



SLUŽBENE NOVINE GRADA BUJA

GAZZETTA UFFICIALE DELLA CITTÀ DI BUIE

Broj: 12 Buje, 03.11.2017. Godina: XX Cijena:15,00 Kn.
Nro. Buie, Anno: Prezzo:

Izdavač: Grad Buje-Buie
Web: www.buje.hr

Uredništvo: 52460 Buje, Istarska 2, Tel: 772-122; Fax: 772-158
E-mail adresa: info@buje.hr

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJE- BUIE

- 70. Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Kaštel-Dorina
- 71. Rješenje o razrješenju i imenovanju predsjednika/ce i člana/ice Upravnog vijeća POU BUJE – UPA DI BUIE
- 72. Odluka o oprostima zakupnina zakupcima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Buja koji su obuhvaćeni rekonstrukcijom ulice 1. svibnja za razdoblje od 01.11.2017. do 31.01.2018.
- 73. Odluka o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina
- 74. Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Buja-Buie

GRADONAČELNIK

- 61. Odluka o razrješenju i imenovanju novog člana Stožera civilne zaštite Grada Buja-Buie
- 62. Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Buja

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13) i članka 50. Statuta Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj 31. listopada 2017. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Kaštel - Dorina“

Glava I

(1) Donosi se **Urbanistički plan uređenja „Kaštel – Dorina“**.

Glava II

(1) **Urbanistički plan uređenja „Kaštel – Dorina“** (u daljem tekstu: **Plan**) se donosi u skladu s odredbama ove Odluke i sadržajem elaborata Plana kojeg je izradila tvrtka Novi Urbanizam d.o.o., Pula, koji je sastavni dio ove Odluke.

Glava III

(1) Sadržaj elaborata Plana:

I / TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 - 1.1 Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže
 - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1 Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže
 - .
 - 5.3.2 Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
 - .
 - 5.3.3 Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda
 - .
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća i mjere za zaštitu od požara
- 10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća
- 10.2. Mjere za zaštitu od požara

11. Mjere provedbe Plana

II / GRAFIČKI DIO:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:1000
2. *Infrastrukturni sustavi i mreže*
 - 2.1. PROMET 1:1000
 - 2.2. ELEKTRONIČKE TELEKOMUNIKACIJE 1:1000
 - 2.3. ELEKTROENERGETIKA 1:1000
 - 2.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA 1:1000
 - 2.5. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA 1:1000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 1:1000
Oblici korištenja
4. NAČIN GRADNJE 1:1000

III / OBVEZNI PRILOZI:

- A. Obrazloženje Plana
- B. Stručne podloge na kojima se temelje planska rješenja
- C. Popis sektorskih dokumenata i propisa
- D. Zahtjevi i mišljenja javnopravnih tijela
- E. Izvješće o javnoj raspravi
- F. Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- G. Sažetak za javnost
- H. Podaci o stručnom izrađivaču

Glava IV

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Opće odredbe

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja „Kaštel – Dorina“ (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i odredbama utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja [Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02., 1/05., 4/05., 14/05. – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 9/12 i 6/16.) i Prostorni plan Grada Buja („Službene novine grada Buja“, br. 02/05, 10/11, 01/12 i 05/15)] i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja „Kaštel – Dorina“ („Službene novine grada Buja“ br. 13/16.) detaljnije određuje prostorni razvoj s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja i uvjeta oblikovanja unutar područja obuhvata.

(2) Plan određuje osobito:

- podjelu područja na posebne prostorne cjeline,
- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih površina,
- zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje područja,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i
- zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Članak 2.

(1) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole i/ili akti kojima se odobrava građenje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 3.

(1) Uvjeti građenja navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju temelj za izdavanje lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

(2) Na području obuhvata Plana, uređenje prostora i građenje građevina na površini ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

(3) Važni dijelovi sustava infrastrukture (uključujući prometnu) koji izlaze iz okvira granica obuhvata ovoga Plana, a nužni su za funkcioniranje infrastrukturnog sustava naselja, također su prikazani u Planu. Svrha takvih prikaza je da posluže kao osnove za izradu potrebnih

idejnih rješenja za dotične infrastrukturne sustave.

Članak 4.

(1) Plan se donosi za dio građevinskog područja naselja Dorina, kao dio statističkog naselja NA Kaštel i katastarske općine Kaštel.

(2) Granica obuhvata Plana je prikazana u grafičkom dijelu Plana list broj 1. „Korištenje i namjena površina“.

(3) Površina obuhvata Plana izvedena iz topografsko katastarske karte koja služi kao podloga za izradu Plana iznosi oko 1,82 ha.

(4) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Članak 5.

(1) Na području obuhvata Plana ne postoje građevine od značaja za Republiku Hrvatsku ni za Istarsku Županiju.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 6.

(1) Organizacija i namjena površina određena je odredbama ovoga Plana i grafički utvrđena kartografskim prikazom Plana, list br. 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 7.

(1) Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koja određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

- načela osiguranja boljih uvjeta života i rada,
- načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- načela zaštite i unaprjeđenja kulturne baštine i krajobraza,
- načela zaštite javnog i zajedničkog interesa,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- pravila struke.

Članak 8.

(1) Osnovna podjela područja postignuta je planiranim prometnim površinama i definiranim površinama (ili zonama) različitih namjena, uz njih.

(2) Razgraničenje pojedinih zona u grafičkom dijelu Plana načelno, kada je to moguće,

prolazi granicama pripadajućih katastarskih čestica kako su interpretirane u geodetskoj podlozi na kojoj je Plan izrađen.

(3) Pojedine lokacije u ovome Planu su pojedinačni zahvati označeni odgovarajućim simbolom koji se izvode unutar zona drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana.

Članak 9.

(1) Razgraničenje javne prometne površine od površina drugih namjena vrši se u fazi izrade akta kojim se utvrđuju uvjeti građenja i uređivanja prostora, i to:

1. Posebice je značajno prilagoditi tehnička rješenja prometnica zatečenom stanju u prostoru.
2. Prije donošenja akta o uvjetima građenja i uređenja prostora (izdavanja lokacijske dozvole ili sl.) za pojedine zone i lokacije, potrebno je utvrditi uvjete za građenje i uređenje pristupne javno-prometne površine i prometnice
3. Prilikom utvrđivanja uvjeta građenja i uređenja javne prometne površine, utvrđuje se i oblik i veličina građevne čestice, temeljem odgovarajuće detaljne projektne dokumentacije prometnice. Granica građevne čestice javno-prometne površine, kako je utvrđena lokacijskom i/ili građevnom dozvolom (ili sličnim aktom) je linija razgraničenja sa dodirnom površinom druge namjene.
4. Granice građevne čestice javno-prometne površine su definirane grafičkim prikazom u Listu br. 1. Korištenje i namjena površina.
5. Granice građevne čestice javno-prometne površine iz prethodne točke se mogu u manjoj mjeri korigirati u odnosu na one prikazane na Listu br. 1. Korištenje i namjena površina kada to zahtijeva tehničko rješenje prometnice, te zbog usklađenja geodetske podloge sa stvarnim stanjem katastra zemljišta i vlasničkim odnosima.

Članak 10.

(1) Utvrđene namjene površina u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
 - **KOLNO-PJEŠAČKE** (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)
 - **PJEŠAČKO SERVISNE** (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)**
- **DRUŠTVENA I JAVNA NAMJENA – OPĆENITA (D)**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE – JAVNE PROMETNICE

Članak 11.

(1) Cestovne prometne površine u Planu su prikazane odgovarajućim linearnim oznakama planskih koridora, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, te odgovarajući tehnički propisi.

(2) Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne prometne površine, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

Članak 12.

(1) Cestovne prometne površine prikazane u Planu su površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao pristupne površine zonama i lokacijama drugih namjena.

(2) Cestovne prometne površine, definirane su planskim koridorima prometnica i označene grafičkim prikazom koridora - crvenim rubnim linijama, na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. *Infrastrukturni sustavi i mreže* - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana.

(3) Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 13.

(1) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namjenjene stanovanju.

(3) Građevinom stambene namjene smatraju se obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine.

(4) Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(5) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(6) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 6 (šest) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(7) Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

(8) Višestambene građevine se mogu graditi na građevnim česticama većim od 800m².

Članak 14.

(1) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke, uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te proizvodne - pretežito zanatske) i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične), u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

Članak 15.

(1) U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi i dodatne interne prometne površine, infrastruktura, uređivati površine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

Članak 16.

MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

(1) Površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M1, namijenjene su smještaju građevina slijedećih namjena:

a/ stambene

b/ gospodarske namjene, isključivo tihe djelatnosti: uslužne, trgovačke i slične poslovne namjene te ugostiteljsko - turističke namjene, vrste kuća za odmor, prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), odnosno drugom odgovarajućem propisu.

c/ društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične).

Članak 17.

DRUŠTVENA I JAVNA NAMJENA – OPĆENITA (D)

(1) Unutar zone društvene i javne namjene moguće je graditi i uređivati javne površine za:

- sportska igrališta na otvorenom, sa potrebnom opremom
- površine za boravak djece i odraslih na otvorenom (dječja igrališta, sprave za rekreaciju, bočalište, grupe za sjedenje..)
- parkovne i druge otvorene zelene površine, komunalni vrtovi i dr.
- javno parkiralište.

(2) Na površini društvene i javne namjene se mogu smještati strukture urbane opreme i kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m², koje se postavljaju u skladu s odlukom

nadležnog tijela Grada Buja, prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 18.

(1) Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

(2) Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkom prikazu list br.1. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina

LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

Članak 19.

(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- gradivi dio građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

(2) Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po tipologiji izgradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu list br.3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja i list br.4. - Način gradnje.

(3) „NOVA GRADNJA“ prema kartografskom prikazu podrazumijeva površine za gradnju

novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Članak 20.

(1) Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.

(2) Oblik građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru određuje se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način gradnje, koji sadrži prikaz prijedloga građevnih čestica, koji zbog svojih osobitosti mogu činiti posebne građevne čestice ili zahvate, ili se mogu međusobno povezivati ili dijeliti u skladu s odredbama ovoga Plana.

(3) Obavezna širina građevne čestice na području obuhvata ovoga Plana se ne određuje.

Članak 21.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se u skladu s prikazom prijedloga građevnih čestica na Listu br. 4. Način gradnje, ili, ukoliko se građevne čestice formira na drugačiji način od ponuđenog, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2.000m².

(1) Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

(2) 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 područja.

(3) Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

Članak 22.

(1) Regulacijski pravci (ili crte), odnosno granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema prometnici, moraju biti određeni na način da se prethodno utvrdi te uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 23.

(1) Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br. 1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 24.

(1) Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici. Gradivi dio građevne čestice zagradnju pomoćnih građevina definiran je odredbama čl. 37. i 38. ovoga Plana.

(2) Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća, dok se na površini određenoj građevnim česticama označenim oznakama S-1 do S-3 na grafičkom prikazu list br. 4. Način gradnje mogu graditi i građevine poluugrađene tipologije.

3) Gradivi dio građevne čestice za građevine osnovne namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama.

(4) Granica gradivog dijela građevne čestice za građevine slobodnostojeće tipologije određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje za polovicu visine građevine ali ne manje od 4 m od granice građevne čestice. Minimalna udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice može biti i veća od ovdje propisanih, ako se tako utvrdi posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

(5) Kod poluugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice se na jednoj strani podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih građevina, dok se na ostalim stranama određuje prema uvjetima iz stavka 4.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 25.

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,5 m, a maksimalno 15 m od regulacijskog pravca.

Članak 26.

(1) Kod građevina koje se planiraju kao poluugrađene građevine, razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina ne može biti veća od 3 metra.

Članak 27.

(1) 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.

Članak 28.

(1) Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni: pergole, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Članak 29.

(1) Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 30.

(1) Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

(2) Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

(3) Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

(4) Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k-is).

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (k-ig)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

a) za slobodnostojeće građevine:

- za građevne čestice površine od 500-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 500m ²
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ²

b) za poluugrađene građevine:

- za građevne čestice površine iznad 500m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 500m ²
--	--

(2) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

(3) Najmanja dozvoljena izgrađenost kod svih vrsta građevina, osim kod građevina niskogradnje, građevina infrastrukture i zelenih površina, je 100m².

ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (k-is)

Članak 32.

(1) Koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 33.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznosi:

- za obiteljsku građevinu	7,0 m	uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu	7,5 m	uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višestambenu građevinu	9,0 m,	uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene, najviša dozvoljena visina građevine iznosi 7,5m, , pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

(3) Ukupna visina građevine može biti viša za najviše 3, 20 m od najviše visine građevine sa kosom krovnom konstrukcijom, dok je za građevine sa ravnom krovnom konstrukcijom ona jednaka najvišoj visini građevine.

(4) Ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad vijenca građevine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 34.

(1) Sve građevine mogu imati najviše tri (3) nadzemne etaže, kao i dvije (2) podzemne etaže.

(2) Nadzemnom etažom građevine ne smatra se podzemna etaža kojoj se pristupa ulaznom rampom maksimalne širine 5,0 m za podzemnu garažu ili vanjskim stepenicama maksimalne širine 1,5 m uz građevinu za silazak u podrumsku etažu.

(3) Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladni elementi za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Članak 35.

(1) Nove građevine izgrađene na području obuhvata Plana trebaju biti građene od suvremenih materijala, oblikovanih u forme primjerene vremenu nastanka i izboru materijala. Pri oblikovanju građevina i uređenju prostora na području obuhvata Plana poželjno je tematski se oslanjati na kulturno i prirodno naslijeđe, te promovirati postojeće krajobrazne vrijednosti.

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

(4) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije u vlastite svrhe, sve u

okviru površine građivog dijela građevne čestice.

(5) Reklame i natpisi koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni okolnom prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

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

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Članak 36.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Krovište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovištu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 37.

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar građivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 50m².

(3) Pomoćne građevine unutar građevne čestice građevina gospodarske i društvene namjene (spremišta i sl.) mogu se na području obuhvata ovoga Plana graditi prema uvjetima za pomoćne građevine unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina.

(4) Pomoćne građevine se na odgovarajući način uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

(5) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade kao slobodnostojeće na građevnoj čestici za gradnju građevine druge osnovne namjene, izvan ili unutar gradivog dijela određenog za gradnju te građevine osnovne namjene, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

(6) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade kao slobodnostojeće, na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, unutar ili izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalice ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

Članak 38.

(1) Cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, nadstrešnice do 15 m², igrališta, bazeni površine do 50,00 m² ukopani u tlo, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m.

(2) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

Članak 39.

UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

- (1) Dio površine građevne čestice građevine stambene namjene, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Sve zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.
- (2) Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.
- (3) Parkirališta na građevnim česticama građevina dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:
 - onemogući stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
 - stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
 - osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stablašica i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
 - koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stablašica koje mogu imati i koristan rod i sl.
- (4) Sportska i druga igrališta se mogu urediti uobičajenim pokrovnim materijalom, vodeći računa o odgovarajućoj odvodnji oborinskih voda. Igrališta se mogu opremiti potrebnom opremom, poput golova, koševa, rasvjete, ograda i mreža i drugih rekvizita. Za potrebe smještaja opreme i sklanjanja ljudi, dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, u skladu s odgovarajućim odredbama ovoga Plana.

OGRADE

Članak 40.

- (1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ne odredi drugačije.

Članak 41.

- (1) Oko građevne čestice, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.
- (2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.
- (3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.
- (4) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE
POKRETLJIVOSTI

Članak 42.

(1) Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina i površina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 78/13).

UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA
PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

Članak 43.

(1) Planskim rješenjima se na području obuhvata Plana planira priključenje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu.

(2) Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

(3) Prometne površine prikazane u ovome Planu su površine javne namjene.

(4) Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

Članak 44.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

(1) Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem, odnosno do izgradnje sustava, putem sabirnih jama,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju priključak na gradsku vodoopskrbnu mrežu,
- imaju priključak na nisko naponsku električnu mrežu,

na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishoda odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Članak 45.

(1) Prilikom gradnje građevine stambene namjene (osim višestambenih građevina)

parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

(2) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

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

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
uslužna i trgovačka poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m ² bruto površine građevine/prostora
ugostiteljsko-turistička / smještajna	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedećih mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine
društvena i javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
društvena i javna - zdravstvena i socijalna, kulturna i sl.	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika
	Stvaran broj mjesta se dobiva zaokruživanjem umnoška na prvi bliži viši cijeli broj.

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 46.

(1) Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

(2) Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.

(3) Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Članak 47.

(1) Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama, u skladu sa zakonom i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 48.

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina gospodarske namjene, unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M1, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 49.

(1) Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina društvene i javne namjene, unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M1 i unutar površine društvene i javne namjene – općenite (D) a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu..

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 50.

(1) Smještaj stambenih građevina omogućen je u sklopu površina stambene namjene i unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 51.

(1) Infrastrukturne sustave potrebno je graditi na površinama koje su Planom određene u tu svrhu, te, kada je to moguće, prvenstveno na prometnim površinama u javnom vlasništvu, na način da se izgradnja istih vremenski i prostorno podudara u najvećoj mogućoj mjeri.

(2) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava.

5.1. UVJETI GRADNJE CESTOVNE PROMETNE MREŽE

Članak 52.

(1) Području obuhvata Plana pristupa se sa istočne strane, sjevernim odvojkom sa lokalne ceste LC 50012 Plovanija – Kremenje.

(2) Područje obuhvaćeno Planom uglavnom nema postojeći sustav prometne mreže (prometnih površina i površina javne namjene), osim spomenutih pristupnih prometnica, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana o namjeni prostora i uvjetima gradnje unutar građevinskog područja.

Članak 53.

(1) Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti na temelju rješenja prikazanih u Planu ili temeljem novo izrađenih idejnih rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

Nerazvrstane ceste

Članak 54.

(1) Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br.2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane prometnice čija je uloga prihvat kolnog i izdvojenog pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

(2) U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

(3) Prometnice su planirane za dvosmjerni kolni promet, sa kolnikom širine 5,50m i jednostranim nogostupom širine 1,50m..

Pješačko servisne površine

Članak 55.

(1) Pješačko servisne površine označene u Planu predstavljaju pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Širina profila ovih površina je u pravilu oko 3,0m.

Javno parkiralište

Članak 56.

(1) Javno parkiralište u Planu nije posebno definirano, obzirom na individualni karakter naselja i velike građevne čestice, na kojima je moguće osigurati dovoljno mjesta za parkiranje vozila stanovnika i posjetilaca, ali je djelimično za te potrebe omogućeno korištenje pješačko servisnih površina označenih u Planu, gdje je to fizički moguće, te u sklopu površine društvene i javne namjene - općenite (D).

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 57.

(1) Rješenje elektronskih komunikacija unutar zone obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2.2 Infrastrukturni sustavi i mreže – Elektroničke telekomunikacije.

Članak 58.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na elektroničku komunikacijsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 59.

(1) Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže, sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama, izvršiti će se slijedeće:
EKI će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
izgraditi će se kabelaška EK mreža kroz EK kanalizaciju.
izgraditi će se priključni EK ormari za svaku parcelu. Ormari će se smjestiti na granici parcele i biti će okrenuti prema prometnici.

Članak 60.

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

- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08, NN 90/11, NN 133/12, NN 80/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, NN 57/10, NN 126/10, NN 48/11, NN 81/12, NN 68/13)
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 136/11, NN 44/12, NN 75/13)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN 75/13)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelašku kanalizaciju (NN 144/10)

Članak 61.

(1) Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar objekta) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (NN 155/09).

Članak 62.

(1) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru poslovnih građevina površine 15m², ili u tipskim kontejnerima i tipskim kabinatima (ormarima) koji se montiraju na zemljišta predviđena za tu namjenu odgovarajuće površine.

Članak 63.

(1) Uz postojeću i planiranu trasu omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski-kabinet ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Članak 64.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na :

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

Članak 65.

(1) Ovim planom se omogućuje postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, NN 57/10, NN 126/10, NN 48/11, NN 81/12, NN 68/13)

Članak 66.

(1) Ovim planom se na području obuhvata Plana ne planira gradnja samostojećih antenskih stupova kao elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme u skladu sa Prostornim planom uređenja Istarske županije.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 67.

(1) Trase instalacija, shematske položaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture grafički su prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima ovoga Plana

(2) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

(3) Za sve planirane trase infrastrukturnih sustava kao i lokacije infrastrukturnih objekata dozvoljavaju se manja odstupanja u odnosu na rješenja prikazana u Planu ukoliko se u

daljnjim fazama izrade tehničke dokumentacije prikažu tehnički i ekonomski prihvatljivija rješenja, a koja neće utjecati na generalnu koncepciju Plana.

(4) Svaki korisnik građevne čestice dužan je ishodovati od nadležnih službi posebne uvjete za građenje.

(5) Priključke na javnu infrastrukturu potrebno je izvesti na najpovoljnijem mjestu prema tehničkim mogućnostima, važećim propisima, pravilima i odlukama.

5.3. 1. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

Članak 68.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 69.

(1) Nove trafostanice nisu predviđene na području obuhvata ovoga Plana..

(2) Trase novih 20 kV kabela predviđene su po javnim površinama ili po već definiranim trasama uz trasu ostalih infrastrukturnih sustava.

(3) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

(5) SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

5.3.2. UVJETI GRADNJE VODOPSKRBNE MREŽE

Članak 70.

(1) Područje obuhvata Plana opskbljuje se vodovodnom mrežom, s cijevima izrađenim od nodularnog lijeva DN 100, koji je spojen na postojeće cjevovode unutar izgrađenog dijela naselja. U stvarnosti, svi cjevovodi spojeni su na magistralni sustav Gradole i Sv. Ivan, te zadovoljavaju postojeće i planirane potrebe.

(2) Planira se izgradnja sustava na novo planiranim prometnicama, eventualno rekonstrukcija postojećih cjevovoda, kao i pokrivanje zone hidrantskom mrežom.

(3) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod nakon izgradnje vodopskrbnog sustava.

Članak 71.

(1) Mjesto i način priključenje građevne čestice na vodovodnu mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

(2) Planiranu vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje potrebno idejno rješenje dovodnog cjevovoda i vodopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračuna prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

(3) Kod izrade idejnih i glavnih projekata za izgradnju i rekonstrukciju objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja nadležnog distributera (Istarski vodovod d.o.o.), obavezno učiniti detaljni hidraulički proračun te ishoditi akt o građenju sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13) i Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).

(4) Vodoopskrba je predviđena cjevovodima minimalnog profila DN100 i iznimno, slijepih priključaka minimalnog profila DN80. Isto tako Planom je predviđena pokrivenost područja obuhvata hidrantima.

(5) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom ili vodomjerne niše uz rub parcele na srednjem dijelu građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

Članak 72.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar gabarita javne prometnice na dubini kojom se osigurava minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini terena.

(2) Pri projektiranju 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.

(3) Na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnih zahvata ishodovati potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).

Članak 73.

(1) Plansko rješenje daje orijentacijski položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar i izvan prometne površine utvrditi projektnom dokumentacijom.

(2) U postupku izrade projektne dokumentacije u svrhu ishodovanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje dozvoljava se izmjena dijelova sustava situacijski i visinski ukoliko to zahtjevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski izmjena opravdana uz moguću faznu/etapnu izvedbu.

Članak 74.

(1) Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.

(2) Trenutno važeći posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

Zakon o vodama

Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09., 90/11., 56/13. i 154/14.); Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ 90/11) i djelomično ukinute pojedine odredbe Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva

Odluka o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10.)

Odluka o popisu voda 1. reda („Narodne novine“, br. 79/10.)

Odluka o određivanju osjetljivih područja („Narodne novine“, br. 81/10.)

Uredba o kakvoći voda za kupanje („Narodne novine“, br. 51/10)

Uredba o standardu kakvoće voda („Narodne novine“, br. 73/13.)

Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika o obavljenim nadzorima državnog vodopravnog inspektora („Narodne novine“, br. 73/10.)

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10., 79/13. i 09/14.)

Pravilnik o očevidniku zahvaćenih i korištenih količina voda („Narodne novine“, br. 81/10.)

Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 80/13. i 43/13.)

(Pravilnik) Odluka o granicama područja podslivova, malih slivoda i sektora („Narodne novine“, br. 97/10. i 3/13.)

Pravilnik o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe („Narodne novine“, br. 28/11. i 16/14.)

Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11. i 47/13.)

Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10.)

Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, br. 71/14., 118/14. i 154/14.)

Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“, br. 113/08. i 88/10.)

Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 82/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13. i 147/14.)

Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji („Službene novine Istarske županije, br. 12/05. i 2/11.)

5.4.2. Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda

Članak 75.

(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda te mjesto i način priključivanja opisani su i prikazani na kartografskom prikazu 2.5. Infrastrukturni sustavi i mreže - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA i odredbama ovoga Plana.

(2) Predmetno područje se nalazi izvan zona zaštite izvorišta vode za piće, u trećoj zoni sanitarne zaštite (III vodozaštitnoj zoni).

(3) Unutar zahvata Plana nema registriranih vodotoka.

(4) Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni sustav odvodnje, što znači da se da se

oborinske i sanitarne otpadne vode odvođe zasebnim sustavima. Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

Članak 76.

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planirane prometnice, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

(2) Dozvoljava se djelomična izmjena planiranih trasa odvodnje otpadnih voda, ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno. U postupku izrade projektne dokumentacije se dozvoljava izmjena dijelova kanalizacijskog sustava, situacijski i visinski ukoliko to zahtjevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano uz moguću faznu izvedbu.

Članak 77.

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

(2) Investitor je u obavezi ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, shodno Zakonom o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10).

Članak 78.

(1) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

(2) Sva kanalizacijska mreža se predviđa izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

SANITARNA ODVODNJA

Članak 79.

(1) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda nakon njegove izgradnje.

(2) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode i koje imaju manje od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremeni ispust u sabirne jame.

(3) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine koje imaju više od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremena odvodnja sanitarnih otpadnih voda preko zasebnog (internog) uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili u spremnik.. Sanitarne otpadne vode moraju biti pročišćene na kakvoću definiranu posebnim propisima.

(4) Nije dozvoljeno pojedinačno ispuštanje pročišćenih sanitarnih voda u tlo.

Članak 80.

(1) Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

(2) Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema posebnim propisima.

(3) Sve zauljene vode, tzv. tehnološke vode, (ulja, masti, nafta i naftni derivati) dozvoljeno je upuštati u sustav javne odvodnje tek nakon odgovarajućeg predtretmana, nakon separatora ulja i masti ili naftnih derivata, koji je smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(4) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Članak 81.

(1) Sanitarna otpadna odvodnja planira se riješiti gravitacijskim cjevodovima sa priključcima na planiranu kanalizacionu mrežu. Gravitacijski kolektori vode do planiranih također gravitacijskih kolektora te će se u konačnici spojiti na planirani Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Plovanija, koji je van obuhvata Plana.

OBORINSKA ODVODNJA

Članak 82.

(1) Oborinska odvodnja područja obuhvaćenog Planom predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom.

(2) U području obuhvata Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

(3) Oborinske vode sa prometnica odvoditi vodonepropusnim cjevovodom i slivnicima do mjesta ispusta ili upoja uz predtretman.

(4) Veći dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema sjeveru-sjeverozapadu, te je u tom smislu u postupku izrade projektne dokumentacije potrebno koncipirati oborinsku odvodnju.

(5) Ovim se Planom preporuča zbrinjavanje oborinskih voda sa građevnih čestica na način da se čiste oborinske vode, ukoliko je moguće, upotrijebe za sekundarne namjene (pranje

internih pješačkih staza i zalijevanje zelenih površina).

(6) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora.

(7) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

(8) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauloičkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

(9) Prilikom dimenzioniranja oborinske kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi podataka Državnog hidrometeorološkog zavoda iz Zagreba o intenzitetu oborina, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Članak 83.

(1) Oborinske vode unutar obuhvata UPU-a mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno članku 63. Zakona o vodama.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 84.

(1) Planom nije predviđeno uređenje javnih zelenih površina.

(2) Rubne zone građevnih čestica prema javnoj prometnoj površini preporuča se hortikulturno urediti u obliku drvoreda alohtonih i autohtonih vrsta stablašica.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 85.

(1) Obuhvat Plana izvan je područja zaštićenih dijelova prirode utvrđenih zakonom i prostornim planovima šireg područja.

(2) Područje obuhvaćeno Planom nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

(3) Na području obuhvata ovog Plana, a na osnovu PPUG te podataka Konzervatorskog odjela u Puli, nema registriranih ni evidentiranih kulturnih dobara.

(4) Ukoliko se pri izvođenju građevinskih, ili drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, a sve sukladno članku

45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobra Republike Hrvatske (Narodne novine br. 69/99, 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15.).

(5) Sve građevne djelatnosti i uređenje površina Plan određuje s obvezom unapređenja stanja okoliša, koje će se provoditi temeljem provođenja sljedećih mjera:

- sve građevine projektiraju se i izvode korištenjem suvremenih materijala i oblikovanja prilagođenih tradicionalnoj regionalnoj arhitekturi,
- obavezno je 20% površine građevne čestice urediti autohtonim ili lokalno dobro prihvaćenim alohtonim zelenilom.

8. Postupanje s otpadom

Članak 86.

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu (Zakonom o održivom gospodarenju otpadom, NN 94/13) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN 23/14, 51/14, 121/15 i 132/15) i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom (Plan gospodarenja otpadom RH) te općim aktima Grada Buja.

Članak 87.

(1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanju manje količine otpada u tehnološkom procesu i smanjivanju opasnih svojstava otpada,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim postupcima i
- sanaciji otpadom onečišćenog okoliša.

Članak 88.

(1) Otpad se prikuplja na mjestu određenom u tu svrhu. Spremnici za više vrsta otpada mogu se smjestiti na površini infrastrukturnog sustava označenoj u Planu, uz dodirnu javno prometnu površinu, izvan tokova kolnog prometa.

(2) Proizvođač otpada namijenjenog uporabi ili zbrinjavanju može vlastiti proizvedeni otpad privremeno skladištiti na za to namijenjenom prostoru unutar svojeg poslovnog prostora, na način i u rokovima određenim propisima o otpadu.

(3) Oporaba i/ili zbrinjavanje otpada planira se izvan područja Grada Buja, u prvom redu u Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštjun, kao i putem drugih osoba registriranih za obavljanje djelatnosti skupljanja, uporabe i/ili zbrinjavanja otpada, odnosno za djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere zaštite okoliša

Članak 89.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora.

(2) Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUG Buje kao plana šireg područja.

(3) Područje obuhvata Plana nalazi se u III zoni sanitarne zaštite naziva Gabrijeli i Bužini, prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji-Sl.novine IŽ 12/05 i 2/11).

(4) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 80/13, 43,14, 27/15 i 3/16)

10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća i mjere za zaštitu od požara

10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 90.

(1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja sustava civilne zaštite, te sukladni:

- Zakonu o sustavu civilne zaštite (NN 82/15)
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, br. 29/83., 36/85. i 42/86.)
- Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, br. 30/14. i 67/14.)

(2) „Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Buje“ kao sastavnom dijelu Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Grad Buje, definirani su zahtjevi zaštite od prirodnih i drugih nesreća za predmetno područje.

ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Zaštita od potresa

Članak 91.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7°MCS (MSK 64) skale što je potrebno uzeti u obzir kod proračuna stabilnosti građevina pri izradi projekata građevina.

(2) Planskim rješenjem prikazanim na grafičkom prikazu list br. 1. Korištenje i namjena površina osigurani su dvosmjerni evakuacijski - protupožarni putovi širine najmanje 5,5m sa odgovarajućim okretištem, radi pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom je potrebno osigurati propisani razmak između građevina, kako ne bi došlo do međusobnog urušavanja.

Zaštita od ostalih prirodnih opasnosti

Članak 92.

(1) Proračun stabilnosti i otpornosti na olujno i orkansko nevrijeme, tuču, snijeg i druge prirodne utjecaje, pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetrova.

(2) Potrebno je osigurati efikasnu zaštitu područja od štetnog djelovanja olujnog i orkanskog nevremena.

(3) Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

Sklanjanje stanovništva

Članak 93.

(1) Sklanjanje stanovništva osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Evakuacija stanovništva

Članak 94.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravcima, omogućava nesmetano izvlačenje ljudi, prolaz žurnim službama i dopremu snaga.

(2) Pridržavanje planirane izgrađenosti zemljišta, međusobne udaljenosti građevina, te udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata i od ruba javne površine, osigurati će da kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama nezatran ostane evakuacijski pravac.

(3) Održavanje širine i prohodnosti evakuacijskih putova će osigurati da se evakuacija može nesmetano i učinkovito provoditi.

10.2. Mjere za zaštitu od požara

Članak 95.

(1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima; koridori prometnih površina kako su prikazani na grafičkom prikazu list br.2.1. Promet, služe kao vatrogasni pristup do svih građevina.

- vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed

- slijepe vatrogasne pristupe duže od 100m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila

- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima

- prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu

- do izgradnje vodoopskrbne mreže, voda za gašenje požara se može osiguravati iz drugih izvora

- u svrhu spriječavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobne udaljenosti građevina, kao i njihova udaljenost od sudjednih građevnih čestica određuju se u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 97/15).

(3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

(4) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Buje.

(5) Važeći zakoni i propisi iz stavka 4. su:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
2. Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
3. Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
4. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 97/05),
5. Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtijevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12 i 61/12).
6. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
7. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje od požara (NN br. 8/06),
8. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
9. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
10. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
11. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
12. Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
13. Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09 i 66/10),
14. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
15. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),

16. Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11).
17. Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

11. Mjere provedbe Plana

Članak 96.

(1) Ovim se planom ne određuje obveza izrade druge planske dokumentacije kao uvjeta za provedbu ovoga Plana.

Glava V

(1) Plan se ovjerava i čuva u četiri tiskana izvornika.

(2) Izvornici Plana ovjeravaju se pečatom Gradskog vijeća Grada Buja i potpisom Predsjednika Gradskog vijeća.

Glava VI

(1) Tiskani izvornici Plana dostavljaju se Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja /jedan izvornik/, Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije /jedan izvornik/ i Upravnom odjelu za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja /jedan izvornik/.

(2) Jedan tiskani izvornik trajno se čuva u pismohrani Grada Buja – Città di Buie.

Glava VII

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Buja.

Klasa: 350-01/17-01/70
Urbroj: 2105/01-02-17-39
U Bujama 31.listopada 2017.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Rino Duniš, v.r.

Na temelju članka 35. Zakona o ustanovama ("Narodne novine", br. 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 36. i članka 38. st. 5. Statuta Pučkog otvorenog učilišta Buje od 23.svibnja 2016. godine i članka 50. Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13) Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana, 31.10.2017. donosi:

R J E Š E N J E
o razrješenju i imenovanju članova/ica Upravnog vijeća
Pučkog otvorenog učilišta Buje – Università popolare aperta di Buie

I.

Na osobni pisani zahtjev razrješuju se dosadašnji članovi/ce Upravnog vijeća Pučkog otvorenog učilišta Buje – Università popolare aperta di Buie:

1. FABRIZIO VIŽINTIN i
2. SNJEŽANA PEJOVIĆ-PETRAČEK

sa datumom zaprimanja osobnog pisanog zahtjeva za razrješenje predsjednika, odnosno članice.

II.

Kao predsjednica Upravnog vijeća Pučkog otvorenog učilišta Buje – Università popolare aperta di Buie, imenuje se:

1. ANITA MEDICA

a kao članica imenuje se:

2. MAJA LIVADA

III.

Mandat izabrane predsjednice i članice počinje sa danom donošenja ovog Rješenja a traje za vremensko razdoblje koje je preostalo u mandatu ostalih članica Upravnog vijeća Pučkog otvorenog učilišta Buje – Università popolare aperta di Buie, odnosno do 16.09.2019. godine

IV.

Ovo Rješenje će se objaviti u Službenim novinama Grada Buja.

Klasa: 023-05/17-01/22
Urbroj: 2105/01-02-17-4
Buje, 31.10.2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA
Predsjednik Gradskog vijeća
Rino Duniš, v.r.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01. – vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. I 137/15.) i članka 50. Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13) Gradsko vijeće Grada Buja-Buie dana 31. listopada 2017. godine donosi slijedeću

ODLUKU

- I. Odobrava se oprost zakupnine u razdoblju od 1. studenog 2017. godine do 31. siječnja 2018. godine, utvrđene važećim ugovorima o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Buja – Buie, svim zakupcima poslovnih prostora i javnih površina obuhvaćenih rekonstrukcijom ulice 1.og Svibnja prema popisu u prilogu.
- II. Mjera iz točke I. ove Odluke smatra se državnom potporom male vrijednosti, sukladno članku 10. Zakona o državnim potporama („Narodne novine“ br. 47/14) te sukladno Uredbi Komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore („SL L 352, 24.12.2013., str.1.“).
- III. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se od 1. studenog 2017. godine.

KLASA: 372-01/17-01/03
URBROJ: 2105/01-02/1-17-5
Buje - Buie, 31. listopada 2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA-BUIE
Predsjednik
Rino Duniš v.r.

Zbog izvođenja radova izgradnje kanalizacije u ulici 1. svibnja, za **razdoblje od 01. studenog 2017. do 31.siječnja 2018. godine** oslobađaju se zakupnine slijedeći zakupci:

ZAKUP JAVNIH PROSTORA

	Zakupnik	Adresa prostora	Adresa sjedišta i OIB	Mjesečni iznos zakupnine bez PDV-a	PDV	Mjesečni iznos s PDV -om	Ukupan iznos oslobađanja s PDV-om za cijeli period
1.	HRVATSKI CRVENI KRIŽ, GRADSKO DRUŠTVO CRVENOG KRIŽA BUJE	Ul. 1. svibnja 9, Buje	Ul. 1. svibnja 9, Buje OIB:23748893055	500,00 kn	125,00 kn	625,00 kn	1.875,00 kn
2.	ROTONDA j.d.o.o.	Trg J.B.Tita 6, Buje	Maksima Gorkog 13, Buje OIB:94673755148	2.488,80 kn	622,20 kn	3.111,00 kn	9.333,00 kn
3.	AKIRA d.o.o.	Trg J.B.Tita 6, Buje	Bužinija, Bužinija 20/2, Novigrad OIB:90842115332	1.200,00 kn	300,00 kn	1.500,00 kn	4.500,00 kn
4.	Iwe d.o.o.	Trg J.B.Tita 6, Buje	Grožnjanska cesta 5, Buje OIB:52692520515	1.575,00 kn	393,75 kn	1.968,75 kn	5.906,25 kn
5.	Aleksandar Čeko, vl. Obrta HERC	Trg J.B.Tita 6, Buje	Trg J.B.Tita 6, Buje OIB:97336550888	1.258,00 kn	314,50 kn	1.572,50 kn	4.717,50 kn
6.	N.P.V. d.o.o.	Trg J.B.Tita 22 Buje	Ulica Alessandro Manzoni 6, Buje OIB:79278533121	2.084,00 kn	521,00 kn	2.605,00 kn	7.815,00 kn
7.	TERA TURS d.o.o.	Ul. 1. svibnja 3, Buje	Ul.1.Svibnja 3, Buje OIB:52172629578	1.459,65 kn	364,91 kn	1.824,56 kn	5.473,69 kn

Službene novine Grada Buja – Gazzetta ufficiale della Città di Buie
br. 12/17 – 03.11.2017.

8.	DELAVNICA ARHITEKTURE j.d.o.o. Zuliani Boris, ovl. Arhitekt	Ul. 1. svibnja 5, Buje	Ulica 1. svibnja 5, Buje OIB:32579935161	1.040,00 kn	260,00 kn	1.300,00 kn	3.900,00 kn
9.	PRIMUS AMBIENTI d.o.o.	Ul. 1. svibnja 10, Buje	Ulica tržni prolaz 3, Buje OIB:91228976592	1.650,00 kn	412,50 kn	2.062,50 kn	6.187,50 kn
10.	DRAGAN KOVAČEVIĆ, vl. Obrta za ugost. SCORE	Ul. 1.svibnja 13, Buje	Ul. 1.svibnja 11, Buje OIB:97568994093	1.720,00 kn	430,00 kn	2.150,00 kn	6.450,00 kn
11.	Illari Pernić	Trg Slobode 15, Buje	Postolarska 20, Buje OIB:62475284581	1.161,80 kn	290,45 kn	1.452,25 kn	4.356,75 kn
12.	Eveline Kozlevac Krivičić	Trg Slobode 17, Buje	Gadari 108A, Kaštel OIB:39407013459	439,56 kn	109,89 kn	549,45 kn	1.648,35 kn
13.	Goran Rašić	Trg Slobode 5, Buje	Ul. Carducci 7, Buje OIB:51374188860	1.000,00 kn	250,00 kn	1.250,00 kn	3.750,00 kn
14.	FOTO PRIZMA d.o.o.	Ul. 1 svibnja 13, Buje	Prizma Design d.o.o. Maka Huba 3, Buzet OIB:51581680876	450,00 kn	112,50 kn	562,50 kn	1.687,50 kn
15.	Kiš Davorin	Ul. 1. svibnja 4, Buje	Oprtalj 46, Oprtalj OIB:00322896797	255,00 kn	63,75 kn	318,75 kn	956,25 kn
16.	Lukin Tanja	Ul. 1. Svibnja 8, Buje	Digitronska 11, Buje OIB:99968302233	750,00 kn	187,50 kn	937,50 kn	2.812,50 kn
		UKUPNO:		19.031,81 kn	4.757,95 kn	23.789,76 kn	71.369,29 kn

ZAKUP JAVNIH POVRŠINA

	Zakupnik	Javna površina	Adresa sjedišta i OIB	Mjesečni iznos zakupnine	Ukupan iznos oslobađanja za cijeli period
1.	Obrt za ugostiteljstvo Buje – Đelal Abduli	Buje-centar, dio k.č. br. 3892 k.o. Buje, 29 m2	Trg J.B. Tita 11, Buje OIB:00042923032	435,00 kn	1.305,00 kn
2.	FRANKOVIĆ d.o.o.	Buje-centar, dio k.č. br. 3892 k.o. Buje, 13 m2	Digitronska 14, Buje OIB:35280070670	195,00 kn	585,00 kn
3.	Rotonda j.d.o.o.	Buje-Trg J.B. Tita, dio k.č. br. 698zgr i dop k.č. br. 1152/2 k.o. Buje	Maksima Gorkog 13, Buje OIB:94673755148	450,00 kn	1.350,00 kn
4.	Obrt za ugostiteljstvo NOA	Buje – starogradska jezgra, Trg Slobode, na dijelu k.č. br. 3899/1 k.o. Buje, 30 m2	Trg Slobode 6A, Buje OIB:45477811403	450,00 kn	1.350,00 kn
			UKUPNO:	1.530,00 kn	4.590,00 kn

Na temelju čl. 19. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja-Buie (Službene novine Grada Buja-Buie br. 7/10, 4/12) i čl. 50 Statuta Grada Buja-Buie (Službene novine Grada Buja-Buie br. 11/09, 05/11, 11/11 I 03/13) Gradsko vijeće Grada Buja-Buie, razmatrajući Zapisnik Povjerenstva za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Buja-Buie od 12.09.2017. na sjednici održanoj dana 31. listopada 2017. godine donosi:

ODLUKU
o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanja ugovora o kupoprodaji
nekretnina

I.

Na temelju provedenog javnog natječaja za prodaju nekretnina Gradsko vijeće Grada Buja-Buie donosi konačnu odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanja ugovora o kupoprodaji sa slijedećim ponuditeljem:

1. **ISTRA COLOR d.o.o.** Digitronska ulica 10, Buje, OIB: 76417217150 za nekretnine u mjestu Buje-Stanica, odnosno k.č.br. 564/3 i 564/4 obje k.o. Buje, za ponuđeni iznos od 1.598.888,00 kuna.

II.

Sa ponuditeljem iz točke I. ove Odluke sklopit će se ugovor o kupoprodaji nekretnina u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

Ponuditelj koji nakon donošenja ove Odluke odustane od sklapanja ugovora ili ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

III.

Zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom da pozove ponuditelja iz točke I. ove Odluke da pristupi radi sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Ponuditelji koji nisu uspjeli na Natječaju biti će o tome obaviješteni, a jamčevina će se vratiti u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke.

IV.

Protiv ove Odluke Ponuditelji imaju pravo prigovora Gradskom vijeću u roku od 8 dana od prijema iste ali samo na dio koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu.

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Grada Buja-Buie.

KLASA: 944-01/17-01/51
URBROJ: 2105/01-17-02-12
Buje-Buie, 31.10.2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA-BUIE

Predsjednik
Rino Duniš, v.r.

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine”, br. 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), članka 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (“Službene novine Grada Buja”, broj 7/10, 4/12), i članka 50. Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana 31. listopada 2017. godine raspisuje:

N A T J E Č A J
ZA PRODAJU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA BUJA

I.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina na području Grada Buja, putem prikupljanja pisanih ponuda, radi daljnje gradnje, formiranja okućnica ili radi stjecanja samovlasništva na nekretninama sukladno namjeni određenoj prostornoplanskim dokumentima na slijedećim lokacijama:

Red. br.	Katastarska čestica	K.O.	Površina u m ²	Mjesto nekretnine	Opis	Početna cijena u kunama	Jamčevina u kunama
1.	2291/2 u 38/40 dijela	Buje	2660	Buje-Sunčana ulica	Zemljište unutar granica građevinskog područja	354.312,00	35.431,20
2.	121 zgr. u 148/192 dijela	Brdo	Objekt: 191,85 Zemljište: 464	Jurini	Ruševna zgrada	146.695,00	14.669,50
3.	630/4	Kaštel	1470	Gadari	Zemljište unutar granica građevinskog područja	150.179,00	15.017,90
4.	1505/1, 1505/2, 1506/1, 1506/2, 1506/3, 1507/1, 1507/2, 1507/3 i 1508	Momjan	4398	Brešani	Zemljište unutar granica građevinskog područja	412.314,00	41.231,40

Za nekretnine pod rednim broje 1. i 2. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist suvlasnika istih.

Za nekretninu pod rednim brojem 3. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika nekretnine koje neposredno graniče s predmetnom.

Na teret nekretnine k.č.br. 630/4 k.o. Kaštel uknjiženo je pravo služnosti prolaza pješice, životinjama i kolima preko k.č.br. 630/4 za korist k.č.br. 630/7 ove k.o.

Uvjeti gradnje definirani su odredbama PPUGB-a i UPU- dijela naselja Rudine Vladimir Nazor, nevedni u priložima ovog natječaja.

Napomena: U početnu cijenu nisu uključeni troškovi procjene nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Troškovi će se naknadno uračunati prilikom sklapanja ugovora te ih je stranka dužna podmiriti.

Na zemljišta koja se izlažu prodaji u ovom Javnom natječaju ne obračunava se porez na dodanu vrijednost budući da ista nisu građevinska zemljišta u smislu članka 40. stavka 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14) odnosno za ista nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Za nekretnine u suvlasništvu ili sa teretom, razvrgrnuće suvlasničke zajednice i brisanje tereta pada na teret budućeg kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od osoba i stvari.

Vlasnici nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija i priključaka koje su teret na predmetnim nekretninama, kupac nekretnina izvršit će o svom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

U slučaju da do raskida ugovora dođe zbog krivnje kupca, istome ne pripada nikakva naknada niti pravo na povrat uloženi sredstava.

Troškovi formiranja građevinskih parcela putem geodetskog elaborata i uspostavljanja međa nisu uključeni u početnu natječajnu cijenu nekretnine.

Visinu i način plaćanja naknade komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to: izgradnju prometnica sa suvremenim kolničkim zastorom, odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu odredit će se sukladno važećim propisima.

Grad Buje ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru .

Grad Buje ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretnine izložene na prodaju u ovom natječaju, a koji mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostornoplanske dokumentacije.

Očevid nekretnine omogućiti će se u radnim danima nakon objave natječaja uz prethodni dogovor.

II.

Jamčevina naznačena u točki I. uplaćuje se na transakcijski račun Grada Buja – IBAN: IBAN: HR5223800061804200004 s pozivom na broj 68-7757-OIB za fizičke osobe ili pozivom na broj 68-7757-OIB za pravne osobe, ponuditelje.

Priznanica o uplati jamčevine za fizičke osobe, odnosno ovjerena kopija naloga za prijenos sredstava o uplati jamčevine za pravne osobe prilaže se pismenoj ponudi.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja računava se u prodajnu cijenu počevši od dana nastanka obveze plaćanja iste.

III.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama **od 03. studenog 2017. do 10. studenog 2017.**

Dan isticanja natječaja na oglasnoj ploči Grada Buja smatra se danom objave natječaja.

Javno otvaranje ponuda izvršiti će se **15. studenog 2017.** godine u **12,00 sati** u prostorijama gradske uprave Grada Buja-Buie, Istarska 2.

Natječaj će se objaviti u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Grada Buja-Buie.

Natjecatelji su dužni pisane ponude dostaviti putem pošte ili predajom u pisarnici u zatvorenoj omotnici uz naznaku “NE OTVARAJ - NATJEČAJ ZA KUPNJU NEKRETNINA pod rednim brojem ____” na adresu Grad Buje, Istarska 2, 52460 BUJE.

Pismena ponuda obavezno sadrži:

1. Ime i prezime, s naznakom prebivališta, za fizičke osobe, odnosno naziv ponuditelja i sjedišta, za pravne osobe,

2. Redni broj i naziv nekretnine za koju se nadmeće,
 3. Ponudenu cijenu koja ne može biti niža od utvrđene početne cijene, u kunama, ispisanu brojkama i slovima
 4. Dokaz o državljanstvu za fizičke osobe (domovnica ili preslik osobne iskaznice)
 5. Izvornik ili preslik registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj,
 6. Dokaz o uplaćenju jamčevini,
 7. Dokaz o pravu prvokupa za osobe iz članka 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (dokazi iz točke 7. prilažu se u presliku ili izvorniku),
 8. Dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Buje (potvrda Upravnog odjela za opće poslove Grada Buja, Istarska 2),
 9. Ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike)
- Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se razmatrati.

Sukladno čl. 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (Službene novine Grada Buja, br. 7/10 , 4/12) prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik zgrade ;
2. korisnik zgrade na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o zakupu;
3. dosadašnji posjednik zgrade uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
4. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području mjesta gdje se nalazi nekretnina koja se prodaje, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje;
5. vlasnik ili zakupac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom koja se prodaje, a kojoj je ista oduzeta aktima državnih tijela bivše države.
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području, a kupnjom zgrade žele riješiti stambeno pitanje

Prvenstveno pravo kupnje građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
4. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Grada Buja, a kupnjom zemljišta žele riješiti stambeno pitanje

IV.

Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe, koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH.

V.

Po isteku natječaja Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Buja na svojoj sjednici otvara pristigle ponude i pri tome vodi zapisnik.

U zapisniku Povjerenstvo konstatira valjanost ponuda i predlaže najbolje ponuditelje.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene kupoprodajne cijene, Povjerenstvo će naknadno odrediti vrijeme i mjesto, te pismenim putem pozvati te ponuditelje na usmeno nadmetanje.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati da pristupi u gradski upravni Odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, te da da izjavu o prihvaćanju najviše postignute cijene.

Ukoliko se pozivu ne odazove, gubi pravo prvokupa.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene i eventualnim prigovorima ponuditelja, Povjerenstvo dostavlja osobama ovlaštenim za raspolaganje nekretninama iz čl. 48. st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću Grada Buja.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, osobe iz čl. 48 st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi donose Odluku o utvrđivanju najpovoljnijih ponuda i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljima.

Nadležni upravni odjel Grada dostavlja dopis s preslikom Odluke Gradskog vijeća/ Gradonačelnika Grada Buja svim ponuditeljima koji su se javili na natječaj, te poziva najbolje ponuditelje na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja istoga.

U roku od 8 (osam) dana od prijema navedenog dopisa ponuditelji imaju pravo na prigovor na Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu. Istekom nevedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati. O uloženom prigovoru ovlaštene će se konačno očitovati odlukom na prvoj slijedećoj sjednici.

VI.

Osobe ovlaštene za raspolaganje nekretninama iz čl. 48 st. 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) po pojedinom prigovoru ponuditelja donose konačnu odluku na prvoj slijedećoj sjednici, na tu odluku ponuditelj nema više pravo prigovora ili žalbe.

Po konačnoj odluci o najpovoljnijim ponuditeljima i o eventualnim prigovorima nadležno upravno tijelo pripremiti će odgovarajuće kupoprodajne ugovore koje će potpisati Gradonačelnik Grada Buja ili osoba koju on opunomoći, s jedne strane, te najpovoljniji ponuditelj s druge strane.

VII.

Najbolji ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude odustaju od zaključenje ugovora ili se ne odazovu na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja dopisa, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine. Iznimno se na pisani zahtjev ponuditelja, iz opravdanog razloga, zaključenje ugovora može odgoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 dana od donošenja konačne odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Gradsko vijeće Grada Buja/ Gradonačelnik Grada Buja zadržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja i poništiti natječaj u odnosu na sve ili pojedine nekretnine, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razlog poništenja natječaja ili ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja, kao i pravo da poništi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude prije sklapanja ugovora.

VIII.

Nekretnina se prodaje u stanju u kojem je viđena.

Sa stanjem nekretnine natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki I. ovog natječaja.

IX.

Ugovorenu prodajnu cijenu kupac može platiti odjednom ili u obrocima, o čemu se natjecatelj pismeno izjašnjava kod davanja ponude.

Kod plaćanja kupoprodajne cijene odjednom rok plaćanja je 15 dana od dana sklapanja ugovora. Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40% ugovorene kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u 3 (tri) mjesečna obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je Ugovor o kupoprodaji podnijeti na solemizaciju javnom bilježniku, kao i kupac koji plaća nekretninu jednokratnom isplatom na ovjeru u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja na ime namirenja novčanog iznosa naznačenog u ugovoru o prodaji nekretnine s obročnom isplatom cijene, kupac dopušta zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Grada Buje na predmetnoj nekretnini.

Za kašnjenje plaćanja kupac plaća zakonom propisane zatezne kamate.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je podnijeti ugovor o prodaji na solemnizaciju javnom bilježniku. Troškove solemnizacije snosi kupac.

Porez na promet te druge troškove prijenosa nekretnina u vlasništvu snosi kupac.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i slijedeće odredbe:

- o odgodi uknjižbe prava vlasništva kupca na nekretnini do isplate cjelokupne prodajne cijene kod obročne otplate (založno pravo-hipoteka),
- o zadržavanju prava vlasništva i preuzimanju posjeda od strane prodavatelja na nekretnini, u zatečenom stanju i bez povrata sredstava koje je kupac uložio do preuzimanja, ako kupac ne uplati prodajnu cijenu u ugovorenom roku.
- o obvezi da se ugovor o prodaji na teret kupca potvrdi kod javnog bilježnika tako da predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja buduće eventualne tražbine prodavatelja na naplatu dužne cijene i kamata i predaju u posjed nekretnine odnosno uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja,

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, Buje, Istarska 2 ili na telefonskom broju 772-122.

Klasa: 944-01/17-01/69

Ur.broj: 2105/01-02-17-5

Buje, 31.10.2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA

Predsjednik Gradskog vijeća

Rino Duniš, v.r.

Na temelju članka 24. stavak 1. Zakona o sustavu civilne zaštite (Narodne novine, broj 82/15), članka 6. stavak 1. Pravilnika o sastavu stožera, načinu rada te uvjetima za imenovanje načelnika, zamjenika načelnika i članova stožera civilne zaštite (Narodne novine, br. 37/16) i članka 65.a Statuta Grada Buja (Službene novine Grada Buja, broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13), Gradonačelnik Grada Buja – Buie, 06.11. 2017. godine donosi

ODLUKA
o razrješenju i imenovanju novog člana
Stožera civilne zaštite Grada Buja-Buie

Članak 1.

Ovom Odlukom razrješuje se član Stožera civilne zaštite Grada Buja-Buie koji je imenovan Odlukom od 17.07.2017., KLASA:810-01/16-01/03, URBROJ:2105/01-01/01-17-25, i imenuje novi član po dužnosti kao rukovodeća osoba policijske postaje.

Članak 2.

Ovom Odlukom razrješuje se Ante Finderle dužnosti člana Stožera civilne zaštite Grada Buja-Buie.

Članak 3.

Ljubo Žaja, načelnik Policijske postaje Buje-Buie, imenuje se za člana Stožera civilne zaštite Grada Buja-Buie.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u "Službenim novinama Grada Buja-Buie".

KLASA:810-01/16-01/03
URBROJ:2105/01-01/01-17-29
Buje, 06.11.2017.

GRAD BUJE-BUIE
GRADONAČELNIK
Fabrizio Vižintin,v.r.

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), članka 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 7/10, 4/12), i članka 65a Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13), Gradonačelnik Grada Buja dana 31. listopada 2017. godine raspisuje:

N A T J E Č A J
ZA PRODAJU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA BUJA

I.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina na području Grada Buja, putem prikupljanja pisanih ponuda, radi daljnje gradnje, formiranja okućnica ili radi stjecanja samovlasništva na nekretninama sukladno namjeni određenoj prostornoplanskim dokumentima na slijedećim lokacijama:

Red. br.	Katastarska čestica	K.O.	Površina u m ²	Mjesto nekretnine	Opis	Početna cijena u kunama	Jamčevina u kunama
1.	250/1 zgr.	Buje	Objekt: 24,44	Starogradska jezgra	Ruševna zgrada	46.896,00	4.689,60
2.	931/3	Buje	12	Starogradska jezgra	Zemljište-prolaz	1.352,00	135,20
3.	457/1 zgr.	Buje	Objekt: 49,23 Zemljište: 91,00	Bibali	Ruševna zgrada	30.601,00	3.060,10
4.	58/4 zgr.	Kaštel	210	Paldigija	Zemljište-okućnica	21.689,00	2.168,90
5.	98 zgr.	Krasica	Objekt: 54,44 Zemljište: 79,00	Gardoši	Ruševina	29.062,00	2.906,20
6.	78/4 zgr.	Lovrečica	Objekt: 22,22 Zemljište: 100,00	Buroli	Ruševina	36.473,00	3.647,30
7.	24/2	Momjan	1239	Momjan	Zemljište-okućnica	127.212,00	12.721,20
8.	262 zgr.	Momjan	1180	Brešani	Zemljište-okućnica	123.915,00	12.391,50
9.	489	Triban	Objekt:41, 48 Zemljište: 94,00	Triban	Ruševna zgrada	35.548,00	3.554,80

Za nekretnine pod rednim brojevima 2.,4.,5., utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje istih za korist vlasnika nekretnina koji neposredno graniče s predmetnima.

Za nekretninu pod rednim brojem 7. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist posjednika i vlasnika nekretnine koja neposredno graniči s predmetnom.

Za nekretninu pod rednim brojem 6. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje temeljem važećeg ugovora o najmu.

Za nekretninu pod rednim brojem 8. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika stana-kuće na k.č.br. 262 zgr.k.o. Momjan kupljenog po stanarskom pravu, upisanih u KPU Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna Služba Buje-Buie, poduložak 19.

Napomena: U početnu cijenu nisu uključeni troškovi procjene nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Troškovi će se naknadno uračunati prilikom sklapanja ugovora te ih je stranka dužna podmiriti.

Na zemljišta koja se izlažu prodaji u ovom Javnom natječaju ne obračunava se porez na dodanu vrijednost budući da ista nisu građevinska zemljišta u smislu članka 40. stavka 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14) odnosno za ista nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Za nekretnine u suvlasništvu ili sa teretom, razvrgrnuće suvlasničke zajednice i brisanje tereta pada na teret budućeg kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od osoba i stvari.

Vlasnici nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija i priključaka koje su teret na predmetnim nekretninama, kupac nekretnina izvršit će o svom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

U slučaju da do raskida ugovora dođe zbog krivnje kupca, istome ne pripada nikakva naknada niti pravo na povrat uložених sredstava.

Troškovi formiranja građevinskih parcela putem geodetskog elaborata i uspostavljanja međa nisu uključeni u početnu natječajnu cijenu nekretnine.

Visinu i način plaćanja naknade komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to: izgradnju prometnica sa suvremenim kolničkim zastorom, odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu odredit će se sukladno važećim propisima.

Grad Buje ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru .

Grad Buje ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretnine izložene na prodaju u ovom natječaju, a koji mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostornoplanske dokumentacije.

Očevid nekretnine omogućiti će se u radnim danima nakon objave natječaja uz prethodni dogovor.

II.

Jamčevina naznačena u točki I. uplaćuje se na transakcijski račun Grada Buja – IBAN: IBAN: HR5223800061804200004 s pozivom na broj 68-7757-OIB za fizičke osobe ili pozivom na broj 68-7757-OIB za pravne osobe, ponuditelje.

Priznanica o uplati jamčevine za fizičke osobe, odnosno ovjerena kopija naloga za prijenos sredstava o uplati jamčevine za pravne osobe prilaže se pismenoj ponudi.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u prodajnu cijenu počevši od dana nastanka obveze plaćanja iste.

III.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama **od 02. studenog 2017. do 09. studenog 2017.**

Dan isticanja natječaja na oglasnoj ploči Grada Buja smatra se danom objave natječaja.

Javno otvaranje ponuda izvršiti će se **13. studenog 2017.** godine u **12,00 sati** u prostorijama gradske uprave Grada Buja-Buie, Istarska 2.

Natječaj će se objaviti u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Grada Buja-Buie.

Natjecatelji su dužni pisane ponude dostaviti putem pošte ili predajom u pisarnici u zatvorenoj omotnici uz naznaku “NE OTVARAJ - NATJEČAJ ZA KUPNJU NEKRETNINA pod rednim brojem ____” na adresu Grad Buje, Istarska 2, 52460 BUJE.

Pismena ponuda obavezno sadrži:

10. Ime i prezime, s naznakom prebivališta, za fizičke osobe, odnosno naziv ponuditelja i sjedišta, za pravne osobe,
 11. Redni broj i naziv nekretnine za koju se nadmeće,
 12. Ponudenu cijenu koja ne može biti niža od utvrđene početne cijene, u kunama, ispisanu brojkama i slovima
 13. Dokaz o državljanstvu za fizičke osobe (domovnica ili preslik osobne iskaznice)
 14. Izvornik ili preslik registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj,
 15. Dokaz o uplaćenju jamčevini,
 16. Dokaz o pravu prvokupa za osobe iz članka 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (dokazi iz točke 7. prilažu se u presliku ili izvorniku),
 17. Dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Buje (potvrda Upravnog odjela za opće poslove Grada Buja, Istarska 2),
 18. Ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike)
- Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se razmatrati.

Sukladno čl. 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (Službene novine Grada Buja, br. 7/10 , 4/12) prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

8. suvlasnik zgrade;
9. korisnik zgrade na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o zakupu;
10. dosadašnji posjednik zgrade uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
11. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području mjesta gdje se nalazi nekretnina koja se prodaje, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje;
12. vlasnik ili zakupac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
13. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom koja se prodaje, a kojoj je ista oduzeta aktima državnih tijela bivše države.
14. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području, a kupnjom zgrade žele riješiti stambeno pitanje

Prvenstveno pravo kupnje građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
4. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimalac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Grada Buja, a kupnjom zemljišta žele riješiti stambeno pitanje

IV.

Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe, koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH.

V.

Po isteku natječaja Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Buja na svojoj sjednici otvara pristigle ponude i pri tome vodi zapisnik.

U zapisniku Povjerenstvo konstatira valjanost ponuda i predlaže najbolje ponuditelje.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene kupoprodajne cijene, Povjerenstvo će naknadno odrediti vrijeme i mjesto, te pismenim putem pozvati te ponuditelje na usmeno nadmetanje.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati da pristupi u gradski upravni Odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, te da da izjavu o prihvaćanju najviše postignute cijene.

Ukoliko se pozivu ne odazove, gubi pravo prvokupa.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene i eventualnim prigovorima ponuditelja, Povjerenstvo dostavlja osobama ovlaštenim za raspolaganje nekretninama iz čl. 48. st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću Grada Buja.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, osobe iz čl. 48 st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi donose Odluku o utvrđivanju najpovoljnijih ponuda i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljima.

Nadležni upravni odjel Grada dostavlja dopis s preslikom Odluke Gradskog vijeća/ Gradonačelnika Grada Buja svim ponuditeljima koji su se javili na natječaj, te poziva najbolje ponuditelje na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja istoga.

U roku od 8 (osam) dana od prijema navedenog dopisa ponuditelji imaju pravo na prigovor na Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu. Istekom nevedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati. O uloženom prigovoru ovlašteni će se konačno očitovati odlukom na prvoj slijedećoj sjednici.

VI.

Osobe ovlaštene za raspolaganje nekretninama iz čl. 48 st. 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) po pojedinom prigovoru ponuditelja donose konačnu odluku na prvoj slijedećoj sjednici, na tu odluku ponuditelj nema više pravo prigovora ili žalbe.

Po konačnoj odluci o najpovoljnijim ponuditeljima i o eventualnim prigovorima nadležno upravno tijelo pripremiti će odgovarajuće kupoprodajne ugovore koje će potpisati Gradonačelnik Grada Buja ili osoba koju on opunomoći, s jedne strane, te najpovoljniji ponuditelj s druge strane.

VII.

Najbolji ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude odustaju od zaključenje ugovora ili se ne odazovu na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja dopisa, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine. Iznimno se na pisani zahtjev ponuditelja, iz opravdanog razloga, zaključenje ugovora može odgoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 dana od donošenja konačne odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Gradsko vijeća Grada Buja/ Gradonačelnik Grada Buja zadržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja i poništiti natječaj u odnosu na sve ili pojedine nekretnine, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razlog poništenja natječaja ili ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja, kao i pravo da poništi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude prije sklapanja ugovora.

VIII.

Nekretnina se prodaje u stanju u kojem je viđena.

Sa stanjem nekretnine natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki I. ovog natječaja.

IX.

Ugovorenu prodajnu cijenu kupac može platiti odjednom ili u obrocima, o čemu se natjecatelj pismeno izjašnjava kod davanja ponude.

Kod plaćanja kupoprodajne cijene odjednom rok plaćanja je 15 dana od dana sklapanja ugovora. Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40% ugovorene kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u 3 (tri) mjesečna obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je Ugovor o kupoprodaji podnijeti na solemizaciju javnom bilježniku, kao i kupac koji plaća nekretninu jednokratnom isplatom na ovjeru u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja na ime namirenja novčanog iznosa naznačenog u ugovoru o prodaji nekretnine s obročnom isplatom cijene, kupac dopušta zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Grada Buje na predmetnoj nekretnini.

Za kašnjenje plaćanja kupac plaća zakonom propisane zatezne kamate.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je podnijeti ugovor o prodaji na solemnizaciju javnom bilježniku. Troškove solemnizacije snosi kupac.

Porez na promet te druge troškove prijenosa nekretnina u vlasništvu snosi kupac.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i slijedeće odredbe:

- o odgodi uknjižbe prava vlasništva kupca na nekretnini do isplate cjelokupne prodajne cijene kod obročne otplate (založno pravo-hipoteka),
- o zadržavanju prava vlasništva i preuzimanju posjeda od strane prodavatelja na nekretnini, u zatečenom stanju i bez povrata sredstava koje je kupac uložio do preuzimanja, ako kupac ne uplati prodajnu cijenu u ugovorenom roku.
- o obvezi da se ugovor o prodaji na teret kupca potvrdi kod javnog bilježnika tako da predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja buduće eventualne tražbine prodavatelja na naplatu dužne cijene i kamata i predaju u posjed nekretnine odnosno uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja,

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, Buje, Istarska 2 ili na telefonskom broju 772-122.

Klasa: 944-01/17-01/69

Ur.broj: 2105/01-01-17-4

Buje, 31.10.2017.

GRADONAČELNIK GRADA BUJA

Fabrizio Vižintin, v.r.