



Grad Buje - Città
di Buie
Gradsko vijeće

Naziv:

Sedme Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja GRADA BUJA

(Službene novine Grada Buja br.06/22)

Buje-Buie, 2022.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com



NOVI URBANIZAM d.o.o.

Županija: Istarska Županija
Grad: Buje - Buie
Gradonačelnik: Fabrizio Vižintin

Naziv prostornog plana: **Sedme Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Buja**

Pravna osoba koja je izradila plan: Novi Urbanizam d.o.o.
Direktor: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Predstavnik Nositelja izrade: Pročelnica:
Jelena Bojić, dipl.prav.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana.: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana: Nenad Novković, dipl.ing.arh.
Jugo Jakovčić, dipl.pov.umj.



Odluka Gradskog vijeća Grada Buja o izradi plana: Službene novine Grada Buja br. 04/21

Odluka Gradskog vijeća Grada Buja o donošenju plana: Službene novine Grada Buja br. 06/22

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Javna rasprava objavljena: 11.11.2021.

Javni uvid održan: 16.11.2021. do 30.11.2021.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Jelena Bojić, dipl.prav.

Suglasnost na prostorni plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17): Klasa: 350-02/22-14/6
Ur. Broj: 531-06-01-02/03-22-4
Datum: 11.travnja 2022.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

Sadržaj

1 Tekstualni dio

2 Grafički dio:

3.1.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora Područja posebnih uvjeta korištenja	M 1:25000
3.2.b	Uvjeti korištenja i zaštite prostora Područja posebnih ograničenja u korištenju	M 1:25000
4.	Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana Pregledna karta	M 1:25000
4.8 -	Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana (KO MOMJAN)	M 1:5000

PRILOZI:

- A. Obrazloženje
- B. Podaci o Stručnom izrađivaču

Izmjene u tekstu su označene sa:

- ~~BRIŠE SE~~ - dio koji se briše
- DODAJE SE - dio koji se dodaje



ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 4.

(1) Prostorni plan uređenja Grada Buja (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji utvrđuje uvjete za uređenje područja Grada Buja, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode, za plansko razdoblje do 2025. godine.

Članak 5.

(1) Plan utvrđuje dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - ekonomskog razvoja, a osobito:

- osnovu naseljenosti uključivo površine naselja, urbanu obnovu postojećih izgrađenih područja te sanaciju degradiranih urbanih i ruralnih područja,
- razmještaj djelatnosti u prostoru sa smjernicama i prioritetima za postizanje ciljeva prostornog uređenja,
- osnovu s prikazom poljoprivrednih i šumskih zemljišta, vodnih izvora i vodnogospodarskih sustava, područja mineralnih sirovina, prirodnih i kulturnopovijesnih i krajobraznih vrijednosti te ugroženih područja,
- osnovu javne, komunalne i druge infrastrukture,
- zahvate u prostoru lokalnog značenja,
- uvjete za provedbu prostornog plana s granicama građevinskih područja.

Članak 6.

(1) Ovim se odredbama za provedbu Plana (u daljnjem tekstu: Odredbe), određuje u skladu s namjenom prostora osobito:

- osnovne pokazatelje namjene površina,
- uvjete za gradnju u građevinskim područjima naselja i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, a osobito uvjete za određivanje građevnih čestica, izgrađenost i iskoristivost zemljišta za zgrade i druge građevine,
- uvjete za gradnju izvan građevinskih područja,
- opće uvjete i standarde opremanja zemljišta i obvezno priključivanje građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- uvjete za gradnju jednostavnih građevina,
- mjere za zaštitu okoliša te očuvanje prirodnih, kulturno povijesnih i krajobraznih vrijednosti u vezi s planiranjem pojedinih zahvata u prostoru,
- obvezu izrade prostornih planova užih područja i njihov obuhvat,
- urbanističke i detaljne planove uređenja koji ostaju na snazi i njihov obuhvat,
- mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća.

(2) Ove Odredbe sadrže i smjernice za izradu prostornih planova užih područja čija se izrada i donošenje određuje Planom.

Članak 7.

(1) Odredbe ovog Plana primjenjuju propise važeće u vrijeme izrade Plana. U slučaju promjene određenog propisa primjenjuju se odredbe važećeg propisa.

(2) Obuhvat ovoga Plana jednak je administrativnim granicama Grada Buja, za čiju interpretaciju je nadležna Državna geodetska uprava. U slučaju razlike između interpretacije granica Grada Buja i granica obuhvata ovoga Plana u vrijeme njegove provedbe, Plan će se provoditi na slijedeći način:

- Plan se primjenjuje unutar granice obuhvata Plana, koja je utvrđena grafičkim dijelom ovoga Plana
- na eventualnim površinama unutar administrativne granice Grada Buja, koje se nalaze izvan obuhvata Plana, odgovarajuće se primjenjuju prostorni planovi uređenja susjednih JLS.

Članak 8.

(1) Uvjeti gradnje novih, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja građevina (dalje u tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja i elemente za neposrednu provedbu ovoga Plana aktima za provedbu i građevinskim dozvolama.

(2) Uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti, unutar okvira određenih ovim Planom.

Članak 9.

(1) U odredbama za provedbu ovog Plana koriste se, u skladu sa važećim propisima, izrazi i pojmovi koji imaju sljedeće značenje :

1. Grad Buje - označava jedinicu lokalne samouprave kao posebnu teritorijalno - upravnu jedinicu sa statusom Grada.

2. Statističko naselje Buje ili NA Buje - označava teritorijalno - upravnu i statističku jedinicu, koja se sastoji od građevinskih područja (građevinskog područja centralnog naselja, građevinskih područja ostalih naselja; izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja) i područja za druge namjene.

3. Naselje Buje - označava građevinsko područje naselja Buje.

4. Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom koje je izgrađeno.

5. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom planirano za daljnji razvoj.

6. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

7. Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem je izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Ovim se Planom određuje koja je osnovna infrastruktura i u kojem obimu planirana na području obuhvata Plana.

(2) Pojmovi "građevinsko područje naselja", "izdvojeni dio građevinskog područja naselja", "izdvojeno građevinsko područje izvan naselja", "građevinsko zemljište", "građevna čestica", "namjena prostora/površina/", "osnovna namjena prostora/površina", "građenje", "rekonstrukcija", "građevina", "postojeća građevina", "koeficijent izgrađenosti, k_{ig} ", "koeficijent iskoristivosti, k_{is} ", "dijelovi (etaže) građevine", određeni su važećim propisima.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Članak 10.

(1) Planom je obuhvaćeno područje Grada Buja u površini od oko 103,28 km², od čega 99,21 km² kopnenog dijela, za kojeg se pretpostavlja da će ga do 2020. godine naseljavati oko 6.600 stanovnika.

(2) U konačnoj prostornoj distribuciji pojedinih namjena i aktivnosti, Plan je predvidio mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava ka realizaciji ciljeva definiranih tijekom izrade Plana:

- kvalitetnije korištenje prirodnih i stvorenih, vrijednosti pojedinih prostornih cjelina,
- određenje veličine, strukture, kvalitete i kapaciteta turističke ponude, shodno granici dopustivosti opterećenja obale i ostalog prostora,
- racionalizacija površina građevinskog područja, sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst) i Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13,65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- precizno određenje režima zaštite voda, šuma, ostalih osobito vrijednih dijelova prirode, poljoprivrednih tala, graditeljske baštine te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti.

(3) Planom se određuje sustav središnjih naselja vezan za planirane središnje javne i društvene funkcije i očekivani razvoj stanovanja i gospodarskih djelatnosti u njima.

Članak 11.

(1) Na području Grada Buja NA Buje predstavlja naselje gradskih osobina, gradsko sjedište razine područnog (malog razvojnog) središta, prema Prostornom planu Istarske županije.

(2) NA Momjan predstavlja manje lokalno središte (razvojno slabija naselja iz kategorije manjih lokalnih središta) .

(3) NA Krasica, NA Kaštel, NA Kršete i NA Triban predstavljaju potencijalna manja lokalna središta, sa najnižim stupnjem integracije prostora,.

(4) Prema značaju u sustavu središnjih naselja sva se ostala građevinska područja svrstavaju u ostala naselja, u kojima će se neke funkcije, kao i osnovni uslužni i opskrbeni sadržaji, realizirati u skladu s postojećim potencijalima i programima eventualnih inicijatora.

Članak 12.

(1) Planski pokazatelji za građevinska područja naselja po statističkim naseljima:

	1	2	3	4	5	6
	NAZIV STATISTIČKOG NASELJA	POVRŠINA GRAĐEVIN. PODRUČJA 2025.g. (ha)	IZGRAĐENOST GRAĐEVIN. PODRUČJA (%)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2020.	BRUTTO GUSTOĆA STANOVANJA (st/ha)	Napomene: Površine zona se izuzimaju iz obračuna gustoće stanovanja
1	NA BAREDINE	10,09	52,23	75	7,43	
2	NA BIBALI	18,48	40,70	99	5,36	
3	NA BRDO	4,49	61,32	23	5,14	
4	NA BRIČ	3,22	70,02	17	5,28	
5	NA BUJE	119,62	65,25	2837	-	
	<i>G.P. dio BUJE</i>	<i>54,00</i>	<i>69,15</i>	<i>1975</i>	<i>36,57</i>	
	<i>G.P. ostali dijelovi</i>	<i>65,62</i>	<i>61,93</i>	<i>862</i>	<i>13,49</i>	TZ Kruj 1,83 ha
6	NA BUROLI	11,42	53,40	82	7,18	
7	NA GAMBOCI	16,53	51,90	166	10,04	
8	NA KALDANIJA	33,51	62,35	322+18 = 340	10,12	KZ Kaldanija 0,90 ha
9	NA KANEGRA	-	-	-	-	
10	NA KAŠTEL	111,89	56,37	1085+40 =1125	10,05	
11	NA KRASICA	29,76	52,51	300	10,08	
12	NA KRŠETE	16,62	73,02	165+5 = 170	10,22	
13	NA KUĆIBREG	4,83	82,21	28	5,80	
14	NA LOZARI	4,15	55,98	30	7,23	
15	NA MARUŠIĆI	29,23	51,45	290+3 =293	10,02	
16	NA MERIŠĆE	12,87	51,35	70	5,44	
17	NA MOMJAN	43,05	60,05	428+6 =434	10,08	
18	NA OSKORUŠ	7,65	64,10	60	7,84	
19	NA PLOVANIJA	37,25	68,21	376	10,09	
20	NA SV. Marija NA KRASU	-	-	-	-	
21	NA TRIBAN	14,11	51,82	150	10,63	
	UKUPNO	528,77		6.600 + 72 povremena		

Članak 13.

(1) Planom se određuje namjena površina i to:

1. građevinska područja naselja
2. građevinska područja gospodarske namjene
 - 2.1 proizvodna – pretežito industrijska (I1)
 - 2.2 mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1)
 - 2.3 opća poslovna namjena (K)
 - 2.4 poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)
 - 2.5. odlagalište građevinskog otpada (K3)
 - 2.6 servisno područje marikulture (K4)
 - 2.7 ugostiteljsko turistička namjena
 - turističko razvojno područje (TRP)
 - turističko područje (TP)
3. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - 3.1 golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs)
 - 3.2 izletišta (R7)
 - 3.3 sportsko otvoreno streljište (R8)
 - 3.4 sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)
4. građevinsko područje infrastrukturnih sustava (lučkih i drugih) (IS)
 - područje uređaja za prečišćavanje otpadnih voda
5. ostala građevinska područja
 - 5.1 groblja (+)
 - 5.2 područja posebne namjene (N) – granični prijelaz
 - 5.3 društvena namjena - kulturna (D7)
 - 5.4. luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - kopneni dio
6. ostale površine i lokacije - van građevinskih područja
 - 6.1. poljoprivredno tlo
 - osobito vrijedno obrađivo tlo (P1)
 - vrijedno obrađivo tlo (P2)
 - ostala obrađiva tla (P3)
 - 6.2. šume
 - šume gospodarske namjene (Š1)
 - zaštitne šume (Š2)
 - šume posebne namjene (Š3)
 - 6.3. ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
 - 6.4. prometni i drugi infrastrukturni sustavi i građevine
 - prometni koridori i građevine cesta
 - granični prijelaz (bez građevinskog područja)
 - koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
 - koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,
 - koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi)
 - 6.5. more i vode
 - morske površine
 - morski dio luke
 - područje pomorskih plovni putova
 - pojas mora namijenjen rekreaciji
 - vodne površine
 - vodotoci
 - akumulacije vode za navodnjavanje (AN)
 - retencije za obranu od poplava
 - uzgajalište (akvakultura) (H).
 - 6.6. eksploatacijska polja kamenoloma
 - tehničko-građevni kamen (E3)
 - arhitektonsko građevni kamen (E4)
 - 6.7. sport i rekreacija na otvorenom
 - rekreacijske površine izvan građevinskih područja (R)

(2) Određena namjena površina predstavlja osnovnu, odnosno pretežitu namjenu. U okviru površine iste namjene moguće je planirati i razvijati ostale kompatibilne djelatnosti, ukoliko isto nije protivno propisima, odnosno odredbama ovog Plana.

(3) Uređene plaže (R10) se mogu graditi/uređivati isključivo unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene.

Članak 14.

(1) Građevinskim područjima, prema ovim odredbama, smatraju se područja namijenjena intenzivnoj izgradnji, koja čine Planom određena područja:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

STATISTIČKA NASELJA	NASELJA (građevinska područja naselja sa izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja)
NA BAREDINE :	Baredine Donje, Baredine Gornje, St. Loj, Vrh (sve k.o.Krasica)
NA BIBALI :	Bibali (k.o.Buje); Grmunija (dio), Krug, Špečić (2), Tiola (sve k.o.Momjan)
NA BRDO :	Brdo, Bazuje, Paroni, St. Vigini, Stanovići (sve k.o.Brdo)
NA BRIČ :	Brič (2), Kortina (sve k.o.Brdo)
NA BUJE :	Buje, Stanica, Kontarini, Kruj, Monte Baster, Rupa, St.Rosa, Sv. Sebastijan (sve k.o.Buje); St.Furfuja (k.o.Kaštel)
NA BUROLI :	Buroli (k.o.Lovrečica)
NA GAMBOCI :	Gamboci, Jurcanija, Ljubljanija, (sve k.o.Kršete); Vinela (6) (k.o.Buje)
NA KALDANIJA :	Kaldanija (dio), Simonetija (sve k.o.Kaštel); Kaldanija (dio), Fratirija (2), Kažete (sve k.o.Kršete)
NA KANEGRA :	bez građevinskog područja naselja
NA KAŠTEL :	Kaštel, Dorina, Fornaže, Gadari, Juki, Kazarole, Malotija, Medigija, Montrin, Morozija, Paldigija, Ščavonija, Todeški, Vižinada, Volpija, Vrh (sve k.o.Kaštel)
NA KRASICA :	Krasica, Baracija, Bekari, Brajki, Bucaj, Glavači, Gopci, Jugovci, Kostelac(dio), Krč, Mužolini Donji, Muzolini Gornji, Plac, Punta (2), St. Zrinski, St. Zubin, Vrh Činić (sve k.o.Krasica)
NA KRŠETE :	Kršete (2), Kakovići, Križine, Kukov Vrh (2) (sve k.o.Kršete); Bracanija (k.o.Buje)
NA KUĆIBREG :	Kućibreg (2), Dugo Brdo, Škrlići (sve k.o.Kućibreg)
NA LOZARI :	Lozari, St. Torčelo (sve k.o.Krasica)
NA MARUŠIĆI :	Marušići (dio) (3), Čulih, Črnci, Jurini, Lalovići, Paliski, Srbar-Šibenija, Šaini (2), Škrlini, Trkusi (sve k.o.Brdo) Marušići (dio), Benečani (2), Brešani, Dragočevac (2), Mikorići (sve k.o.Momjan)
NA MERIŠĆE :	Merišće, Cingarela, Dramac, Soline, Rožmanija (dio), Veli Breg (dio), Stražice (sve k.o.Merišće); Mali Breg, Most, Rožmanija (dio), Stancija, Stancijeta (2), Vale, Veli Breg (dio) (sve k.o.Momjan)
NA MOMJAN :	Momjan, Bošketo (4), Gambocija, Grmunija (dio), Jelići, Kanedolo, Kluni, Kortivi, Kremenje, Kremenje – Mlini (2), Matići, Smilovići, St. Petrinja, Stancijeta1, Sv. Mavar, Škarijevac (3) (sve k.o.Momjan)
NA OSKORUŠ :	Oskoruš, Jarice (sve k.o.Merišće)
NA PLOVANIJA :	Plovanija, Bužin, Mazurija, Markovac, Specijarija, Škrile, Škudelin, Veli Mlin, Vinjarija (sve k.o.Kaštel)
NA SVETA MARIJA NA KRASU :	bez građevinskog područja naselja
NA TRIBAN :	Triban (2) (k.o.Triban)

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

1.građevinska područja gospodarske namjene

- A proizvodna – pretežito industrijska (I1) – PLOVANIJA (NA Plovanija)
- B mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1) – STANICA (NA Buje i NA Kaštel)
- C opća poslovna namjena (K) – MAZURIJA (NA Plovanija), PLOVANIJA-ISTOK (NA Plovanija), VALENARI-BUJE (NA Buje) i TRIBAN (NA Triban)
- D poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2) KALDANIJA (NA Plovanija i NA Kaldanija), PLOVANIJA (NA Plovanija)
- E poslovna – komunalno-servisna (K3) Reciklažno dvorište BUJE (NA Buje)

- F poslovna - servisno područje marikulture (K4) Kanegra (NA Kanegra)
- G ugostiteljsko turistička namjena
 - hotel (T1) / turističko naselje (T2) / kamp (T3) – KANEGRA (NA Kanegra)
 - hotel (T1) / turističko naselje (T2) – PORTA MADONA (NA Kanegra)
 - turističko područje (TP) – KRČ (NA Krasica), , MUŽOLINI (NA Buje), JARICE (NA Oskoruš), KORTINA (NA Brič)
- 2. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - A golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs) – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci)
 - B izletišta (R7) – KANEDO (NA Sv.Marija na Krasu)
 - C sportsko otvoreno strelišta (R8) – RUPA (NA Kaštel)
 - D sportsko rekreacijski centri <2ha (R9) – SRC BUJE (NA Buje), SRC MOMJAN (NA Momjan), SRC MARUŠIĆI (NA Marušići), SRC KORTIVI (NA Momjan), SRC Škrile (NA Plovanija)
- 3. građevinska područja infrastrukturnih sustava (IS)
 - A područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda - UPOV BUJE (NA Buje)
- 4. ostala građevinska područja
 - A groblja (+) BUJE (NA Buje), KRŠETE (NA Kršete), KAŠTEL (NA Kaštel), NOVO GROBLJE (NA Kaštel), KRASICA (NA Krasica), MOMJAN (NA Momjan), TRIBAN (NA Triban), MARUŠIĆI (NA Marušići), OSKORUŠ (NA Oskoruš), MERIŠĆE (NA Merišće), BRIČ (NA Brič)
 - B područja posebne namjene – granični prijelaz (N) - KAŠTEL (NA Kaštel)
 - C društvena namjena - kulturna (D7) - Park skulptura Marušići

1.1. POVRŠINE NASELJA

Članak 15.

(1) Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja. Sve odredbe ovoga Plana koje se primjenjuju na građevinska područja naselja, jednako se primjenjuju i na izdvojene dijelove građevinskih područja naselja, ukoliko ovim odredbama nije drugačije određeno.

(2) U građevinskim područjima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje svakodnevnih i povremenih potreba stanovnika za radom, opskrbom, zdravstvenim i drugim uslugama, kulturom, zabavom, rekreacijom i odmorom i za održavanje odgovarajućeg standarda života.

(3) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom.

(4) U ovim će se područjima, također, graditi građevine gospodarske poslovne i uslužno-servisne djelatnosti, javne i društvene, zdravstvene, sportske i rekreacijske građevine, dječja igrališta, groblja, poljoprivredne građevine čija je djelatnost kompatibilna sa stanovanjem (staklenici, plastenici i sl.), građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, te građevine komunalne i ostale infrastrukture, pomoćne građevine, te će se postavljati montažno-demontažne prenosive građevine, naprave i urbana oprema, u skladu s ukupnim odredbama ovoga Plana.

(5) Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukciju postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

(6) Pojedinačne građevine i zahvati proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske namjene) ne mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja, osim ako se to omogući prostornim planovima užih područja. Postojeće građevine mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih građevinskih područja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije.

(7) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja mogu se graditi, odnosno uređivati:

- ugostiteljsko turističke smještajne građevine u planiranoj turističkoj zoni TZ Kruj (naselje Kruj, NA Buje) u skladu s uvjetima iz odredbi ovoga Plana
- postojeći hotel „Mulino“ u naselju Škrile, NA Plovanija
- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine "hoteli" sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.

- ugostiteljske smještajne građevine svih odgovarajućih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16)
- turistički smještaj u domaćinstvu svih odgovarajućih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16).

(8) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja ne mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, već se takvi zahvati mogu locirati isključivo unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene.

(9) Izdvojeni dijelovi naselja Plovanija: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin su locirani unutar planom označenog poplavnog područja. Nosilac zahvata gradnje na tom području je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

1.2. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 16.

(1) Građevine gospodarske namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, kada je to omogućeno odredbama ovoga Plana. Koncentrirana izgradnja građevina gospodarske namjene planirana je u građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene.

(2) Građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene su prostorne cjeline namijenjene za gospodarsku namjenu, bez stanovanja. U građevinskim područjima gospodarske namjene se, osim građevina gospodarske namjene, mogu na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama namijenjenim gradnji neke druge građevine, graditi i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke i sl.), građevine svih vrsta infrastrukture, uključujući građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane, vjetroturbine itd.), te za alternativne načine prikupljanja / pročišćavanja voda, parkirališne površine, višeetažne garaže, montažno – demontažne garažne kuće, benzinske postaje, građevine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, kao i postavljati urbana oprema.

(3) U građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, te kamp odmorišta. Iznimno, u građevinskim područjima gospodarske namjene osim ugostiteljsko turističke, mogu se graditi pojedinačne građevine ugostiteljsko-turističke namjene, kada je ovim odredbama utvrđen smještajni kapacitet za navedena područja.

(4) U građevinskim područjima gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

(5) Planirana građevinska područja gospodarske namjene prikazana su u slijedećoj tablici:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet (radnih mjesta)	Površina (ha)	Izgrađenost ha/(%)
Proizvodna - pretežito industrijska namjena (I1)				
1	PLOVANIJA (NA Plovanija)	20	3,59	3,59/100
Mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1)				
2	STANICA (NA Buje i NA Kaštel)	2100	66,90	35,46/53
Opća poslovna namjena (K)				
3	MAZURIJA (NA Plovanija)	225	7,40	0
4	PLOVANIJA -ISTOK (NA Plovanija)	55	1,69	0
5	TRIBAN (NA Triban)	55	1,74	0
6	VALENARI - BUJE (NA Buje)	245	8,05	8,05/100
Poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)				
7	KALDANIJA (NA Kaldanija i NA Plovanija)	225	7,25	0,80/11

8	PLOVANIJA (NA Plovanija)	20	0,65	0,65/100
Poslovna – komunalno servisna (K3)				
9	RECIKLAŽNO DVORIŠTE BUJE (NA Buje)	25	1,47	0
Poslovna –servisno područje marikulture (K4)				
10	KANEGRA (NA Kanegra)	20	1,83 (+2,06 more)	0
SVEUKUPNO		2970	98,74	48,55ha/49%

(6) Utvrđivanje odobrenja za građenje svih građevina gospodarske namjene na vodozaštitnim područjima uvjetovano je zadovoljavanjem uvjeta iz Odluke o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SNIŽ 12/05 i 02/11).

Proizvodna - pretežito industrijska namjena (I1)

Članak 17.

(1) Gradnja građevina proizvodne – pretežito industrijske namjene vezane za djelatnost korištenja, obrade i prerade sirovine dobivene eksploatacijom kamenoloma Plovanija (betonara, drobilica, asfaltna baza i dr.) te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, koncentrirat će se unutar zasebnog građevinskog područja gospodarske – proizvodne - pretežito industrijske **Plovanija (I1)** u sklopu eksploatacijskog polja Plovanija.

(2) Sve građevine moraju biti uklonjene po isteku eksploatacije kamena.

(3) Dio građevinskog područja iz stavka 1. ovog članka može se namijeniti obradi i prikupljanju inertnog, građevnog otpadnog materijala (kamen, opeka, drvo, beton, žbuka i sl. materijali od rušenja građevina, rasuti materijal iz iskopa - mješavina zemlje i sitnog kamenja, kao i industrijski ostatak u proizvodnji građevinskog materijala koji se ne može reciklirati unutar industrijskog procesa poput krhotina plinobetona, škarta iz betonara i sl.), te se mogu postavljati strojevi i uređaji za sortiranje, mljevenje i preradu ove sirovine.

Mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1)

Članak 18.

(1) Unutar građevinskog područja mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne **(K;I1) Stanica** mogu se graditi građevine poslovne, proizvodne, uslužne i komunalno servisne namjene, te pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni, prenočišta i sl.) iz skupine "hoteli", smještajnog kapaciteta do 80 postelja, koje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, kao i ostale građevine iz članka 16.

(2) U građevinskom području mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne (K;I1) Stanica moguća je gradnja građevina javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama ili prostorija javne i društvene namjene u okviru građevine neke druge namjene.

(3) Uz osnovnu namjenu građevina u građevinskim područjima iz stavka 1., na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne; sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika; zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

(4) U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. može se graditi i urediti reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina. Unutar reciklažnog centra mogu se graditi zgrade isključivo u funkciji osnovne namjene prikupljanja i obrade sekundarnih sirovina (skupljanje korisnog otpadnog materijala i njegove obrade i distribucije kao npr. vaganje, prešanje, utovar i istovar sekundarnih sirovina te prostor za zaposlenike), kao i postavljati privremene prenosive građevine u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

(5) Građevine i prostorije iz ovoga članka moraju udovoljiti sljedećim uvjetima:

- ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne smiju narušavati vrijednosti okoliša,

- ne smiju pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama
- moraju udovoljiti uvjetima za smještaj vozila sukladno odredbama ovog Plana.

Opća poslovna namjena (K)

Članak 19.

(1) Građevinska područja opće poslovne namjene (**K**): **Mazurija, Plovanija-istok, Triban i Valenari Buje** namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.), skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 16. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu građevine, na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne, sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika, ugostiteljske, zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

Poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)

Članak 20.

(1) Građevinska područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (**K2**) **Kaldanija i Plovanija** namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 16. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu građevine, na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne, sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika, ugostiteljske, zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

(4) Iznimno, u svrhu obavljanja djelatnosti u građevinskom području pretežito trgovačke namjene Plovanija (K2) do 2020. godine dozvoljena je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina.

Poslovna komunalno-servisna namjena (K3)

Članak 21.

(1) Građevinsko područje poslovne komunalno-servisne namjene Reciklažno dvorište Buje (K3) namijenjeno je uređenju odlagališta građevnog otpadnog materijala (kamen, opeka, drvo, beton, žbuka i sl. materijali od rušenja građevina, rasuti materijal iz iskopa - mješavina zemlje i sitnog kamenja, kao i industrijski ostatak u proizvodnji građevinskog materijala koji se ne može reciklirati unutar industrijskog procesa poput krhotina plinobetona, škarta iz betonara i sl.) te gradnji i uređenju reciklažnog dvorišta s kompostanom i transfer stanicom za skupljanje korisnog otpada. U ovom građevinskom području obrađivat će se građevni otpadni materijal i korisni otpad. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

(2) U građevinskom području iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi zgrade isključivo u funkciji osnovne namjene zbrinjavanja i obrade otpada, kao i postavljati privremene prenosive građevine u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti.

(3) U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. ovog članka namijenjenom odlaganju građevnog otpadnog materijala mogu se izvoditi zemljani radovi planiranja radi uređenja i sanacije, kao i postavljati strojevi i uređaji za sortiranje, mljevenje i djelomičnu predobradu ove vrste otpada.

(4) U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. ovog članka namijenjenom gradnji i uređenju reciklažnog dvorišta s kompostanom i transfer stanicom mogu se graditi građevine isključivo u funkciji skupljanja korisnog otpada i njegove obrade i distribucije (izdvajanje, kompostiranje, vaganje, prešanje, utovar i istovar otpada te prostor za smještaj zaposlenika).

Poslovna - servisno područje marikulture (K4)

Članak 21.a

Servisno područje marikulture (K4) Kanegra

(1) Površina kopna namijenjena razvoju servisnog područja marikulture je u ovome Planu određena kao građevinsko područje s pripadajućim morskim dijelom, unutar kojega će se prostornim planom užeg područja odrediti detaljniji uvjeti korištenja i uređenja, kao i uvjeti gradnje.

(2) Servisno područje marikulture (kopneni i morski dio) namijenjeno je isključivo iskrcaju ribe i školjki sa ribarskih plovila. Unutar ovoga područja moguće je izgraditi mol za privez brodova (dužine broda do 15m), građevine i postrojenja za depuraciju školjki i otpremnog centra s pratećim sadržajima (skladišta, prostori za sortiranje, preradu i pakiranje, otpremni centar za školjkaše, centar za pročišćavanje školjaka, administrativni prostori, prostori za zaposlenike itd.) prema posebnom propisu.

(3) U morskom dijelu servisnog područja marikulture Kanegra mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje pomorske infrastrukture, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje moraju zadovoljiti planirani zahvati u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

(4) U građevinskom području moguće je postavljanje pokretnih naprava, kioska, štandova i sličnih objekata privremenog karaktera za potrebe osiguranja uvjeta za pružanje usluga vezanih na uzgoj školjaka u obližnjem uzgajalištu.

UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

Ugostiteljsko turistička namjena

Članak 22.

(1) Koncentracija građevina ugostiteljske i turističke namjene naročito će se razvijati u područjima definiranim granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene TRP Kanegra i TRP Porta Madona, smještenim u prostoru ograničenja zaštićenog obalnog područja mora Grada Buja, te u turističkim područjima izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

(2) Pojedinačni zahvati ugostiteljske i turističke namjene mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja, u skladu s odredbama ovoga Plana.

(3) Kamp odmorišta mogu se realizirati u granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, unutar građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja ostale gospodarske namjene, u skladu s ovim Planom.

(4) Uz osnovnu namjenu građevina u građevinskim područjima iz stavka 1., na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne; sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika; zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

(5) U građevinskim područjima iz stavka 1. mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine (tematski parkovi), zabavni prateći sadržaji (aquagani, tobogani), dječja igrališta, prometne površine, građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža.

(6) Građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 1. ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje odnosno odmor i rekreaciju.

Članak 23.

(1) Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene definiraju se ukupnim odredbama Plana i dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora.

(2) Ukupni planirani maksimalni smještajni kapaciteti koji se temelje na receptivnim mogućnostima pojedinih područja, su sljedeći:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet (postelja)	Površina (ha)	Gustoća (postelja/ha)	Izgrađenost (ha./%)	Vrsta ugostiteljskog smještaja		
						Hotel (T1)	Turist naselje (T2)	Kamp (T3)
	PROSTOR OGRANIČENJA ZOP – građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene							
1	TRP KANEGRA	3.300	50,20	67	50,20/100	x	x	x
2	TRP PORTA MADONA	400	7,96	50	0/0	x	x	
	UKUPNO U P.O. ZOP	3.700	55,59	58,5				
	IZVAN PROSTORA OGRANIČENJA ZOP							
	TURISTIČKA PODRUČJA (TP)							
3	TP KRČ	90	1,49	60	0/0		x	
4	TP JARICE	30	0,38	79	0/0		x	
5	TP KORTINA	30	0,35	86	0/0		x	
6	TP MUŽOLINI	100	1,36	73,5	0/0		x	
	UKUPNO TP	250	3,58 ha					
	UKUPNO IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	postelja 3.950	površine 59,17 ha		izgrađeno 48,06 ha ili 81,22 %			
	NASELJA (van prostora ograničenja ZOP)							
7	ŠKRILE (NA Plovanija)	300	(postojeći Hotel Mulino)			x		
8	NA Buje (Buje, Stanica, Sportski centar Buje, Sv. Sebastijan, Monte Bašter, Stancija Frfuja, Stancija Rosa)	100	(naselja)			x		
9	TZ KRUIJ	180	1,83	100		x	x	x
10	OSTALA NASELJA, te sva kamp odmorišta	190	(naselja)	...		x		
	OSTALO							
11	MARKOCIJA (TZ golf naselje)	200	3,75	53			x	
12	STANICA poslovno-proizvodno područje	80	(područje)			x		
	SVEUKUPNO	5.000						

* TRP Kanegra je povećana sa 48,06 na 50,2ha, u skladu s čl.57. PPIŽ

(3) Najveći dopušteni smještajni kapacitet na području Grada Buja iznosi 5.000 postelja.

Članak 24.

Porta Madona (T1, T2)

(1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene **Porta Madona (T1, T2)** namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa hoteli (T1) i turistička naselja (T2), u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

(3) Površine građevinskog područja će prostornim planom užeg područja biti podijeljene na funkcionalne cjeline..

Članak 25.

TRP Kanegra (T1, T2, T3)

(1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene TRP **Kanegra (T1, T2, T3)**, namijenjeno je gradnji i uređenju postojećih ugostiteljskih smještajnih građevina vrste hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3) iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj", u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16).

(3) Smještajni kapaciteti i površina ovoga područja biti će podijeljeni prostornim planom užeg područja na funkcionalne cjeline, kod čega će cjelina kampa (T3) zauzimati površinu od najviše 15 ha, uz gustoću korištenja od 50-120 ležaja/ha. Površina ostalog dijela područja, je namijenjena gradnji hotela (T1) i turističkog naselja (T2).

(4) U morskom pojasu do 100m od obale TRP Kanegra može se urediti privez rekreacijskih plovila korisnika pripadajućeg građevinskog područja, za plovila dužine do 8 m, sa brojem vezova jednakim najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica,

Članak 26.

Krč (TP), Mužolini (TP), Jarice (TP) i Kortina (TP)

(1) Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene, turistička područja **(TP) – Krč (NA Krasica), Mužolini (NA Buje), Jarice (NA Oskoruš) i Kortina (NA Brič)** namijenjena su gradnji ugostiteljsko - turističkih smještajnih građevina, kod kojih će ukupni smještajni kapaciteti svakog građevinskog područja biti realizirani u hotelima (jedan ili više), i/ili u vilama.

Članak 27.

(1) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (u obalnom području) uži obalni pojas je namjenjen isključivo uređivanju plaža (uređenih i/ili prirodnih sukladno posebnim propisima), sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu.

(2) Užim obalnim pojasom smatrat će se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 100 metara od planirane obalne crte.

(3) Kroz građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Kanegra mora se omogućiti najmanje po jedan javni cestovno-pješački pristup do obale na svakih 500m, čija će se trasa i ostali uvjeti gradnje odrediti u postupku donošenja prostornog plana užeg područja, a sve u svrhu osiguranja slobodnog pristupa obali, prolaza uz obalu te javnog interesa u korištenju obale (pomorskog dobra).

(4) Kroz građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Kanegra (T1;T2;T3) mora se osigurati javni kolni i pješački pristup do luke otvorene za javni promet – Luka Kanegra.

Članak 28.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice "lungomare" duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Buja. Osim za pješački promet, šetnica se može koristiti i za biciklistički, alternativni turistički i javni prijevoz, te kao servisna prometna površina gdje drugi oblik pristupa nije moguć.

(2) Prikaz obalne šetnice "lungomare" u grafičkom dijelu Plana smatra se shematskim, dok će se konačno rješenje definirati u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja akata za provedbu plana i građevinskih dozvola, pri čemu se u tu svrhu mogu koristiti i dijelovi (dionice) postojećih prometnih površina.

(3) Obalna šetnica "lungomare" javna je prometna površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje cjelokupnom građanstvu, te u tom smislu i odvijanje prometa iz stavka 1. Sezonsko ili drugo moguće ograničenje, te način i režim korištenja ove javne površine propisuje se odgovarajućom odlukom Grada Buja.

SPORT I REKREACIJA

Članak 29.

(1) Sport i rekreacija stanovništva i drugih korisnika prostora odvijati će se unutar građevinskih područja naselja, izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene, te van građevinskih područja, na većim rekreacijskim površinama utvrđenim ovim Planom i drugim odgovarajućim površinama.

(2) Pri planiranju i realizaciji sportskih, odnosno rekreacijskih sadržaja u pojedinom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene, odnosno na rekreacijskim površinama, potrebno je zadovoljiti potrebe različitih dobnih i interesnih skupina, a naročito:

- djece i mladeži u procesu odgoja i obrazovanja,
- natjecatelja-sportaša radi ostvarivanja visokih sportskih dostignuća,
- građana-rekreativaca do najstarije životne dobi,
- osoba oštećenog zdravlja i osoba s psihofizičkim smetnjama u razvoju.

(3) U područjima sportsko-rekreacijske namjene i na rekreacijskim površinama mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, kao i postavljati potrebne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja.

(4) U ovim područjima mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

(5) U područjima iz stavka 1. ne mogu se graditi građevine stambene namjene niti se stambena namjena može dozvoliti u dijelu građevine. Postojeće građevine druge namjene (stambene) mogu se održavati i adaptirati unutar postojećih (tlocrtnih i visinskih) gabarita, postojećeg oblikovanja i namjene. Uvjeti infrastrukturnih priključenja definirat će nadležne pravne osobe i komunalna poduzeća.

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

Članak 30.

(1) Planirana građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene su:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet	Površina (ha)	Izgrađenost (Ha / %)
Golf igralište (R1)				
1	GOLF IGRALIŠTE MARKOCIJA (dio igrališta na teritoriju Grada Buja) (NA Gamboci)	18polja	38,58	0/0
2	GOLF SMJEŠTAJ - Golf Naselje Glavica (TZ) (NA Gamboci)	200 postelja	4,23	0/0
Izletište (R7)				
3	KANEDO (NA Sv.Marija na Krasu)		0,10	0,10/100
Sportsko otvoreno streljište (R8)				
4	RUPA (NA Gamboci)		1,06	1,06/100
Sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)				
5	BUJE (NA Buje)		1,92	1,92/100

6	MOMJAN (NA Momjan)		1,26	1,26/100
7	KORTIVI (NA Momjan)		0,19	0,19/100
8	MARUŠIĆI (NA Marušići)		1,37	1,37/100
9	ŠKRILE (NA Plovanija)		0,68	0,17/25
	SVEUKUPNO		49,39 ha	6,07ha / 12%

Članak 31.

Golf igralište Markocija (R1)

(1) Građevinsko područje golf igrališta Markocija, kapaciteta 18 polja, kao dio cjelovitog građevinskog područja golf igrališta koje se proteže i u Grad Umag, namijenjeno je uređenju otvorenih prostora golf igrališta i drugih sportsko rekreativnih otvorenih igrališta, bez mogućnosti gradnje bilo kakvih građevina visokogradnje (centralna građevina - golf kuća i ostale pomoćne građevine - spremišta opreme i materijala, radionice i sl. gradit će se na području Grada Umaga).

(2) U građevinskom području golf igrališta mogući su zahvati planiranja zemljanih masa, kreiranja vodenih površina (umjetnih jezera i sl.) i sličnih radova potrebnih za privođenje namjeni.

Članak 32.

Golf naselje Glavica (TZ) unutar Golf igrališta Markocija

(1) Građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene - golf naselje Glavica, koje se nalazi unutar građevinskog područja golf igrališta Markocija, namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa - turistička naselja i ostalim potrebnim građevinama pratećih sadržaja, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli koji se odnose na hotele i turistička naselja.

Članak 33.

Sportsko rekreacijski centri Buje, Momjan, Kortivi i Marušići i Škrile (R9)

(1) U izdvojenim građevinskim područjima van naselja sportsko rekreacijske namjene, sportskim centrima Buje, Momjan, Kortivi, Marušići i Škrile mogu se graditi građevine namjenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima osnovne namjene, neophodnim za nesmetano funkcioniranje ovih zahvata. Prateće građevine koje će se graditi u svim navedenim područjima osim Škrila, mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene.

(2) Sportsko rekreacijski centar Škrile služi kao dopuna turističko ugostiteljskog kompleksa Mulino u naselju Škrile i lociran je unutar planom označenog poplavnog područja. Nosilac zahvata gradnje na području SRC Škrile je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

Članak 34.

Izletište Kanedo (R7)

(1) Građevinsko područje izletišta Kanedo namijenjeno je uređenju specifičnog kompleksa u kojemu je moguće graditi građevine i uređivati zemljište s ciljem omogućavanja provođenja prvenstveno izletničkih i sportskih aktivnosti, uz dnevni boravak gostiju. Kompleks se može opremiti potrebnom infrastrukturom.

(2) Unutar kompleksa je moguća gradnja građevina uslužne, trgovačke, ugostiteljsko-turističke i sl. djelatnosti ali ne i smještajne, u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana, prostornog plana užeg područja i posebnim propisima.

(3) Izletište Kanedo služi za posmatranje ušća rijeke Dragonje i ptica koje tamo obitavaju ili ga posjećuju, te je locirano unutar planom označenog poplavnog područja. Nosilac zahvata gradnje na području Izletišta Kanedo je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

Članak 35.

Sportsko otvoreno streljište Rupa (R8)

(1) Građevinsko područje sportskog otvorenog streljišta Rupa namijenjeno je uređenju i gradnji građevina i otvorenih sportskih i rekreacijskih površina – sportskog streljišta, u skladu s posebnim propisom, uz

postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području može se graditi klupska zgrada sa prostorima za obavljanje pratećih aktivnosti, potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave.

(2) U građevinskom području sportskog otvorenog strelišta Rupa mogući su zahvati planiranja zemljanih masa i sličnih radova potrebnih za privođenje namjeni i sigurno korištenje strelišta.

DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 35.a

(1) Građevinsko područje društvene namjene - kulturne djelatnosti (D7) Park skulptura Marušići namijenjeno je smještaju i zaštiti skulptura na otvorenom, te uređenju pratećih javnih parkovnih i rekreacijskih sadržaja i opreme, bez gradnje građevina visokogradnje.

(2) Građevinsko područje ima površinu od 0,27ha, koja je dijelom već uređena.

	LOKACIJA (građevinsko područje)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	PARK SKULPTURA MARUŠIĆI (D7) (NA Marušići)	0,27	0
	SVEUKUPNO	0,27 ha	0 ha / 0%

LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

Članak 36.

(1) Građevinsko područje luke otvorene za javni promet koje čini kopneni dio luke i pripadajući morski dio luke, su površine namijenjene isključivo gradnji građevina lučke i druge infrastrukture sa pratećim gospodarskim i drugim sadržajima, te uređivanju sadržaja i ugradnji naprava za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

(2) Planirano građevinsko područje luke otvorene za javni promet je:

	LOKACIJA (građevinsko područje)	Površina more (ha)	Površina kopno (ha)	Izgrađenost kopnenog dijela (ha / %)
	Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Luka Kanegra			
1	Luka Kanegra (postojeća) (NA Kanegra)	0,58	0,15	0,15/100
	SVEUKUPNO	0,58 ha	0,15 ha	0,15 / 100%

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Luka Kanegra

Članak 37.

(1) Površina kopna namijenjena razvoju luke Kanegra je u ovome Planu određena kao građevinsko područje luke s pripadajućim morskim dijelom, unutar kojega će se prostornim planom užeg područja odrediti detaljniji uvjeti korištenja i uređenja lučkog područja, kao i uvjeti gradnje.

(2) Građevinsko područje luke Kanegra čini postojeće područje, smješteno u okruženju ugostiteljsko turističkog područja Kanegra.

(3) U luci Kanegra mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje moraju zadovoljiti planirani zahvati u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

(4) U luci Kanegra moguće je postavljanje pokretnih naprava, kioska, štandova i sličnih objekata privremenog karaktera za potrebe osiguranja uvjeta za pružanje usluga od općeg interesa, sukladno propisima koji reguliraju korištenje i red u luci.

(5) U morskoj zoni luke Kanegra ne mogu se graditi građevine osim prometnih građevina obalne infrastrukture, te i ostalih infrastrukturnih zahvata.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 38.

Područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda - UPOV BUJE

(1) Građevinsko područje infrastrukturnih sustava (IS) namijenjeno je isključivo gradnji građevina infrastrukture sa pratećim gospodarskim sadržajima namjene poslovne, komunalne i uslužne djelatnosti, te uređivanju sadržaja i ugradnji naprava za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

(2) Osim u zoni koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao površina infrastrukturnih sustava, pojedinačne građevine, vodovi i mreže infrastrukture mogu se graditi i na površinama drugih namjena, sukladno sveukupnim odredbama ovog Plana.

(3) Planirano građevinsko područje infrastrukturnih sustava je:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Površina more (ha)	Površina kopno (ha)	Izgrađenost kopnenog dijela (ha / %)
	Područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda			
1	UPOV Buje (NA Buje)		1,29	1,29/100
	SVEUKUPNO		1,29 ha	1,29 / 100%

GROBLJA

Članak 39.

Građevinska područja groblja: Brič, Buje, Kaštel, Novo Groblje - (NA Kaštel), Krasica, Kršete, Marušići, Merišće, Momjan, Oskoruš i Triban

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	BRIČ (NA Brič)	0,04	0,04/100
2	BUJE (NA Buje)	1,99	1,99/100
3	KAŠTEL (NA Kaštel)	0,45	,45/100
4	NOVO GROBLJE (NA Kaštel)	1,35	0/0
5	KRASICA (NA Krasica)	0,21	0,21/100
6	KRŠETE (NA Kršete)	0,48	0,48/100
7	MARUŠIĆI (NA Marušići)	0,08	0,08/100
8	MERIŠĆE (NA Merišće)	0,14	0,14/100
9	MOMJAN (NA Momjan)	0,21	0,14/67
10	OSKORUŠ (NA Oskoruš)	0,08	0,08/100
11	TRIBAN (NA Triban)	0,21	0,15/66
	SVEUKUPNO	5,24 ha	3,76 ha / 72%

(2) Groblje je ograđeni prostor zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, komunalna infrastruktura i u pravilu prateće građevine. Pratećim građevinama smatraju se krematorij, mrtvačnica, dvorana za izlaganje na odru, prostorije za ispraćaj umrlih i sl. Prateće građevine se grade unutar ograđenog prostora zemljišta koje čini groblje, ili izvan toga prostora, u vanjskom dijelu groblja.

(3) Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi građevine iz stavka 1., s pratećim prostorijama koje mogu biti i poslovne namjene u funkciji groblja – trgovina ukopnim materijalom i opremom, cvjećarnica i sl.)

(4) Građevinska područja groblja: Buje, Kršete, Kaštel, Novo Groblje - (NA Kaštel), Krasica, Momjan, Triban, Marušići, Oskoruš, Merišće i Brič definirana su u grafičkom dijelu Plana, a namjenjena su građenju i uređenju groblja sa pratećim sadržajima, radi ukopa umrlih osoba, uz provođenje postupaka određenih važećim propisima i običajima.

(5) Planom se utvrđuje koridor rezervacije prostora groblja koja su ili će biti u funkciji komunalnih građevina u širini od najmanje 50m oko postojećih i planiranih groblja, u kojemu se ne smiju graditi građevine visokogradnje niti infrastrukturne građevine, ukoliko nisu u funkciji groblja.

(6) Utvrđivanje odobrenja za građenje novoga ili proširenje postojećih groblja u II zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće uvjetovano je zadovoljavanjem uvjeta mikrozoniranja iz članka 23. Odluke o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SNIŽ 12/05 i 02/11).

POSEBNA NAMJENA

Članak 40.

Granični prijelaz Kaštel (N)

(1) U građevinskom području posebne namjene – graničnom prijelazu Kaštel, površine 2,04 ha, gradit će se poslovne građevine u funkciji graničnog prijelaza u skladu s posebnim propisima o graničnim prijelazima..

(2) Građevinsko područje iz stavka 1. načelno je namijenjeno gradnji građevina prometne (špedicija i slično), trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske, skladišne, servisne i slične djelatnosti, te potrebne mreže i infrastrukturnih građevina.

(3) Građevine koje će se graditi u građevinskom području iz stavka 1. ne mogu biti proizvodne (industrijske i zanatske), stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

(4) U područjima ostalih graničnih prijelaza gradit će se potrebne građevine i uređivati zemljište u skladu s posebnim propisima o graničnim prijelazima.

1.3. POVRŠINE ZA IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA ZA KOJE SE NE ODREĐUJU GRAĐEVINSKA PODRUČJA

REKREACIJSKE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (R)

Članak 41.

Rekreacijsko područje Rupa

(1) Područje rekreacijske namjene Rupa, koje se nalazi uz građevinsko područje sportskog otvorenog strelišta Rupa (R8), namijenjeno je uređenju otvorenih rekreacijskih površina i igrališta i drugih sadržaja koji dopunjuju aktivnosti sportske streljane, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Rekreacijsko područje Baracija

(2) Područje rekreacijske namjene Baracija, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Baracija, namijenjeno je uređenju rekreacijskih površina i drugih sadržaja, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Rekreacijsko područje Markovac-Mazurija

(3) Područje rekreacijske namjene Markovac-Mazurija, koje se nalazi u blizini građevinskih područja naselja Markovac i Mazurija, namijenjeno je uređenju otvorenih rekreacijskih površina i igrališta, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Rekreacijsko područje Plovanija (2)

(4) Područje sportsko rekreacijske namjene Plovanija namijenjeno je korištenju kao poligon za vožnju terenskih sportskih i rekreacijskih motornih vozila na otvorenom (moto cross, 4x4, atv itd.). Dozvoljeno je oblikovanje zemljanih masa u svrhu uređenja staza – poligona, te privremeno, za potrebe utrka i manifestacija, postavljanje potrebnih rekvizita i opreme, uključujući kioske i druge montažne strukture gotove konstrukcije, bez mogućnosti građenja građevina visokogradnje. Kod privođenja površina planiranoj namjeni i kod njihovog korištenja, ne smije se umanjiti kvaliteta uvjeta života i rada u susjednim područjima (naselja, posebni režimi rada kamenoloma Plovanija, izvorišta vode za piće, arheološki lokaliteti i dr.)

Rekreacijsko područje Škrile

(5) Područje rekreacijske namjene Škrile dopunjava sadržaj građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene SRC Škrile (R9) sa otvorenim rekreacijskim površinama bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

Rekreacijsko područje Gadari

(6) Područje rekreacijske namjene Gadari, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Gadari, namijenjeno je uređenju otvorenih rekreacijskih površina, staza i igrališta, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Rekreacijsko područje Buje

(7) Područje rekreacijske namjene Buje dopunjava sadržaj građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene SRC Buje (R9) sa otvorenim sportskim i rekreacijskim površinama bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

Parenzana

(8) Trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč prenamjenjuje se u rekreacijsku linearnu površinu, čija će trasa poslužiti kao okosnica buduće turističke pješačko-biciklističke rute. Dozvoljeno je postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u upotrebi ove trase, informativnih sadržaja i sl. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje. Za potrebe povezivanja cjelovite trase u dijelovima gdje je s vremenom došlo do prenamjene površina, u Planu su osigurani alternativni koridori. Odabir trase unutar zadanih koridora će se vršiti u fazi provedbe ovoga Plana, na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije.

(9) Posebne uvjete građenja u pojasu od 7m udaljenosti od trase Parenzane, u cilju osiguranja optimalnih uvjeta na rekreacijskoj površini i uz nju, utvrđuje nadležno tijelo Grada Buja-Buie. Preporučuje se ozelenjavanje površina uz trasu Parenzane, te izbjegavanje kreiranja barijera prema istoj trasi.

POVRŠINE EKSPLOATACIJSKIH POLJA KAMENOLOMA

Članak 42.

(1) Planom se ne omogućava otvaranje novih kamenoloma na području Grada Buja.

(2) U područjima eksploatacijskih polja kamenoloma određenim Planom moguća je eksploatacija mineralne sirovine, sukladno važećim propisima iz područja rudarstva, a nakon ishođenja odobrenja za eksploataciju i ispunjenja ostalih uvjeta iz ovih Odredbi.

(3) Sanacija područja iskorištavanja mineralnih sirovina mora biti sastavni dio odobrenja za eksploataciju.

Članak 43.

Kamenolom tehničko-građevnog kamena Plovanija (E3)

(1) U eksploatacijskom polju postojećeg kamenoloma Plovanija, unutar obuhvata utvrđenog Rješenjem Ureda za gospodarstvo Istarske županije Ispostava Buje (KLASA: UP/I-310-01/97-01/2; URBROJ: 2163-06/4-97-5 od 04. travnja 1997. godine) eksploatacija i sanacija se izvodi prema rudarskim projektima i ostalim dokumentima, a u skladu s važećim propisima iz oblasti rudarstva, zaštite okoliša i drugim posebnim propisima i aktima koji se utvrđuju na temelju istih.

(2) Eksploatacija i sanacija unutar eksploatacijskog polja Plovanija, izvan građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) vrši se do iscrpljivanja potvrđenih rezervi tehničko-građevnog kamena, na način da se odmah pristupi sanaciji područja na kojemu je eksploatacija okončana, te da se eksploatacija dovrši do 2030.godine, a devastirano područje u cijelosti sanira do 2032.godine..

(3) Eksploatacija i sanacija unutar građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) provodi se u skladu sa slijedećim odredbama:

- zabranjuje se eksploatacija unutar pojasa 200 m od sjeverozapadne granice građevinskog područja naselja Plovanija (prema grafičkom prikazu „Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana – 19. Naselje Plovanija, list 2)

- unutar preostalog dijela građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) eksploatacija i sanacija izvodi se mikrominiranjem. Postupak mikrominiranja vrši se na koti 15m ispod kote pristupne ceste i najbližeg naselja s ciljem smanjenja seizmičkih efekata miniranja i smanjenja emisije miniranjem nastale prašine. Za metodu mikrominiranja potrebno je izraditi tehnološki elaborat mikrominiranja.

(4) U skladu s odredbama PPIŽ, ovim se Planom uvjetno omogućava širenje postojećeg eksploatacijskog polja Kamenoloma Plovanija na površine označene na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina. Proširenje eksploatacijskog polja Plovanija dozvoljava se na udaljenosti 200 m ili više od postojećih građevina, odnosno granica građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, uz uvjet da se u postupku procjene utjecaja zahvata na okoliš procjeni prihvatljivost zahvata u odnosu na tehnologiju eksploatacije i utjecaj seizmičkih efekata na okoliš. Proširenje eksploatacijskog polja mora biti smješteno izvan zaštitnog pojasa državne ceste (širine 25m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa prometnice), te 20m udaljeno od ruba poznatih granica arheološkog lokaliteta Pećina Mira.

(5) S obzirom da se postojeće eksploatacijsko polje „Plovanija“ nalazi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta Gabrijele-Bužini, osim gore navedenog, za proširenje na površine uvjetovane rezervacije prostora moraju se prethodno provesti detaljni vodoistražni radovi u skladu s člankom 36. Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11, 47/13).

(6) Lokacijsku dozvolu za eksploatacijsko polje tehničko građevnog kamena Plovanija utvrđuje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva neposrednom provedbom ovoga Plana, u skladu sa zakonom i drugim posebnim propisima i planom šireg područja.

(7) Uređenje i daljnja eksploatacija unutar postojećeg zahvata eksploatacijskog polja Plovanija, kao i postupak njegovog uklanjanja, se mora obavljati u skladu s uvjetima propisanim rješenjem o prihvatljivosti zahvata na okoliš.

(8) Sanacija kamenoloma se vrši tijekom eksploatacije, od viših dijelova na niže, a devastirano se područje mora u cijelosti sanirati po završetku eksploatacije, u skladu sa rokom i uvjetima uređenja propisanim lokacijskom dozvolom temeljenom na rudarskom elaboratu, te u skladu sa propisanim mjerama zaštite okoliša i odredbama ovog Plana.

(9) Uz samo vađenje kamena na istoj lokaciji moguće je razvijati prateće djelatnosti, sortiranja i obrade (proizvodnja osnovne sirovine - šljunka i pijeska i drugo).

(10) Za vrijeme eksploatacije, u svrhu obavljanja djelatnosti iz stavka 9., mogu se u dijelu eksploatacijskog polja graditi građevine ili postavljati objekti / postrojenja koji su u funkciji ili svezi s eksploatacijom sirovina, kao npr. separacije, betonare, asfaltne baze, objekti za preradu sirovina ili proizvodnja prefabrikata, u skladu s odredbama ovog Plana i posebnim propisima, osobito sa područja zaštite voda i okoliša.

(11) Za potrebe utvrđivanja lokacijskih dozvola za navedene građevine/postrojenja potrebno je izvršiti namjenske detaljne vodoistražne radove užeg lokaliteta (mikrozoniranje) u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije br. 12/05), te provesti postupak procjene utjecaja na okoliš, kada je tako određeno posebnim propisom, kako bi se utvrdilo da su navedeni zahvati prihvatljivi za okoliš uz provedbu mjera zaštite.

(12) Dio eksploatacijskog polja namijenjen obavljanju djelatnosti iz stavka 9. je Planom određen i kao gospodarska zona poslovno-proizvodne namjene, unutar koje će se, prema mogućnostima unutarnje organizacije kamenoloma i u skladu s odredbama ovog Plana, obavljati obje namjene, eksploatacija i poslovno-proizvodne djelatnosti.

Članak 44.

Kamenolom arhitektonsko tehničkog kamena Kornarija (E4)

(1) Kamenolom arhitektonskog kamena Kornarija je postojeći kamenolom smješten dijelom na teritoriju Grada Buja, a drugim dijelom na teritoriju Općine Grožnjan.

(2) Površina za iskorištavanje mineralnih sirovina iz stavka 1. ovoga članka prikazana je na kartografskom prikazu Plana br. 1.A Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000, te se iskorištavanje mineralnih sirovina ne smije vršiti izvan te površine.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE - KORIDORI

Članak 45.

(1) Koridori javnih prometnih površina prikazanih na grafičkom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina - Prostori/površine za razvoj i uređenje predstavljaju koridore cestovne prometne mreže.

(2) Koridori cestovne prometne mreže namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstane glavne i sabirne prometnice. Posebnim odredbama ovog Plana određen je planirani koridor zaštite prostora za gradnju prometnica.

1.4. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Članak 46.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao poljoprivredne površine mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o poljoprivredi, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim propisima iz oblasti poljoprivrede.

(2) Poljoprivrednim površinama će se u provedbi ovoga Plana smatrati i površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada.

(3) Područja koja su ovim Planom posebno namijenjena poljoprivrednim djelatnostima ne smiju se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih područja, koja treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na:

- osobito vrijedna obradiva tla,
- vrijedna obradiva tla,
- ostala obradiva tla.

Članak 47.

Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju koje oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.

Članak 48.

Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća površine poljoprivrednog zemljišta primjerene za poljoprivrednu proizvodnju po svojim prirodnim svojstvima, obliku, položaju i veličini.

Ostalo obradivo tlo (P3) obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja, povremeno obrađene ili djelomično prekrivene šumom.

ŠUME

Članak 49.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(2) Površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada, se u provedbi ovoga Plana ne smatraju šumom.

(2) U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(3) Na području Grada Buja šumska područja Planom se dijele na:

- šume gospodarske namjene,
- zaštitne šume,
- šume posebne namjene.

Članak 50.

Šume gospodarske namjene

(1) Područja šuma gospodarske namjene namjenjena su proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (pješačke i biciklističke staze, interventni putevi, žičare i sl.) i građevine i mreže infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Članak 51.

Zaštitne šume

(1) Područja zaštitnih šuma čija je funkcija zaštita poljoprivrednog i drugog zemljišta, voda, erozionih zona, naselja i slično, namjenjena su uzgoju šuma. U njima nije moguća nikakva gradnja osim građevina i mreža infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana ukoliko njihova izgradnja nije moguća izvan šuma.

Članak 52.

Šume posebne namjene

Šume posebne namjene (Š3) teritorijalno su razgraničene od ostatka šumskog resursa te se ovim Planom određuju unutar zaštićenog obalnog područja mora i unutar zaštićenih područja prirode ili prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju propisa o zaštiti prirode, a temeljna im je namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) staništa, rekreativna namjena, oplemenjivanje krajobraza ili registrirana proizvodnja šumskog sjemena.

OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 53.

(1) Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

(2) Područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta namjenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda i mogu se koristiti u jednu ili drugu svrhu.

(3) U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine, kao i građevine ovim Planom omogućene za gradnju na poljoprivrednom, odnosno šumskom zemljištu.

1.5. MORE I VODNE POVRŠINE

MORE

Članak 54.

(1) Planom je određena namjena morskog akvatorija. More se prema namjeni razgraničava na zone:

- pomorskog prometa s plovnim putevima,
- sporta i rekreacije
- uzgajališta (akvakulture).

POMORSKI PROMET

Članak 55.

(1) Morska zona pomorskog prometa, osim luke, je preostala površina morskog akvatorija udaljena od morske obale 300m i više.

(2) Morski putevi su međunarodni i unutarnji, a definirani su koridorima u skladu s važećim propisima o sigurnosti pomorskog prometa. Plovni putevi su u grafičkom dijelu Plana prikazani shematski.

Članak 56.

(1) Obalozaštitna infrastruktura (lukobrani i slično), može se graditi u akvatoriju izvan morskog dijela luke određenog ovim Planom, ako je to potrebno radi zaštite luke.

(2) Linija operativne obale pomorskih građevina na kopnu i konačni oblik pomorske građevine u moru utvrditi će se planom užeg područja, a na temelju maritimnog elaborata i procjene utjecaja na okoliš kada se analiziraju i predlože povoljni, racionalni i za okoliš prihvatljivi uvjeti gradnje.

SPORT I REKREACIJA NA MORU

Članak 57.

(1) Morske zone sporta i rekreacije protežu se u pojasu od 300m uz morsku obalu, osim u morskim zonama pomorskog prometa.

(2) Morske zone sporta i rekreacije namijenjene su isključivo rekreativnim aktivnostima u moru (plivanje, ronjenje, vožnja plovilima bez motornog pogona i sl.), a unutar njih dozvoljeno je postavljanje plutajućih naprava (tobogana, plutača i s.) za rekreaciju i signalizaciju na moru.

(3) Uređena morska plaža (R10) planira se unutar TRP Kanegra, izdvojenog građevinskog područja gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene.

(4) Uređena morska plaža planira se kao nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

(5) Na području uređene morske plaža iz ovoga članka dozvoljeno je sezonsko postavljanje prenosivih naprava i montažnih prenosivih građevina određenih ovim Odredbama.

Članak 58.

(1) Obalna linija u morskim zonama sporta i rekreacije koristi se za uređenje plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.

(2) U morskim zonama sporta i rekreacije unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene, uz uređene plaže (R10), mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila i naprava te obavljati i drugi slični radovi.

(3) Privez plovila unutar pripadajućeg građevinskog područja TRP Kanegra može imati broj vezova najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, za plovila dužine do 8 m.

UZGAJALIŠTE (MARIKULTURA)

Članak 59.

(1) Morske zone uzgajališta namijenjene su uređenju akvatorija za potrebe uzgoja školjaka. U ovim morskim zonama mogu se postavljati naprave i uređaji neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti. Ove morske zone namijenjene su i prometu plovila, prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

(2) Mjesto iskrcaja školjki je planirano u novom, servisnom području marikulture Kanegra (K4), u skladu s odredbama članka 21.a. ovoga Plana.

VODNE POVRŠINE

Članak 60.

(1) Osnovna namjena vodotoka je odvodnja slivnih, prvenstveno bujičnih voda.

(2) Evidentirani vodotoci na području obuhvata ovoga Plana su: Umaški potok, Odvodni kanal Ferne – Kontarini, Argila, Dragonja, Čertina, Bazuje, Vrljak, Butari, Baredine, Mulski potok, Obuhvatni kanal Valeron, Sabirni kanal Valeron, Obuhvatni kanal Petersan, Zoliget i niz manjih vodotoka.

(3) Svi navedeni vodotoci su označeni u grafičkom dijelu Plana, list br.2.B 2. - „Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav - Uređenje vodotoka i voda“.

(4) Akumulacijska jezera planirana su s osnovnom namjenom za navodnjavanje poljoprivrednih površina.

(5) Retencija Ljubljanija je planirana za zaštitu od poplava.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

Članak 61.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s postavkama koje proizlaze iz ovog Plana.

(2) Uvjeti za uređenje prostora utvrđeni ovim Planom primjenjuju se kako u slučajevima neposredne primjene ovog Plana, tako i u obliku obveznih smjernica za prostorne planove užih područja. Odgovarajuće odredbe prostornih planova užih područja mogu biti preciznije i restriktivnije, unutar okvira zadanih ovim odredbama.

(3) Ovaj Plan provodi se neposredno na područjima za koja nije donesen dokument prostornog uređenja užeg područja, osim ako je ovim Planom određena obveza izrade dokumenta prostornog uređenja užeg područja, a radi se o neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja.

(4) Korištenje zemljišta, građevina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s namjenom i ostalim elementima uređivanja prostora utvrđenim ovim Planom, te u skladu s aktom kojim se odobrava gradnja izdanim temeljem ovog Plana ili prostornog plana užeg područja.

2.1. OPĆI UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA OSNOVNOM INFRASTRUKTUROM I OBVEZA PRIKLJUČIVANJA NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Članak 62.

(1) Građevna čestica na kojoj se gradi u građevinskom području mora biti uređena i opremljena na način:

- da ima pristup s prometne površine,
- da ima osiguran propisani broj parkirališnih mjesta,
- da ima mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- da ima mogućnost priključenja na vodovod i
- da ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu.

(2) Odredbe stavka 1. ne odnose se na građevne čestice građevina za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što su građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, uključujući obalogradnju, pomorsku infrastrukturu i sl.

Pristup s prometne površine

Članak 63.

(1) Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

(2) Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.

(3) Iznimno od odredbi stavka 2. ovoga članka u zbijenim dijelovima naselja, kao i u slučajevima postojećih građevina u izgrađenom dijelu naselja, građevna čestica može imati i samo pješački pristup s prometne površine.

(4) Postojećom prometnom površinom, u smislu odredbi ovoga Plana, smatraju se one koje se kao takve u naravi koriste, neovisno da li su evidentirane u katastarskom operatu ili ucrtane u odgovarajući geodetski elaborat .

(5) Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine:

- da je povezana u sustav javnih prometnica,

- da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

(6) U građevinskim područjima, osim u dijelu koji je neizgrađen i neuređen, građevne čestice mogu se priključivati na postojeće prometne površine i ako one ne udovoljavaju uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, a uz poštivanje udaljenosti regulacijske linije od osi tih postojećih prometnih površina prema članku 82. ovih odredbi. Do realizacije pune širine prometnice, prostor između postojeće prometne površine i regulacijske linije građevne čestice smatra prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine. Rezervirani dio namijenjen je isključivo osiguranju pristupa građevnoj čestici, te se na istom zabranjuje gradnja i sadnja trajnih nasada.

(7) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja postojeće prometne površine se mogu proširivati neovisno od uvjeta iz ovoga Plana za nove prometne površine. Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ne mogu ostvariti slobodni profili u širini planiranoj za nove prometnice zbog postojeće okolne izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., širina profila prometnice može biti i uža od profila određenog ovim Planom za nove prometne površine.

(8) U slučaju kada su između građevne čestice i kolnika prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s prometne površine omogućava se preko tih javnih površina, te se smatra da građevna čestica ima neposredni pristup na prometnu površinu.

(9) Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja.

Parkirališna mjesta i javna parkirališta

Članak 64.

(1) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području Grada Buja je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, osim u posebnim slučajevima određenim ovim Planom i/ili prostornim planom užeg područja.

(2) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m ² bruto površine građevine
poslovna – veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građevine, osim motela /	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
ugostiteljsko-turistička / motel /	1 PM po sobi
Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m ² bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska /sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 1000 m ² bruto površine građevine
javna - zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i sl.	1 PM na 100 m ² bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika

(3) Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata u užem centru grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja, te izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije, kao i za sve građevine javne i društvene namjene, može se osigurati i na javnim parkiralištima.

(4) Kod gradnje unutar povijesne jezgre Grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja, te izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije, kada nije moguće osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat, potreban broj parkirališnih mjesta (1PM / stanu, odnosno odgovarajući broj PM po poslovnom prostoru, prema stavku 2.) rješavat će se na javnim parkiralištima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela Grada Buja.

(5) U naselju Buje kao javno parkiralište se koriste propisno označene i uređene javne i parkirališne površine, dok se u ostalim naseljima u tu svrhu koriste sve pogodne javne površine (bez obzira na upis kulture), prema posebnim uvjetima nadležnog tijela grada Buja, a koji se izdaju u postupku ishodovanja akta za gradnju.

(6) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja i izdvojenih građevinskih područja, ukoliko se promet u mirovanju ne rješava na vlastitoj građevnoj čestici ono se može osigurati i na drugoj građevnoj čestici (u vlasništvu investitora ili s pravom služnosti na njegovo ime) ili na samostalnoj građevnoj čestici (zajedničko parkiralište/garaža).

(7) U slučaju gradnje parkirališta ili garaže na samostalnoj građevnoj čestici u funkciji građevine osnovne namjene na drugoj građevnoj čestici, kada je to sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana, ne može se izdati akt kojim se dozvoljava gradnja građevine osnovne namjene ukoliko se prethodno ne izda akt kojim se dozvoljava gradnja za parkiralište ili garažu.

Priključenje na sustav ili na građevine za odvodnju otpadnih voda

Članak 65.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav odvodnje otpadnih voda, prema stavku 1., građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav javne odvodnje odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

(3) Do izgradnje sustava javne odvodnje, kao i kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Grada Buja i izdvojenih zona, na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, zbrinjavanje otpadnih voda planira se putem manjih lokalnih podsustava s pročišćavanjem ili sakupljanjem otpadne vode u nepropusnim sabirnim jamama, s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija, odnosno na način propisan Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 05/12 i 02/11).

(4) Unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora ne dozvoljava se rješavanje odvodnje otpadnih voda putem zbrinjavanja u sabirnim jamama niti kao fazno rješenje, već isključivo priključivanjem na izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda.

Priključenje na vodovod

Članak 66.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav vodoopskrbe ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Do izgradnje sustava vodoopskrbe i u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja čija je površina manja od 2 ha, dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na vodovodnu mrežu, uz osiguranje opskrbe vodom putem cisterne ili na drugi odgovarajući način.

(3) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav vodoopskrbe, građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav vodoopskrbe odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

Priključenje na nisko naponsku električnu mrežu

Članak 67.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Do izgradnje nisko naponske električne mreže i u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja čija je površina manja od 2 ha, dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na nisko naponsku električnu mrežu, uz osiguranje opskrbe električnom energijom iz vlastitih izvora.

(3) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na nisko naponsku električnu mrežu, građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na nisko naponsku električnu mrežu odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

Priključenje na ostale sustave infrastrukture

Članak 68.

(1) Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

2.2. OPĆI UVJETI GRADNJE

Članak 69.

(1) Ukoliko drugim propisima nije propisano drugačije osnovni elementi uvjeta gradnje su:

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

2.2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

Članak 70.

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku, na području Grada Buja su:

PROMETNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

a) Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima prometnih građevina

- autocesta A9 Čvorište Umag (D510) – Kanfanar – čvorište Pula (D66) (postojeća; dovršetak izgradnje drugog prometnog traka na poddionici, postojećoj državnoj cesti D510 - spoj sa R. Slovenijom) (Istarski "Y")
- državne ceste (Buje – Plovanija, Buje – Kaštel, Umag – Buje)
 - * D75 D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400) (postojeća, djelomična rekonstrukcija postojeće i sanacija opasnih mjesta)
 - * D200 G.P. Plovanija (gr. R. Slovenije) – Buje – čvorište Buje (A9) (postojeća),
 - * D300 Umag (D75) – čvorište Buje (A9) (postojeća),
 - * D510 Čvorište Umag (A9) – G.P. Kaštel (gr. R. Slovenije) (postojeća, rekonstrukcija postojeće i izgradnja drugog prometnog traka – spoj sa R. Slovenijom),
- međunarodni i međudržavni cestovni granični prijelaz
 - međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Plovanija

- međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Kaštel
- međunarodni cestovni granični prijelaz II. kategorije Kućibreg-Hrvoj

b) Brisano

c) Pomorske građevine

- Brisano

d) Telekomunikacijske građevine

- međunarodni svjetlovodni kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija (postojeći)
- Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

ENERGETSKE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

e) Elektroenergetske građevine

- dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV

f) Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, odnosno uređajima i postrojenjima

- magistralni plinovod Kovri – Buje (planirano)
- magistralni plinovod za međunarodni transport Buje – Koper (R. Slovenija) (planirano)
- magistralni plinovod Plomin - Kršan – Pazin - Buje (planirano)

VODNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

g) Regulacijske i zaštitne građevine

- višenamjenske akumulacije s prostorom za prihvaćanje poplavnog vala zapremine $1 \times 10^6 \text{m}^3$ i više (akumulacije Momjan, Bazuje)
- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda - rijeci Dragonji i Oteretnom kanalu Svetoga Odorika

h) Građevine za korištenje voda – vodozahvati veći od 100l/s

- vodozahvat Bužini – Gabrijeli

i) SPORTSKE GRAĐEVINE

- igralište za golf s 18 polja, s pratećim sadržajima i golf smještajem Markocija,

j) EKSPLOATACIJSKA POLJA MINERALNIH SIROVINA uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja:

- eksploatacijsko polje arhitektonsko-građevnog kamena Grožnjan-Kornarija

(2) Republika Hrvatska može posebnim propisom odrediti i druge za nju važne građevine.

Članak 71.

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Istarsku županiju, zadani Prostornim planom Istarske županije na području Grada Buja su :

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

a) Srednje škole

- Srednja škola «Vladimir Gortan» Buje
- Gospodarska škola Buje
- talijanska srednja škola u Bujama

b) Zavod za javno zdravstvo Istarske županije s ispostavom Buje

PROMETNE GRAĐEVINE

c)1 Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima

- granični cestovni prijelaz za pogranični promet Kućibreg - Hrvoji
- županijske i lokalne javne ceste
 - Ž5001 T.N. Kanegra – Valica (D75) (postojeća)

- Ž5007 Buje (Ž5209) – Šterna – Oprtalj – Livade – Karojba – A.G. Grada Pazina (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- Ž5008 Buje (D200) – Grožnjan – Ponte Porton (Ž5209) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- Ž5070 Grando (D200) – Brtonigla – Bužinija (D301) (postojeća)
- Ž5209 Kaštel (D510) – Buje – Vižinada – čvorište Medaki (A9) – Vrh Lima (D75) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- L50006
- L50007
- L50009
- L50011
- L50012
- L50014
- L50015
- L50179

c)2 Luka otvorena za javni promet (lokalna) Kanegra

GRAĐEVINE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA

- d) elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama:
- spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći)
 - pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima (postojeće)

ENERGETSKE GRAĐEVINE

- e) Elektroenergetske građevine
- transformacijske stanice napona 110/20kV (Buje) - postojeće
 - distribucijski dalekovod 110kV (Rovinj – Poreč - Buje) - postojeće
 - distribucijski dalekovod 110kV (Buje – Republika Slovenija) - postojeće
 - distribucijski dalekovod 110kV (Buzet - Katoro) - postojeće
 - dalekovodi 35 kV s transformatorskim stanicama na tim dalekovodima

VODNE GRAĐEVINE

- f) Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina državnog značaja:
- retencija Ljubljanija i
 - akumulacije Kastanjari i Bracanija
- g) brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja
- brane s akumulacijama:
 - brana s akumulacijom Kastanjari (planirano)
 - brana s akumulacijom Bracanija (planirano)
 - brane s retencijama:
 - brana s retencijom Ljubljanija (planirano)
- h) vodne građevine za melioracijsku odvodnju površine manje od 10.000 ha
- vodne građevine za melioracijsku odvodnju navedene u Tablici: Vodne građevine za melioracijsku odvodnju i ostale koje zadovoljavaju navedeni kriterij

Tablica: Vodne građevine za melioracijsku odvodnju

1. Građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju:			
HMS donja Mirna			
<i>a) Melioracijske građevine I. reda</i>	<i>b) Melioracijske građevine II. reda</i>	<i>c) Crpne stanice</i>	<i>Ostalo</i>

priobalno more	prihvatni recipijent	Sabirni kanal broj 1	CS Antenal	Sifon ispod rijeke Mirne
		Sabirni kanal broj 2		
		Sabirni kanal broj 3		
		Sabirni kanal Valeron		
		Sabirni kanal Petersan		
		Sabirni kanal Bastija		

- i) vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s :
vodne građevine vodoopskrbnih sustava istre, osim vodnih građevina državnog značaja
- j) građevine za korištenje voda – vodozahvati/vodocrpilišta veća od 100 l/s, a manja od 500 l/s :
- vodozahvat Bužini-Gabrijeli (postojeći)
- k) vodne građevine za zaštitu voda, kapaciteta manjeg od 100.000 ekvivalentnih stanovnika koje osiguravaju odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za područje dviju ili više jedinica lokalne samouprave ili osiguravaju odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za više od 2.000 ES:
- UPOV Buje (postojeći) sa sustavom odvodnje aglomeracije Buje
- l) **GRAĐEVINE SPORTA I REKREACIJE**
- izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene površine veća od 2 ha
- „Parezana“ – rekreacijska trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč
- m) **RADNE ZONE**
- Izdvojena građevinska područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene veća od 4 ha, osim onih državnog značaja
- n) **UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE**
Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene veća od 2 ha, osim onih državnog značaja
- o) **EKSPLOATACIJSKA POLJA KAMENOLOMA**
Eksploatacijska polja tehničko-građevnog kamena uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja: Plovanija,
(2) Istarska županija može Prostornim planom Istarske županije ili posebnim propisom ili odlukom odrediti i druge za nju važne građevine.

Članak 72.

(1) Uvjeti gradnje za građevine iz članka 70. i 71. ovih odredbi određuju se aktom kojim se odobrava građenje na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući tehničko tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

2.2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 73.

(1) Naselja se na području Grada Buja, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u građevinskim područjima naselja.

(2) Građevinsko područje naselja podrazumijeva građevinsko područje osnovnog naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja, pod jednakim uvjetima, osim kada je to drugačije određeno ovim Planom.

(3) Graditi se može samo na uređenom zemljištu u smislu ovih odredbi.

(4) Odredbe Plana primjenjuju se kod gradnje novih te rekonstrukcije postojećih građevina iz ovih odredbi.

(5) Veličina građevinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.

(6) Detaljne granice, kao i izgrađeni, neizgrađeni - uređeni i neizgrađeni - neuređeni dijelovi građevinskih područja naselja utvrđeni su u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. „Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana, M 1:5000“

Članak 74.

(1) Prema ovim odredbama način korištenja i uređenja površina iskazuju se brojčanim prostornim pokazateljima i to:

- koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijenti iskoristivosti (kis) i gustoća izgrađenosti (Gig), a definicije navedenih pojmova utvrđene su odredbama zakona i posebnih propisa:

kig = odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine, kada su iste konstruktivni dio podruma)

kis = odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice

- dijelovi (etaže) građevine (**E**),
- visina građevine u metrima (**V**).

Članak 75.

(1) U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice).

Članak 76.

(1) **Građevinom** se, u skladu sa zakonom, smatra i složena građevina, odnosno sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina.

(2) **Stambenom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

(3) **Građevinom gospodarske namjene**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

(4) **Građevinom javne i društvene namjene**, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti javne i društvene namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana ili prostornog plana užeg područja građevina javne i društvene namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini pobliže određene.

(5) **Pomoćnom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatraju se i bazen, cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, ukoliko su ukopani u zemlju. Ukopanom u zemlju smatra se pomoćna građevina koja je većim dijelom svoje visine (dubine) smještena ispod razine konačno zaravnatog terena, odnosno ukoliko je njena visina niža od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 6. ovog članka, kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

(6) **Poljoprivrednom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenik, plastenik, građevina za obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda (biljnih, maslinarskih, vinarsko-vinogradskih i sl), kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

(7) **Regulacijskim pravcem (linijom)** se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca (linija).

(8) **Građevnim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

Članak 77.

(1) **Postojećom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru u cjelini ili djelomično, a izgrađena je na temelju i u skladu s građevnom dozvolom ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema posebnim propisima s takvom građevinom izjednačena. Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.

Članak 78.

(1) **Gradnjom** se, prema ovim odredbama, smatra održavanje, adaptacija, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine.

Članak 79.

(1) **Interpolacijom** se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

- a) građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
- b) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugađena građevina.
- c) građevina visokogradnje koja nije vezana uz druge građevine - slobodnostojeća građevina, kada se njenom gradnjom dovršava izgradnja šireg područja sa istovjetnom tipologijom gradnje.

Članak 80.

(1) **Rekonstrukcijom** postojeće građevine, prema ovim odredbama, smatra se izvođenje građevinskih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

(2) **Održavanje** građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Članak 81.

(1) Odredbe članaka 74. do 80. primjenjuju se kod donošenja akata za gradnju neposredno temeljem ovog Plana i kod izrade odnosno provođenja prostornih planova užeg područja i odluka, ukoliko zakonom ili drugim propisima nije određeno drugačije.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 82.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Najmanja ili najveća dozvoljena površina građevne čestice može biti ograničena ovim odredbama.

(3) Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje:

- 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama,
- 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet,
- 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

(4) Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se iste postavljaju na građevnu česticu javne površine.

(5) Za linearne infrastrukturne građevine (osim prometnica) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama.

(6) Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica, već se jedna građevina može dijeliti na više tehnoloških i/ili funkcionalnih cjelina unutar obuhvata zahvata u prostoru.

(7) Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i sl. (trafostanice, mjerno redukcijske stanice - MRS, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijski i građevni pravac, ukoliko ovim Odredbama nije drukčije određeno.

(8) Ukoliko se građevina iz stavka 7. ovoga članka postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica, a pristup s prometne površine do te građevine, ako se ona postavlja na građevnu česticu neke druge građevine, osigurava se služnošću.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 83.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

(3) U građevinskim područjima naselja, u građevinama osnovne namjene javne i društvene, odnosno gospodarske namjene, mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Članak 84.

(1) U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugrađenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

Članak 85.

(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.

Članak 86.

(1) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 10 (deset) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

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

Članak 87.

(1) U svim građevinskim područjima naselja unutar obuhvata ovog Plana mogu se graditi obiteljske zgrade i višeobiteljske zgrade.

(2) Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Članak 88.

(1) Veličina i površina građevine određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice
- građevni pravac
- izgrađenost građevne čestice
- iskoristivost građevne čestice
- dijelovi (etaže) i visina građevine

Gradivi dio građevne čestice

Članak 89.

(1) Pod gradivim dijelom smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina određuje se u skladu s odredbama članka 113. do 115.

(2) 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.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m.

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama. Otvorom u konstrukciji se u smislu ovih odredbi smatra prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, logia ili slični elementi koji omogućavaju fizički kontakt između vanjskog i prostora unutar građevine (ulaz, izlaz, prijenos dima, vatre i sl.). Fiksni zidni elementi koji moraju zadovoljiti zadane karakteristike nosivosti i toplinske provodljivosti za vanjske zidove (ne transparentni toplinsko izolirani stakleni elementi, staklene cigle i sl.) ne smatraju se otvorima.

(6) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

Članak 90.

(1) U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

(2) Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

(3) Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Građevni pravac

Članak 91.

(1) Građevni pravac može se odrediti imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(2) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

(4) Građevni pravac se može podudarati s građevnom linijom:

- kod rekonstrukcije građevina
- kod interpolacija
- u povijesnim i zbijenim dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način
- kod složenih građevina, gdje pojedine od građevina koje čine složenu građevinu može biti smještena na regulacijskoj liniji
- kod gradnje građevina javne i društvene namjene, neovisno o uvjetima iz alineja 1. do 4.

(5) Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i veđeobiteljskih, osim u slučajevima iz stavka 4., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

(6) Kod ostalih građevina, osim u slučajevima iz stavaka 4. i 5., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 50 m od regulacijske linije.

Izgrađenost građevne čestice (kig)

Članak 92.

(1) Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

Članak 93.

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

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 300m ²	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m 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) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 240m ²	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m ²	- zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ²
- za građevne čestice površine iznad 400m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ²

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m ²	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m ²	- zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ²
- za građevne čestice površine iznad 350m ²	- zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ²

(2) Iznimno stavku 1., kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200m² najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

(3) Iznimno stavku 1., kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

(4) Iznimno, za parkirališne zgrade javnog karaktera, koje se grade na zasebnim građevnim česticama i koriste se za smještaj vozila korisnika građevina namjena: javne, društvene, trgovačke poslovne, sportske ili su u naravi javne garaže, izgrađenost može iznositi i 100%, pod uvjetom da se time ne utječe na kvalitetu života i rada na susjednim česticama.

(5) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska – poslovna i proizvodna, ugostiteljsko - turistička, javna i društvena, sportska, infrastrukturna) unutar građevinskog područja naselja najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 60 %.

Članak 94.

(1) 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.

Iskoristivost građevne čestice (kis)

Članak 95.

(1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

(2) U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

(3) Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

(4) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih stambenih građevina, na građevnim česticama površine do 200m² unutar zbijenih dijelova naselja, kis može iznositi najviše 4,0.

(5) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0.

Visina i broj etaža

Članak 96.

(1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka i ne umanjuje kakvoću stanovanja na susjednim građevnim česticama.

(2) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža, određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Pod postojećom i planiranom okolnom izgradnjom podrazumijeva se gradski (urbani) blok odnosno dio naselja koji je ovičen postojećim ili planiranim prometnicama.

(3) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(4) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),

(5) Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa maksimalne širine 5 metara za silazak u podzemnu garažu.

(6) Iznimno, maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina određuje se sukladno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).

(7) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(8) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu, te slične građevne elemente i instalacije.

(9) Za postavljanje takvih instalacija u područjima koja su evidentirana i zaštićena kroz odredbe Plana kao graditeljska baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 97.

(1) Definicije dijelova (etaža) građevine – podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja utvrđene su posebnim propisima.

(2) Podzemna etaža građevine na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi je potpuno ili djelomično ukopana etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0m.

(3) Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

(4) Nadzemna etaža građevine, u smislu ovih odredbi jest djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1 m na ravnom terenu odnosno etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra na kosom terenu, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom.

(5) Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje, koje se koristi za rad ili boravak ljudi, visine nadozida do 1,2 m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg sjecišta krovne konstrukcije i zida.

(6) Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5 m. Iznimno, kod "galerijskih" stanova visina nadzemne etaže u manjem dijelu površine iznosi minimalno 2,3 m. Svjetla visina podruma i potkrovlja ne određuje se.

(7) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

(8) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevne čestice od 20% i više.

Članak 98.

(1) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

Članak 99.

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

- 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) Iznimno višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže.

(3) Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

(4) Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(5) Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(6) Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(7) Pojedini dijelovi građevina javne namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja.

(8) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

(9) U slučajevima kada je postojeća visina građevine veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 100.

(1) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Članak 101.

(1) Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava gradnja te mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Članak 102.

(1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 103.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

(2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

(3) Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovništa, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.

(4) Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

(5) Nadležno tijelo uprave iz st.4. odgovorno je za utvrđivanje boje fasada svih građevina na području Grada Buja, kod gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 104.

(1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

(2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

(3) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

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

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

(6) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

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

(8) Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

(9) Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

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

(11) U homogenim morfološkim cjelinama [- izgrađenim dijelovima naselja](#), potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(12) Nove intervencije u [povijesnim](#) jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja.

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograđa, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

(13) U područjima nehomogene izgradnje gradi se pod sljedećim uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,
- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorišćenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

(14) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a ~~nikako~~ na uličnom pročelju [isključivo ako drugačije nije moguće](#).

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Članak 105.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ~~izuzetno~~, [nadležno tijelo uprave Grada Buja iz čl.103. može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih](#), 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 [krovnih ili mansardnih prozora](#) u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) Ravni krovovi, [kada su odobreni od nadležnog tijela uprave](#) 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, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovu 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.

Članak 106.

(1) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama 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°).

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Članak 107.

(1) U građevinskom području naselja postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana.

Članak 108.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, [uz odobrenje nadležnog tijela uprave](#), koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 109.

(1) Na područjima za koja je obavezna izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen, do donošenja plana omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina i, [uz odobrenje nadležnog tijela uprave](#), građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

[\(2\) Izuzetno, za pojedinačne građevine ili građevine unutar cjelina kulturnog dobra iz odredbi čl.215. do 217. nadležno tijelo može zahtijevati obaveznu rekonstrukciju građevina, bez mogućnosti njihovog uklanjanja.](#)

Članak 110.

(1) Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja.

Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

Članak 111.

(1) Prostornim planovima užih područja mogu se poblizje definirati uvjeti gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina obuhvaćenih tim prostornim planovima.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 112.

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda
- uređenje građevne čestice.

Gradnja pomoćnih građevina

Članak 113.

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

- unutar gradivog 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 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 50m².

(3) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeetažne.

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

Članak 114.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostrora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, , igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani načn, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(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 115.

(1) Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

(2) Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

(3) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

Gradnja ograda

Članak 116.

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

[\(2\) Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnom uvjetima za promet pješaka i vozila.](#)

Članak 117.

(1) Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, 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) Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačna kulturna dobra aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

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

Članak 118.

(1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Članak 119.

(1) Dio građevne čestice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I INFRASTRUKTURU

Članak 120.

(1) Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo, uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja akta kojim se odobrava gradnja.

Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu mrežu

Članak 121.

(1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup /kolni i pješački prilaz/.

(2) Neposredni pristup građevnoj čestici osigurava se prometnom površinom.

(3) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Članak 122.

(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

(2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

(3) Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 123.

(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2m i visine 2,5m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

Članak 124.

(1) Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.

(2) Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%.

(3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

(4) Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 125.

(1) Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.

(2) Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 16%.

(3) Iznimno stavku 1., širina postojećih javnih prometnih površina - prometnica unutar manjih naselja ili prilaza manjim naseljima može biti i manja, ali ne manja od 4,0 m.

(4) Iznimno stavku 1. širina postojećih prometnih površina – prometnica može biti i manja, ako se radi o postojećim prometnim površinama koje nije moguće proširivati.

(5) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne može biti manja od 4,5m.

(6) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 126.

(1) U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

Članak 127.

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

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

Članak 128.

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

Kolni prilaz građevnim česticama, namijenjenim gradnji građevina, na križanju prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m.

Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

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

Mjesto i način priključivanja građevine na mrežu infrastrukture

Članak 129.

(1) Srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu graditi kabelski, tipiziranim distribucijskim kabelima 20kV, odnosno 0,4kV.

(2) Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

Članak 130.

(1) Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

(2) Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

(3) Zaporne ventile kućnih priključaka, mjesto priključenja na ulični plinovod, smještaj fasadnih ormarića, te smještaj regulacijskog seta, ukoliko se priključak vrši na srednjetačni plinovod, odredit će lokalna plinara prema svojim uvjetima i pravilnicima.

(4) Priklučke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

Članak 131.

(1) Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

(2) Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima:

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,
- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,
- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema napatku proizvođača vodomjera,
- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

Članak 132.

(1) Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Gradskim odlukama i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag, su sljedeći:

- na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju,
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

(2) Iznimno stavku 1., unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora nije dozvoljena gradnja zgrada (osim infrastrukturnih) ukoliko već u vrijeme izdavanja akta kojim se odobrava gradnja ne postoje uvjeti za njeno priključenje na izgrađeni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

KIOSCI I DRUGE GRAĐEVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA

Članak 133.

(1) Kioskom se smatra privremena, zatvorena, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije površine do 12 m², a visine jedne etaže bez mogućnosti gradnje potkrovlja ili podruma, koja se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(2) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigarete i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, prenosivi WC-i i sl.

(3) Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema. Izvan građevinskih područja kiosci, pokretne naprave i urbana oprema mogu se postavljati iznimno unutar koridora javne prometne površine na uređenim odmorištima.

(4) U sklopu izvedbe autobusnog stajališta unutar i izvan granica građevinskih područja mogu se postavljati kiosci i nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu i ostali elemnti urbane opreme.

(5) Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Kiosk i druga pokretna naprava mogu biti priključeni na potrebnu infrastrukturnu mrežu.

(7) Uvjeti postavljanja kioska, pokretnih naprava i urbane opreme mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

Članak 134.

(1) Reklamni panoi površine do uključivo 12 m² postavljaju se na javne površine unutar i izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju odobrenja gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno.

(2) Reklamni panoi površine veće od 12 m² postavljaju se na javne površine unutar ili izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava građenje temeljem posebnih propisa uz prethodno pribavljeno mišljenje/suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove u skladu s posebnim propisima.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

Članak 135.

(1) Na području Grada Buja izvan naselja mogu se graditi građevine i poduzimati drugi zahvati u definiranim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja:

1. građevinska područja gospodarske namjene

A proizvodna – pretežito industrijska (I1) – PLOVANIJA-KAMENOLOM (NA Plovanija)

B mješovita gospodarska namjena

- poslovna i proizvodna (K;I1) – STANICA (NA Buje i NA Kaštel)

C opća poslovna namjena (K) – MAZURIJA (NA Plovanija), PLOVANIJA-ISTOK (NA Plovanija), VALENARI-BUJE (NA Buje), TRIBAN (NA Triban)

D poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2) KALDANIJA (NA Plovanija i NA Kaldanija), PLOVANIJA (NA Plovanija)

E poslovna – komunalno-servisna (K3) Reciklažno dvorište BUJE (NA Buje)

F poslovna - servisno područje marikulture (K4) KANEGRA (NA Kanegra)

G ugostiteljsko turistička namjena

- turističko razvojno područje (TRP) - hotel (T1) / turističko naselje (T2) / kamp (T3) – KANEGRA (NA Kanegra)

- turističko razvojno područje (TRP) - hotel (T1) / turističko naselje (T2) – PORTA MADONA (NA Kanegra)

- turističko područje (TP) – KRČ (NA Krasica), Jarice (NA Oskoruš), Kortina (NA Bričji

MUŽOLINI (NA Buje)

2. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

A golf igralište (R1) s golf smještajem (TZ) – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci)

B izletišta (R7) – KANEDO (NA Sv.Marija na Krasu)

C sportsko otvoreno streljište (R8) – RUPA (NA Kaštel)

- D sportsko rekreacijski centri <2ha (R9) – SRC BUJE (NA Buje), SRC MOMJAN (NA Momjan), SRC MARUŠIĆI (NA Marušići), SRC KORTIVI (NA Momjan), SRC Škrile (NA Plovanija)
3. građevinsko područje društvene namjene - kulturne djelatnosti (D7) - Park skulptura Marušići
4. građevinska područja infrastrukturnih sustava (IS)
- A luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - LUKA KANEGRA (NA Kanegra)
- B područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda - UPOV BUJE (NA Buje)
5. ostala građevinska područja
- A groblja (+) – BUJE (NA Buje), KRŠETE (NA Kršete), KAŠTEL (NA Kaštel), NOVO GROBLJE (NA Kaštel), KRASICA (NA Krasica), MOMJAN (NA Momjan), TRIBAN (NA Triban), MARUŠIĆI (NA Marušići), OSKORUŠ (NA Oskoruš), MERIŠĆE (NA Merišće), BRIČ (NA Brič)
- B područja posebne namjene – granični prijelaz (N) - KAŠTEL (NA Kaštel)

GRAĐEVINSKA PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 136.

(1) U građevinskom području namjene - proizvodne – pretežito industrijske (I1) – PLOVANIJAKAMENOLOM (NA Plovanija), koje u naravi čini izgrađeno i uređeno područje u sklopu eksploatacijskog polja kamenoloma Plovanija, vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- namjena građevina je ograničena na djelatnosti vezane na korištenje, obradu i preradu sirovine dobivene eksploatacijom kamenoloma (betonara, asfaltna baza, itd.) i obradi i prikupljanju inertnog, građevnog otpadnog materijala
- građevine se grade i strukture postavljaju u svrhu obavljanja dozvoljenih djelatnosti i uklanjaju po isteku perioda eksploatacije kamenoloma
- građevna čestica svih građevina i struktura je identična eksploatacijskom polju kamenoloma, ali je građenje i postavljanje građevina i struktura iz ovog stavka dozvoljeno samo unutar područja označenog kao građevinsko područje gospodarsko-proizvodne namjene. Građevna čestica može biti i manja, ukoliko se to u provedbi Plana pokaže potrebnim, ali ne manja od 300m², a njen oblik takav da udovoljava potrebama obavljanja djelatnosti i da nije u suprotnosti sa postupkom eksploatacije i sanacije kamenoloma
- građevine se moraju smjestiti unutar građevinskog područja, na udaljenosti ne manjoj od 15m od rubova eksploatacijskog polja
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 50% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti kis = 1,5
- pristup građevinskom području, građevinskim česticama i građevinama, kao i priključak na mrežu komunalne infrastrukture je osiguran kroz sami kamenolom; parkiranje vozila zaposlenika se rješava na postojećem parkiralištu za zaposlenike i posjetioce kamenoloma

(2) Ostali uvjeti su određeni ostalim odredbama ovog Plana i posebnim propisima, te će se definirati lokacijskom dokumentacijom za neposrednu provedbu ovoga Plana.

Članak 137.

(1) Unutar građevinskog područja mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne (K;I1) Stanica, vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne, proizvodne, uslužne i komunalno servisne namjene.
- dozvoljene djelatnosti gospodarsko proizvodne namjene uključuju postrojenja za proizvodnju i korištenje električne energije iz alternativnih izvora (solarne elektrane) i djelatnosti poljoprivredne proizvodnje u zatvorenim uvjetima (u zgradama, staklenicima, plastenicima), te obrade, prerade i skladištenja poljoprivrednih proizvoda
- u dijelu građevinskog područja može se graditi i reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina,
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, pojedinačni hoteli, kamp odmorišta, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine, na vlastitim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica druge namjene,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente (strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu), kao

ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se može rješavati i na javnom ili zajedničkom parkiralištu, ukoliko je tako za pojedine korisnike određeno prostornim planom užeg područja; osobito se potiče povećanje iskoristivosti parkirališnog prostora kroz organizaciju vremena korištenja (npr. proizvodna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).

(2) Uvjeti gradnje i uređenja reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina, unutar ovoga područja su slijedeći:

- veličina građevne čestice iznosi najmanje $500m^2$,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 20% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 10m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente (strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu), kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 1, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 0,2$
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0m,
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine od prometne površine iznosi 6,0m,
- spremnike za odlaganje otpada unutar reciklažnog centara za prikupljanje sekundarnih sirovina dozvoljeno je smještati uz rub građevne čestice,
- građevinska čestica mora se ograditi, a najveća dozvoljena visina ograde iznosi 2,0m,
- reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina potrebno je primjereno označiti, a dozvoljava se postava naprava za oglašavanje i reklamiranje, te za isticanje poruka ekološkog sadržaja,
- parkirališna mjesta za zaposlene rješavaju se kao kod građevina iz stavka 1.,
- razmještaj građevina i naprava unutar građevne čestice potrebno je izvesti na način kojim se omogućava nesmetan pristup teretnog vozila te osigurava dovoljna manipulativna površina,
- najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.

(3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 138.

(1) Unutar građevinskih područja opće poslovne namjene (K) – MAZURIJA (NA Plovanija), PLOVANIJA-ISTOK (NA Plovanija), VALENARI-BUJE (NA Buje), TRIBAN (NA Triban) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne, uslužne (uključujući trgovačke) i komunalno servisne namjene.
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine, na vlastitim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica druge namjene
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, dizalice, rasvjetni i drugi stupovi i sl.)
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se može rješavati i na javnom ili zajedničkom parkiralištu, ukoliko je tako za pojedine korisnike određeno prostornim planom užeg područja; osobito se potiče povećanje iskoristivosti parkirališnog prostora kroz organizaciju vremena korištenja (npr. poslovna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).

(2) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 139.

(1) Unutar građevinskih područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2) KALDANIJA (NA Plovanija i NA Kaldanija), PLOVANIJA (NA Plovanija) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne i uslužne namjene.
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine, na vlastitim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica druge namjene

- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.)
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti kis = 2,1
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se može rješavati i na javnom ili zajedničkom parkiralištu, ukoliko je tako za pojedine korisnike određeno prostornim planom užeg područja; osobito se potiče povećanje iskoristivosti parkirališnog prostora kroz organizaciju vremena korištenja (npr. poslovna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).

(2) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 140.

(1) Unutar građevinskog područja poslovne – komunalno-servisna (K3) Reciklažno dvorište BUJE (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- veličina građevne čestice iznosi najmanje 1.000,00 m²,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 20% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 10m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente (strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu), kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 1, a najveći koeficijent iskoristivosti kis = 0,2
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0m,
- najmanja dozvoljena udaljenost građevine od prometne površine iznosi 6,0m,
- spremnike za odlaganje otpada unutar reciklažnog centara za prikupljanje sekundarnih sirovina dozvoljeno je smještati uz rub građevne čestice,
- građevinska čestica mora se ograditi, a najveća dozvoljena visina ograde iznosi 2,0m,
- reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina potrebno je primjereno označiti, a dozvoljava se postava naprava za oglašavanje i reklamiranje, te za isticanje poruka ekološkog sadržaja,
- parkirališna mjesta za zaposlene rješavaju se kao kod građevina iz stavka 1.,
- razmještaj građevina i naprava unutar građevne čestice potrebno je izvesti na način kojim se omogućava nesmetan pristup teretnog vozila te osigurava dovoljna manipulativna površina,
- najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.

(2) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima

Članak 140.a

(1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje servisnog područja marikulture (K4) - KANEGRA (NA Kanegra) i pripadajući morski dio:

- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
- koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,0 i 0,5 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost)
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,5
- najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

(3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

Članak 141.

(1) Unutar građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene TRP KANEGRA (NA Kanegra) (T1,T2,T3) i TRP PORTA MADONA (NA Kanegra) (T1,T2) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana:
 - hotel (T1) / turističko naselje (T2) / kamp (T3) – na području TRP KANEGRA
 - hotel (T1) / turističko naselje (T2) – na području TRP PORTA MADONA

- oba građevinska područja se nalaze unutar prostora ograničenja ZOP-a, te smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine svake građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina hotela je 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 4 odnosno ukupno 6 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- najveća dozvoljena visina vila je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- uvjeti gradnje za kampove unutar područja Kanegra utvrđuju se kako slijedi:
 - veličina građevnih čestica je minimalno 2.000m², a maksimalno 150.000m². Ukoliko je veličina građevne čestice postojećega kampa veća od 150.000m², ista se može zadržati ali ne i povećati
 - koeficijent izgrađenosti građevnih čestica: kig se može kretati između 0,005 i 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice, uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrst način povezane sa tlom
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica : kis, može kretati između 0,005 i 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne računavaju
 - najviša dozvoljena visina građevina je 6,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
 - najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine
 - smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte
 - smještajne jedinice ne smiju biti na čvrst način povezane sa tlom.

(2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) Svaka vrsta unutar TRPa je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano ukupnom površinom i smještajnim kapacitetom iz čl.23.

(4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRPa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

(5) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 142.

(1) Unutar građevinskih područja turističkih područja (TP) – KRČ (NA Krasica), JARICE (NA Oskoruš), KORTINA (NA Brič) i MUŽOLINI (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine vrste T2-turističko naselje u TP Jarice i Kortina, te T1-hoteli i/ili T2-turističko naselje u TP Krč i Mužolini, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana
- pored smještajnih građevina, na ovim se područjima mogu graditi građevine pratećih ugostiteljsko turističkih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine svake građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina hotela je 12m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- najveća dozvoljena visina vila je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

(2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) TP je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano površinom i smještajnim kapacitetom iz čl.23..

(4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TPa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

(5) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 143.

(1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje golf igrališta (R1) s golf smještajem – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci):

- golf igralište Markocija (R1)
 - maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja golf igrališta, na način da ukupna površina golf igrališta sa golf smještajem, računajući dijelove koji pripadaju Gradu Umagu i Gradu Buje, bude najviše 120,0ha
 - najmanje 60% obuhvata građevinskog područja golf igrališta treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, dok se na preostalih 40% gradi golf igralište sa pratećim sadržajima (klupske kuće, spremišta, servisi i sl. i smještaj).
 - Ukupni kig ne smije biti veći od 0,02, a kis od 0,05
 - visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 3 nadzemne etaže
- golf smještaj - golf naselje Glavica (ugostiteljsko turistička namjena, skupina „hoteli“) je zona unutar golf igrališta namijenjena gradnji smještajnih i drugih pratećih sadržaja golf naselja:
 - visina i broj etaža građevina
 - najviša dozvoljena visina centralne (hotelske) zgrade iznosi 12,5 m, uz najviše četiri nadzemne etaže
 - najviša dozvoljena visina ostalih zgrada u golf naselju iznosi 6,0 m, uz najviše dvije nadzemne etaže

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

(3) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(4) Za održavanje golf igrališta prvenstveno se mora koristiti pročišćena otpadna voda, a voda iz vodoopskrbnog sustava može se koristiti samo uz suglasnost nadležnih tijela (‘‘Hrvatskih voda’’ i javnih isporučitelja vodne usluge), vodeći računa o prioritetu korištenja vode u vodoopskrbne svrhe

(5) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 144.

(1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje izletišta (R7) – KANEDO (NA Sv.Marija na Krasu)

- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
- koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,001 i 0,04
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis se može kretati između 0,001 i 0,06
- visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

(3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(4) Građevinsko područje Izletišta Kanedo (R7) je smješteno u planom označenom poplavnom području. Lokacijski uvjeti za građevine u ovom području moraju biti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Nosilac planiranog zahvata u prostoru je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine od mogućih utjecaja poplava i njihovih posljedica.

Članak 145.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje sportskog otvorenog strelišta (R8) – RUPA (NA Kaštel)
- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
 - koeficijent izgrađenosti građevnih čestica - kig može iznositi najviše 0,01 (klupska zgrada površine max 100 m², ostalo nadstrešnice i slični elementi)
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,01
 - visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina građevine iznosi 5,0 m, najviše jedna nadzemna etaža
- (2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- (3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 146.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinska područja - sportsko rekreacijske centre <2ha (R9) – SRC BUJE (NA Buje), SRC MOMJAN (NA Momjan), SRC MARUŠIĆI (NA Marušići), SRC KORTIVI (NA Momjan) i SRC ŠKRILE (NA Plovanija), maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
- koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,001 i 0,04
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis se može kretati između 0,001 i 0,06
 - visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- (2) Za građenje hotela unutar SRC BUJE (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti:
- minimalna površina građevne čestice iznosi 800m²,
 - najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 40% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,2
 - najveća dozvoljena visina hotela je 12m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- (3) Za građenje sportske dvorane unutar SRC ŠKRILE (NA Plovanija) vrijede slijedeći uvjeti:
- minimalna površina građevne čestice iznosi 1500m²,
 - najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 60% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,6
 - najveća dozvoljena visina dvorane je 14m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 1.
- (4) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavaka 1.,2. i 3. ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- (5) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.
- (6) Građevinsko područje SRC Škrile je smješteno u planom označenom poplavnom području. Lokacijski uvjeti za građevine u ovom području moraju biti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Nositelj planiranog zahvata u prostoru je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine od mogućih utjecaja poplava i njihovih posljedica.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 146.a

- (1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje društvene namjene - kulturne djelatnosti (D7) - Park skulptura Marušići
- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
 - koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture i građevine niskogradnje, koje se ne računaju u izgrađenost)
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,04

- visina i broj etaža građevina - dozvoljeno je samo postavljanje naprava za rekreaciju i sl., visine do 3,0m

GRAĐEVINSKA PODRUČJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 147.

Brisano

Članak 148.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda - UPOV BUJE (NA Buje)
- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
 - koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost)
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,06
 - visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- (2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- (3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

OSTALA GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Članak 149.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinska područja groblja (+) – BUJE (NA Buje), KRŠETE (NA Kršete), KAŠTEL (NA Kaštel), NOVO GROBLJE (NA Kaštel), KRASICA (NA Krasica), MOMJAN (NA Momjan), TRIBAN (NA Triban), MARUŠIĆI (NA Marušići), OSKORUŠ (NA Oskoruš), MERIŠĆE (NA Merišće), BRIČ (NA Brič) :
- unutar građevinskih područja groblja planira se uređenje grobnih parcela (grobница), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele
 - za grobnu kapelu određuju se slijedeći parametri uvjeta gradnje:
 - a. maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
 - b. koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig može iznositi najviše 0,01
 - c. koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,01
 - d. visina i broj etaža građevina - najviša visina građevine iznosi 5,0 m, te ima najviše jednu nadzemnu etažu
- (2) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova: krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

Članak 150.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje posebne namjene – granični prijelaz (N) - KAŠTEL (NA Kaštel)
- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
 - koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig može iznositi najviše 0,7
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 1,4
 - visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- (2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

Članak 150.a.

- (1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje luke otvorene za javni promet lokalnog značaja - LUKA KANEGRA (NA Kanegra)

- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja - lučkog područja
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost)
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,06
- visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. ne odnosi se na strojarne dizala, strojarne instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

2.3.2. UVJETI GRADNJE ZA IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Članak 151.

(1) Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se graditi sljedeće građevine i poduzimati drugi zahvati:

- građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji (tovilišta, farme, vinogradarsko-vinarski i voćarski sklopovi, uljare i uljarski sklopovi, plastenici, staklenici i slične građevine, kao i slični poljoprivredni kompleksi) u područjima planiranog vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, te na katastarskim česticama čija katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u područjima planiranog ostalog poljoprivrednog tla,
- građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene,
- građevine i zahvati potrebni za zaštitu tla od erozije na cjelokupnom području Grada Buja,
- građevine graničnih prijelaza,
- prometne i infrastrukturne građevine na cjelokupnom području Grada Buja,

(2) Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se uređivati sljedeća područja, uz primjenu građevnih zahvata, ali ne i izgradnje građevina visokogradnje, osim one određene ovim odredbama:

- eksploatacijska polja kamenoloma (eksploatacija isključivo građevinsko-tehničkog i arhitektonskog kamena, sa pripadajućim operativnim građevinama koje se uklanjaju po okončanju eksploatacije),
- zahvati u rekreacijskim područjima (R) određeni ovim odredbama,
- zahvati u morskim zonama (pomorski promet, sport i rekreacija, uzgajališta),
- zahvati u vodnim površinama.

(3) Izvan građevinskih područja naselja, prema ovim odredbama, ne postoji mogućnost gradnje novih stambenih građevina ili prostorija stambene namjene u okviru građevine neke druge osnovne namjene, osim stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima.

(4) Izvan građevinskih područja mogu se postavljati kiosci, reklamni panoji i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, prema odredbama ovog Plana, na lokacijama određenim posebnim propisom Grada Buja.

(5) Izvan građevinskih područja mogu se rekonstruirati postojeće građevine, u skladu s uvjetima rekonstrukcije iz ovih odredbi.

Članak 152.

(1) Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz članka 151. stavka 1. alineje 6. ovih odredbi određeni su poglavljem 5. "Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih odredbi.

(2) Izgradnja sustava zaštite od štetnog djelovanja voda provodi se neposrednim provođenjem Plana, na temelju Planova Hrvatskih voda usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

Članak 153.

Građevine na šumskom zemljištu

(1) Odmorištem u šumi posebne namjene se, prema ovom Planu, smatra zahvat na zemljištu površine najviše 1000m², na kojemu se može izgraditi građevina s najviše 1 nadzemnom etažom, brutto razvijene površine

najviše 100m². Međusobna udaljenost dvaju ili više odmorišta ne smije biti manja od 1000m. U postupku izdavanja odobrenja za gradnju predmetne građevine nužno je pribavljanje uvjeta gradnje i suglasnosti Hrvatskih šuma.

Članak 154.

(1) Građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene može sadržavati:

- ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava
- prostorije za lovočuvara i lugara
- prostorije za lovce (lovački dom) s pratećim prostorijama, bez smještajnih
- uređeno streljište za glinene golubove
- manje uzgajalište pernate divljači

(2) Cijeli zemljišni kompleks (građevna čestica) ne može biti veći od 5.000m² i može se izgraditi samo na neobraslom šumskom zemljištu, uz slijedeće uvjete:

- kig može iznositi najviše 0,05, a kis 0,1,
- visina građevine može iznositi 7,0m, te imati najviše 2 nadzemne etaže
- krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani.

Članak 155.

(1) Na području Grada Buja postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veličina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema područjima drugih planiranih namjena, kao i vrsta i način izvođenja zahvata u prostoru potrebnih radi njegovog funkcioniranja određivat će se temeljem važećeg zakona o lovu, drugih odgovarajućih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana.

(2) U lovištu se ne mogu graditi građevine stambene namjene, niti gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene u kojima bi se pružala usluga smještaja gostiju, niti se te namjene mogu dozvoliti u dijelu građevine.

Poljoprivredne Građevine

Članak 156.

Na osobito vrijednim obradivim tlima (P1), vrijednim obradivim tlima (P2) i ostalim obradivim tlima (P3) izvan prostora ograničenja ZOP-a mogu se realizirati sljedeći zahvati u prostoru:

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

Članak 157.

(1) Gradnja građevina iz članka 156. na poljoprivrednom kompleksu obavlja se prema sljedećim uvjetima:

- veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano (mora međusobno graničiti), a preostali dio može biti dislociran, ali se mora nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS;
- zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa;
- gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Na zemljištu pod najmom, zakupom ili koncesijom, osobito kod zakupa državnog zemljišta, građevina se može graditi samo ako je to dozvoljeno ugovorom između zajmodavca i zajmoprimca.
- najmanje 70% površine cjelokupnog kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja;
- za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.
- ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina iz stavka 1. ovog članka može iznositi najviše 2.000 m²;
- najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine;

(2) Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu, odnosno međusobno graniče. Kompleksom u smislu ovih odredbi se iznimno smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.

Članak 158.

- (1) Vinogradsko-vinarski, voćarski i uljarski ili slični sklopovi su funkcionalno povezane grupe građevina.
- (2) Građevine koje se mogu graditi u sklopovima iz stavka 1. ovog članka su:
- osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti (pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i ostalo) s uredskim prostorima, kušaonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama i sl.),
 - prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročistači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.).
- (3) Sklopovi iz stavka 1. ovog članka se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu (kompleksu) osiguranim pristupom s prometne površine na način propisan općim odredbama ovog plana, pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti iz članka 157. ovih odredbi.

Članak 159.

- (1) Uvjeti gradnje građevina poljoprivredne namjene iz članka 158. određuju se u postupku izdavanja lokacijske (građevinske) dozvole, temeljem ukupnih odredbi ovoga Plana, uvažavajući odredbe prostornog plana šireg područja, pri čemu se moraju sagledati stvarne tehnološke i ostale potrebe zahvata u prostoru, sukladno odgovarajućim važećim propisima, standardima i pravilima graditeljske struke.
- (2) Osnovni uvjeti gradnje poljoprivrednih građevina iz stavka 1. su:
- najveća tlocrtna projekcija svih građevina na površinu čestice (kompleksa) može iznositi najviše 2.000 m²,
 - najviša dozvoljena visina građevina iznosi 8,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže, što se ne odnosi na na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi, dimnjaci i sl.).
 - najviša dozvoljena visina pratećih građevina iznosi 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu, što se ne odnosi na na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi i sl.).
 - najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica čestice iznosi 5,0 m.
- (3) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 160.

- (1) Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla.
- (2) Pripadajući iznos uvjetnog grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje

Domaća životinja	Koeficijent UG po životinji	Težina	Ekvivalent 10 UG
Odrasla goveda starija od 24 mj.	1,00	500	10
Goveda starosti od 12 - 24 mj.	0.60	300	16.7
Goveda starosti od 6 - 12 mj	0.30	150	33.3
Rasplodni bikovi	1.40	700	7.14
Telad	0.15	75	66.7
Konji	1.20	600	8.33
Ždrebad	0.50	250	20

Ovce i koze	0.10	50	100
Janjad i jarad	0.05	25	200
Krmače	0.30	150	33.3
Nerasti	0.40	200	25
Svinje u tovu od 25-250kg	0.15	150	33.3
Odojci	0.02	10	500
Kokoši nesilice	0.004	2	2500
Tovni pilići	0.0025	1.25	4000
Purani	0.02	10	500
Kunići i pernata divljač	0.002	1	5000
Jelen obični	0.50	250	20
Jelen lopatar, jelen aksis	0.10	50	100

(3) Najmanja udaljenost građevine poljoprivredne namjene za uzgoj stoke (farme) od granica građevinskih područja, državnih, županijskih i lokalnih cesta

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

(4) Uz prethodne uvjete i uvjete propisane posebnim propisom o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja na farmama, utvrđuju se slijedeći uvjeti i način gradnje tovilišta (farmi):

- ukupna visina osnovnih građevina može iznositi najviše 8,0 m, osim za pomoćne građevine i dijelove građevina čija funkcija ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuju veću visinu (silos, dimnjak kotlovnice i sl.), visina može biti i viša,
- najviša dozvoljena visina pomoćnih građevina iznosi 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu, što se ne odnosi na na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi i sl.).
- najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica čestice iznosi 5,0 m.

Članak 161.

(1) Pčelinjaci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao građevine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja pčelarstva.

(2) Proizvodnja meda može se obavljati u građevinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 162.

(1) Staklenici i platenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda), čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.

(2) Gradnja staklenika i platenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan prostor aograničenja ZOP-a, površine manje od 10.000 m².

Članak 163.

Briše se.

Članak 164.

Briše se.

Članak 165.

Briše se.

Rekonstrukcija postojećih zgrada izvan građevinskih područja

Članak 166.

Briše se.

Članak 167.

Briše se

Članak 168.

(1) Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

Članak 169.

(1) Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

(2) Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 170.

(1) Na području Grada Buja gradnja građevina određenih gospodarskih djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja, dok se koncentracija gospodarskih djelatnosti planira u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao građevinska područja. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih građevina, određeni su poglavljem 2.2. "Građevinska područja naselja" i 2.3. "Izgrađene strukture van naselja" ovih odredbi.

(2) Kamp odmorišta su gospodarska djelatnost čija je realizacija ovim Planom omogućena u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, na slijedeći način:

- lokacije kamp odmorišta na području Grada Buja i površina za tu namjenu određuju se urbanističkim planovima uređenja čija je obaveza izrade određena ovim Planom, vodeći računa o dozvoljenim turističkim kapacitetima Grada iz čl.23
- namjena kamp odmorišta je smještaj gostiju sa vlastitom pokretnom kamp opremom za noćenje ili kraći odmor
- na građevnoj čestici kamp odmorišta mogu se graditi ili postavljati građevine ili strukture gotove konstrukcije za potrebe recepcije, sanitarnog čvora i drugih pratećih usluga
- veličina građevnih čestica: minimalno 500m², a maksimalno 5.000m².
- koeficijent izgrađenosti građevnih čestica: kig se može kretati između 0,005 i 0,15, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice, uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrst način povezane sa tlom
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica : kis, može se kretati između 0,01 i 0,30, pri čemu se površine za kampiranje ne uračunavaju
- najviša dozvoljena visina građevina je 4,0 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu
- ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(3) Unutar građevinskih područja naselja ovim su Planom određene zone za koncentriranu gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene, turistička zona TZ Kruj u Kruju i zona za gradnju građevina gospodarske - poslovne namjene, poslovna zona KZ Kaldanija u Kaldaniji (NA Kaldanija).

(4) Za gradnju u TZ Kruj, jedinstvene prostorno funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine, vrste hotel (T1), turističko naselje (T2) i/ili kamp (T3), ukupnog kapaciteta 180 postelja, uključujući postojeći hotel SanServolo; pobliža raspodjela kapaciteta utvrditi će se planom užeg područja
- pored smještajnih građevina, na ovom se području mogu graditi građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko turističkoj djelatnosti, (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)
- turistička zona se nalazi izvan prostora ograničenja ZOP-a; smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine svake građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina hotela je 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 4 odnosno ukupno 6 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- najveća dozvoljena visina vila je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- Ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TZa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.
- Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(5) Za gradnju u KZ Kaldanija vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne, uslužne (uključujući trgovačke) i komunalno servisne namjene.
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području, na manjem dijelu ukupne površine, mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine, na vlastitim građevnim česticama ili u sklopu građevnih čestica druge namjene
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 50% površine građevne čestice
- najviša dozvoljena visina građevina je 10m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, dizalice, rasvjetni i drugi stupovi i sl.)
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 2, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 1,0$
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se može rješavati i na javnom ili zajedničkom parkiralištu, ukoliko je tako za pojedine korisnike određeno prostornim planom užeg područja; osobito se potiče povećanje iskoristivosti parkirališnog prostora kroz organizaciju vremena korištenja (npr. poslovna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).
- Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(6) Postrojenja za proizvodnju električne energije iz alternativnih izvora, za vlastite potrebe, mogu se graditi/postavljati u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene, proizvodne, poslovne i poslovno - proizvodne, prema uvjetima za građevine osnovne namjene

(7) Postrojenja za proizvodnju električne energije iz alternativnih izvora, za potrebe distribucije, mogu se graditi/postavljati u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne gospodarske namjene, samostalno na pripadajućim građevnim česticama.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 171.

(1) U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

Članak 172.

(1) Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Članak 173.

(1) Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtno i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 174.

(1) Građevine javne i društvene namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja, kada je to omogućeno ovim Planom. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene, dati u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi, jednako se primjenjuju u građevinskim područjima unutar i van naselja.

(2) Površina za gradnju građevina društvene namjene u naselju Buje-Buie, na katastarskim česticama: 554/2, 562/14, 563/2, *617/1 i *617/2 (sve k.o. Buje), namijenjena je gradnji vatrogasnog doma. Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima za gradnju građevina društvene namjene u naseljima.

(3) Zona za gradnju građevina javne i društvene namjene u naselju Momjan, na katastarskim česticama: 69, 91, 92, 89/7, 89/8, 89/16 i dio 89/11 (sve k.o. Momjan), namijenjena je gradnji građevina i uređenju prostora pratećih sadržaja u svrhu prezentacije zaštićenog kulturnog dobra - Kaštela Momjan (Rota), poput sajmišta, auditorija, recepcije i sl. Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnju građevina društvene namjene u naseljima, ali u skladu s uvjetima Konzervatorskog odjela u Puli.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 175.

(1) Postojeće građevine javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju nove građevine utvrđenim ovim Planom.

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 176.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava.

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 177.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartograskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04) i smatra se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa određene prometnice. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, odnosno drugim aktom kojim se odobrava građenje..

Članak 178.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 179.

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 180.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni koridori za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

5.1 PROMETNI SUSTAVI

Članak 181.

(1) Svi vidovi prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području Grada kao i širem prostoru, odvijat će se i usklađivati prema prometnim pravcima i koridorima rezervacije prostora planiranim ovim Planom.

(2) Ovim Planom definiran je prometni sustav koji se sastoji od:

- cestovnog,
-
- pomorskog,
- zračnog,
- telekomunikacijskog.

Cestovni promet

Članak 182.

(1) Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama na temelju Planom utvrđenog rješenja cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta.

(2) Ovim se Planom, izvan građevinskih područja, određuju koridori rezervacije prostora državnih, županijskih i lokalnih cesta, te i ostalih nerazvrstanih cesta. Unutar tako utvrđenih koridora rezervacije prostora za

gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

Članak 183.

(1) Najuže dozvoljene širine koridora zaštite prostora javnih cesta Planom se utvrđuju prema tablici:

		Širine koridora
		izvan naselja
		planirana cesta
1. Brze, državne ceste	a) s 2 trake (ostale)	100m
	b) s 4 trake (autoceste)	200m
2. Županijske ceste	s 2 trake	70m
3. Lokalne ceste i ostale ceste	s 2 trake	50m

(2) Iznimno stavku 1. koridor zaštite prostora obilaznice građevinskih područja naselja Buje i Sveti Sebastijan određuje se na ukupno 200m. Do realizacije obilaznice u njemu se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim unutar ovim Planom utvrđenih granica građevinskih područja, te rekonstrukcije postojećih prometnica i druge infrastrukture koje ga presijecaju.

(3) U građevinskim područjima koridor rezervacije prostora određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja te može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. Uvjeti gradnje i uređenja prostora unutar koridora utvrđuju se u skladu s uvjetima nadležne uprave za ceste.

(4) Održavanje postojećih cesta provodit će se temeljem posebnih propisa o cestama.

Članak 184.

(1) Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog uređivanja određeni su člankom 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13 i 148/13). Mjereno od ruba zemljišnog pojasa sa svake strane prometnice, zaštitni pojas iznosi:

- 40 m za autoceste (nadležnost Hrvatskih autocesta d.o.o.)
- 25 m za državne ceste (nadležnost Hrvatskih cesta d.o.o.)
- 15 m za županijske ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste IŽ)
- 10 m za lokalne ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste IŽ)

(2) Način i uvjeti uređivanja ostalih (nerazvrstanih) cesta određuje se, temeljem ovoga Plana, posebnim Gradskim propisom o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

Članak 185.

(1) Na postojećim prometnicama u već izgrađenoj strukturi naselja razdvajanje pješaka od prometa vozila osigurava se gradnjom nogostupa, trajnim oznakama i/ili zaštitnim ogradama na kolovozu.

(2) Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25m, a za jednostrani nogostup 1,5m.

(3) Uz prometnice mogu se graditi biciklističke staze prema lokalnim prilikama i potrebama.

(4) Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica) je 5,5m. Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slučaju već izgrađenih postojećih građevina.

Članak 186.

(5) Prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom dozvolom, prometnica mora biti prostorno definirana najmanje elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i okvirnom niveletom.

Članak 187.

(1) Građevna čestica javnih cesta i nerazvrstanih cesta izvan građevinskog područja definira se lokacijskom dozvolom ili drugim aktom kojim se odobrava građenje. .

(2) Građevna čestica javnih cesta i ostalih (nerazvrstanih) prometnica u građevinskom području, definira se lokacijskom dozvolom ili drugim aktom kojim se odobrava građenje, izrađenim na temelju ovoga Plana i/ili prostornog plana užeg područja. Građevnu česticu prometnica mogu činiti i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

(3) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

(4) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

Članak 188.

(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%.

Članak 189.

Brisano

Pomorski promet

Članak 190.

(1) Pomorski promet odvijat će se u luci Kanegra.

(2) U skladu s važećim propisima Planom je izvršena klasifikacija luka:

- luka Kanegra u sklopu koje se planira:
 - morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Zračni promet

Članak 191.

(1) Na području Grada Buja nisu planirane aktivnosti zračnog prometa.

5.2 TELEKOMUNIKACIJE

Članak 192.

(1) Kabela TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi (za procjenjene buduće potrebe)), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabela mreže je najmanje 0,7m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima, najmanje 1,0m na obradivim poljoprivrednim površinama te 0,6m na ostalim površinama..

(2) Gradnja i rekonstrukcija kabela TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgrađenosti pojedinog područja ili za povezivanje manjeg broja korisnika (do 20).

Članak 193.

(3) Gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na

posebnoj građevnoj čestici ili se oprema smješta u druge zgrade (stambene, poslovne ili mješovite namjene), a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 194.

(1) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih zahvata, iznosi 1m. U slučaju potrebe gradnje drugih zahvata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati.

(2) Gradnju budućih trasa TK kabela gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti. Rezervacija koridora telekomunikacijske mreže može se definirati prostornim planovima užih područja za pojedinu zonu.

Članak 195.

(1) Na trasi postojećeg radijskog koridora Učka – Umag, u vremenu njegovog postojanja i u širini od 50m, ograničena je gradnja zahvata visine preko 20m, mjereno od postojećeg terena. Za svaku gradnju u ovom koridoru potrebno je ishoditi posebnu suglasnost telekomunikacijskog operatera koji ga koristi.

Članak 196.

(1) Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

Članak 197.

(1) Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža, GSM mreže, radijskih postaja i ostalih postaja (antenski stupovi i prostor za opremu) u pravilu se grade izvan građevinskih područja naselja [i građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko- turističke namjene](#), na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.

(2) Na području većih naselja, kada treba zadovoljiti zahtjev pokrivanja prostora kvalitetnim radio signalom, i iznimno u manjim naseljima, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih postaja unutar građevinskih područja potrebno je instalirati na postojeće građevine ili druge komunalne ili infrastrukturne građevine i/ili uređaje, s nosačima antenskih sustava visine do najviše 5m. Gradnja samostojećih stupova antenskih sustava baznih postaja unutar građevinskih područja moguća je na rubnim dijelovima naselja uz uvjet da visina stupa i oblik ne smije narušiti vizure naselja, te da je udaljenost stupa od postojeće ili planirane građevine dvostruko veća od njegove visine.

(3) Za postavljanje antenskih prihvata na građevinama unutar povijesne jezgre grada Buja, kao i na ostalim zaštićenim ili evidentiranim graditeljskim cjelinama, potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, bez detaljnog definiranja lokacija (točkastog označavanja), vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.

~~(5) Iznimno, samostojeći stupovi antenskih sustava baznih postaja visine 20m i više mogu se graditi isključivo izvan građevinskih područja naselja i građevinskih područja gospodarske — ugostiteljsko turističke namjene, pri čemu ortogonalna projekcija njihove udaljenosti od tih građevinskih područja ne smije biti manja od 200m.~~

~~(56)~~ Na području obuhvata ovog Plana moguće je korištenje i radio linkova. Postavljanje antenskih sustava ovih linkova podliježe uvjetima istovjetnim stavcima 1. i 2. ovog članka koji se odnose na antenske sustave baznih postaja pokretnih TK mreža.

~~(67)~~ Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja iz stavka 1., neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom, kao i najmanje 400m oko planiranog helidroma.

(78) Postojeći antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja mogu se zadržati u prostoru i ukoliko ne odgovaraju uvjetu udaljenosti iz stavka 1., te im se omogućiti uvjeti rekonstrukcije. Prilikom njihove rekonstrukcije lokacija antenskih stupova mora se uskladiti s odredbama ovog Plana. Pri tome se postojećim antenskim stupovima smatraju antenski stupovi koji postoje u prostoru, a postavljeni su temeljem i u skladu s građevnom dozvolom, ili drugim zakonskim propisom.

5.3 ENERGETSKI SUSTAVI

Elektroenergetika

Članak 198.

(1) Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina kao i planiranja ostalih zahvata u prostoru predviđenih ovim Planom potrebno je pridržavati se slijedećeg:

- sva planirana sredjenaponska mreža predviđena je kao kabelska za 20kV nazivni napon
- ukoliko određene dionice postojeće zračne mreže 10kV napona ne zadovoljavaju minimalne uvjete za prelazak na 20kV nazivni napon, potrebno ih je rekonstruirati ili zamijeniti 20kV kabelima
- izmjena 2x4MVA s transformacijom 2x8MVA
- sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0,4kV, a nakon uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 20/0,4kV
- lokacije i broj novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža u grafičkom dijelu Plana određene su približno. Kod izrade prostornih planova užeg područja, odnosno kod izdavanja lokacijskih dozvola, moguća su manja odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe
- prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (110kV, 35kV i 10(20)kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).

(2) Elektroenergetska infrastruktura (kabelska) se polaže u cijevima u prometnicu, zajedno s ostalim infrastrukturnim vodovima, u rasporedu prema pravilima struke. Propisane dubine polaganja kabela su načelno od 80 – 120cm.

Članak 199.

(1) Ovim se Planom određuju slijedeći infrastrukturni koridori dalekovoda:

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- županijski dalekovod 110kV - ukupno 70m (25m projektirani).

Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori

- županijski dalekovod 110kV - ukupno 19m.

Plinoopskrba

Članak 200.

(1) Pri gradnji plinovoda (magistralnih i lokalnih), plinovodnih mreža i kućnih instalacija, kao i prilikom određivanja trasa plinovoda i lokacija MRS s propisanim koridorima, primjenjuju se odgovarajući propisi o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, te važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Do donošenja domaćih normi pri gradnji magistralnih (visokotlačnih) plinovoda koristiti američke norme API i ANSI. Pri gradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koristiti DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW norme, a za kućne instalacije DIN norme.

(3) Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava plinoopskrbe:

- dubina polaganja lokalnih plinovoda iznosi 0,8 do 1,5m ovisno da li se radi o srednjetačnom ili niskotlačnom plinovodu,
- plinovod je potrebno smjestiti u prometnicu odnosno u zeleni pojas prometnice,
- pri gradnji plinovoda, plinovodnih mreža i kućnih instalacija, ovisno o uvjetima eksploatacije, koriste se cijevi od čelika i polietilena (PE-HD); plinovode srednjeg i niskog tlaka izvesti iz PE-HD cijevi,
- sakupljače kondenzata na najnižim točkama plinovoda potrebno je predvidjeti u ovisnosti dali je plin dehidriran ili nije i ovisno pod kojim tlakom se plin transportira,
- u blizini uličnog plinovoda nije dopuštena gradnja građevina, prema danim koridorima, instalacije kanalizacije polagati ispod nivoa plinovoda zemnog plina,
- pri polaganju ostalih instalacija komunalne infrastrukture uz plinovod, pridržavati se minimalnih

- propisanih udaljenosti koje propisuje lokalna plinara,
- glavne napojne plinovodne vodove potrebno je spajati u prstene,
 - plinovode je potrebno projektirati do kraja ulica ili odvojaka ukoliko je u njima moguća izgradnja novih građevina,
 - zaporne organe na plinovodima odrediti na mjestima koje isti zahtijeva u cjelini.

Članak 201.

(1) Ovim se Planom određuju sljedeći infrastrukturni koridori plinovoda (prema Prostornom planu Istarske županije,):

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 100m
- županijski magistralni vodovi - ukupno 60m.

Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori

- državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 60m
- županijski magistralni vodovi - ukupno 20m.

(2) Unutar koridora iz stavka 1. ne postoje uvjeti gradnje zgrada namijenjenih stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća gradnja, ako je bila planirana prostornim planom užeg područja prije projektiranja plinovoda i to za promjer plinovoda do 125mm - u koridoru 10m sa svake strane ucrtane trase, a za promjer plinovoda od 125 do 300mm - u koridoru 15m sa svake strane.

(3) Kada trase plinovoda prate prometnice, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste - 15m od ruba cestovnog pojasa,
- za županijske, lokalne i ostale ceste - 5m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,
-

Članak 202.

(1) Kod izgradnje MRS u građevinama od čvrstog materijala, a kapaciteta do 30.000m³/h, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste - 20m,
- za županijske i lokalne ceste - 10m,
- za ostale ceste - 6m,
- za šetališta i parkirališta - 10m,
- za građevine visokogradnje – 15m,
- za vodotoke – sukladno Zakonu o vodama.

(2) Kod izgradnje MRS potrebno je osigurati zemljište veličine oko 15mx20m za MRS većih kapaciteta, odnosno 10mx10m za MRS manjih kapaciteta.

(3) Kod izgradnje postrojenja i uređaja koji su sastavni dio plinovoda (čistačke stanice i blok stanice) minimalne udaljenosti su:

- od granične crte susjednog posjeda odnosno od vanjskog ruba cestovnog pojasa do stanice – 30m,
- od građevina i drugih objekata odnosno od vanjskog ruba cestovnog ili pružnog pojasa u okviru kompleksa stanice – 3m.

(4) Kod izgradnje plinara za proizvodnju isparenog UNP+zrak potrebno je osigurati zemljište površine oko 10.000m² do 12.000m², u kojemu su uključene sve sigurnosne udaljenosti.

5.4 VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

Članak 203.

(1) Planom je utvrđen sustav vodoopskrbe na području Grada Buja kojim su obuhvaćeni magistralni cjevovodi, vodoopskrbni cjevovodi i vodospreme.

(2) Potrebno je nastaviti s daljnjim radnjama na optimalizaciji vodoopskrbnog sustava s konačnim ciljem osiguranja potrebnih količina i tlakova vode. Prvenstveno treba rekonstruirati tj. "pojačati" profil magistralnog cjevovoda od Laganiša do rezervoara Triban, kojemu je potrebno povećati i veličinu rezervoarskog prostora.

(3) Intenziviranje gradnje u građevinskim područjima naselja uvjetovat će rekonstrukciju vodovodne mreže.

(4) Pored rezervoara Kanegra kapaciteta 600m³, ovim Planom predviđen novi rezervoar kapaciteta 1.300m³ zadovoljit će potrebe budućih turističkih kapaciteta u turističkim naseljima Kanegra i Porta Madona.

(5) Na području Krasice, Punte, Lozara i Baredina, ali prema potrebi i na drugim područjima, rekonstruirat će se vodovodna mreža za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

Članak 204.

(1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu Plana usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se prilagođavati tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično) na način da ne narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Prilikom formiranja ulica potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

(3) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(4) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

(5) U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasi u širini od ukupno najmanje 10,00 m za magistralne cjevovode, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih zaštitnih pojasa se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni zaštitni pojas ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

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

Odvodnja otpadnih voda

Članak 205.

(1) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10), područje obuhvata Plana nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 07/10), područje obuhvata nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna - Dragonja, koje pripada sektoru E.

(2) Odvodnja otpadnih voda na području Grad Buja vrši se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11).

(3) U skladu s Odlukom iz stavka 1., u grafičkom prikazu list br. 3B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju određene su granice dijelova područja obuhvata Plana koji se nalaze unutar I, II, III i IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

(4) Djelatnosti unutar postojećih građevina i planiranih zahvata mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama Odluke iz stavka 1.

Članak 206.

(1) U Gradu Bujama gradit će se razdjelni kanalizacijski sustav, tj. zaseban sustav kanalizacije sanitarno-potrošnih voda (fekalna kanalizacija) i zaseban sustav oborinske kanalizacije, osim u području povijesne jezgre Buja gdje će se zadržati djelomično mješoviti sustav.

(2) Vode koje se upuštaju u sustav kanalizacije trebaju u pogledu kvalitete zadovoljavati uvjete propisane posebnim propisima iz tog područja.

Članak 207.

(1) Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava fekalne i oborinske odvodnje:

- minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20m,
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m,
- dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80m koji će se spojiti gravitacijski na fekalne kanalizacijske kolektore (prema posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća); odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama,
- fekalnu i oborinsku kanalizaciju, gdje god je to moguće, voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice; fekalnu kanalizaciju načelno smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice; predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i fekalne kanalizacije u zajedničkom rovu.

(2) Ovim se Planom određuju sljedeći infrastrukturni koridori kanalizacije:

- Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora svi planirani vodovi - ukupno 100m,
- Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori, svi vodovi - ne utvrđuje se koridor.

Fekalna kanalizacija

Članak 208.

(1) Planskim rješenjem se većina naselja odnosno građevinskih područja u okolici grada Buja kao i sam grad Buje, te turistička naselja Kanegra i Porta Madona povezuju u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije međusobno povezanih crpnim stanicama kojima se fekalne otpadne vode prikupljaju i gravitacijski priključuju na postojeće kolektore i postojeće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda "Buje" i "Savudrija" (u Gradu Umagu).

(2) Kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Grada Buja i izdvojenih zona, odnosno na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, zbrinjavanje otpadnih voda planira se putem manjih lokalnih podsustava s pročišćavanjem ili sakupljanjem otpadne vode u nepropusnim septičkim jamama, s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija, ukoliko je to u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji. Mikrolokacije kolektora, crpnih stanica i ostalih građevina i uređaja definira se prostornim planovima užih područja, odnosno lokacijskom dozvolom i/ili drugim aktom kojim se odobrava gradnja, neposrednom provedbom ovoga Plana.

(3) Unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora ne dozvoljava se rješavanje odvodnje otpadnih voda putem zbrinjavanja u sabirnim (septičkim) jamama niti kao fazno rješenje, već isključivo priključivanjem na izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda.

(4) Cjelokupni sustav sa svim svojim dijelovima mora se izvesti u skladu s važećim propisima i pravilima tehničke struke.

Oborinska kanalizacija

Članak 209.

(1) Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja i pijeska. Iznimno, s parkirališta, manipulativnih i drugih površina veličine do 300m² moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.

(2) Prostornim planovima užih područja, kao i prilikom projektiranja odvodnje oborinskih otpadnih voda, utvrdit će se ograničenja i smjernice za smještaj infrastrukturnih građevina bujične i oborinske odvodnje, temeljem ukupnih odredaba ovog Plana.

(3) Planom su dani načelni pravci odvodnje oborinskih voda, dok će se točan položaj i profili odrediti prostornim planovima užih područja i projektima a nakon detaljne geodetske izmjere, u skladu s važećim propisima i odredbama ovog Plana.

5.5 UREĐENJE VODOTOKA I VODA

Članak 210.

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva „Mirna - Dragonja“.

(2) Osnovna namjena vodotoka je odvodnja slivnih, prvenstveno bujičnih voda.

(3) Vodama I reda na području obuhvata Plana, u skladu s Odlukom o popisu voda I reda (NN 79/10), pripadaju rijeka Dragonja i Oteretni kanal Svetog Odorika.

(4) Ostali evidentirani vodotoci na području obuhvata ovoga Plana su:

- Umaški potok, Odvodni kanal Ferne – Kontarini, Argila, Čertina, Bazuje, Vrljak, Butari, Baredine, Mulski potok, Obuhvatni kanal Valeron, Sabirni kanal Valeron, Obuhvatni kanal Petersan, Zoliget i niz manjih vodotoka.

(5) Svi navedeni vodotoci su označeni u grafičkom dijelu Plana.

(6) U grafičkom dijelu Plana su označene i potencijalne lokacije akumulacija vode za navodnjavanje, preuzete iz Novelacije plana navodnjavanja Istarske županije (IGH PC Rijeka 2007.), te planirana retencija za zaštitu od poplava - retencija Ljubljanija.

Članak 211.

(1) Rijeke i ostale vodne površine koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao vodne površine, ali i drugi potoci, bujice, kanali i ostale stvarne vodne površine i bujice koje u grafičkom dijelu Plana nisu označene, mogu se uređivati izgradnjom regulacijskih i zaštitnih, te drugih vodnih građevina u skladu sa važećim zakonima, propisima i standardima.

(2) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(4) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama (NN ~~153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18~~ [66/19, 84/21](#)).

Članak 212.

(1) Vodotoci se mogu premošćivati prometnicama i infrastrukturom.

(2) Zahvati u vodnim površinama moraju se obavljati na način da se ne smanjuje protočnost vodotoka.

(3) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih, te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima, zabranjeno je na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama:

- kopati i odlagati zemlju, pijesak i sl.,
- prelaziti i voziti motornim vozilima izuzev na mjestima na kojima je izričito dopušteno,
- podizati nasade,
- obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina,

(4) Nije dozvoljeno:

- saditi drveće na udaljenosti manjoj od 10m od ruba korita vodotoka ili kanala,
- podizati zgrade ili druge građevine na udaljenosti manjoj od 10m od ruba vodotoka ili kanala.

(5) Zabranjeno je graditi na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi). Izuzetno, odstupanja su moguća uz suglasnost Hrvatskih voda, prema uvjetima iz Zakona o vodama.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 213.

(1) Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:

- Planom su određena područja kulturnih dobara državne, županijske i lokalne razine značaja, upisanih u registar kulturnih dobara i evidentiranih ovim Planom:
 - povijesne graditeljske cjeline,
 - arheološka baština,
 - povijesni sklopovi i građevine,
 - etnološka baština.
- Planom su određena područja zaštićenih dijelova prirode državne, županijske i lokalne razine značaja
- Planom su određena područja:
 - osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
 - područje pojačane erozije,
 - I., II. i III. zona vodozaštitnih područja,
 - vodotok I. i II. kategorije,
 - more II. razreda kvalitete
 - obalno područje mora i voda.

Članak 214.

(1) Planom se diferenciraju dvije osnovne kategorije krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i drugih vrijednosti:

- zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa
- zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova i ovog Plana

KULTURNA DOBRA

Članak 215.

(1) Na području obuhvata Plana nalaze se registrirana kulturna dobra, te ona koja su evidentirana u stručnoj literaturi. Na sva zaštićena kulturna dobra, kao i na kulturna dobra evidentirana ovim Planom odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite propisane Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2+) Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra zaštićena u smislu važećih propisa, kako slijedi:

Kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

(1) Zaštićena kulturna dobra (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- | | |
|-----|--|
| 11 | Urbanistička cjelina grada Buja - broj upisa u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 2679
Gradski fortifikacijski sustav Buja
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Buje |
| 105 | Buje – arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Margareta, uz zgradu Gimnazije - broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 1136 |
| 121 | Hidroarheološka zona od granice Slovenije do Umaga - broj upisa u registar kulturnih dobara 107, br. rješenja 313/1 od 22.12.1966. |
| 56 | Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
- broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 2482
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje |
| 12 | Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama
- broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 4016 |

~~(2) Rješenjem Konzervatorskog odjela u Puli stavljen je pod preventivnu zaštitu arheološki lokalitet Kaštel Momjan (Rota) u Momjanu. Datum rješenja 07.05.2015.~~

Članak 216.

(1) **Planom se preporučuje registracija** u smislu važećih propisa sljedećih nepokretnih kulturnih dobara (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 80 Poluurbana i ruralna cjelina Momjan
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Momjan

(2) Dodatno, Planom je utvrđena i ~~preventivno~~-zaštićena vrijedna krajobrazna cjelina lokalnog značaja - šire područje Momjana i Kaštela Momjan (Rota), označena u grafičkom dijelu Plana, unutar koje nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje izvan građevinskih područja.

Članak 217.

(1) **Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra - cjeline i građevine** (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 4 Ruralna cjelina Bibali
6 Ruralna cjelina Brda
8 Ruralna cjelina Brešani
9 Ruralna cjelina Brič
10 Ruralna cjelina Bucaji
13 Ruralna cjelina Buroli
38 Ruralna cjelina Dramac
43 Ruralna cjelina Gamboci
56 Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
60 Ruralna cjelina Kontarini
62 Ruralna cjelina Krasica
63 Ruralna cjelina Kremenje
64 Ruralna cjelina Kršete
65 Ruralna cjelina Kućibreg
68 Ruralna cjelina Lalovići
69 Ruralna cjelina Lozari
70 Ruralna cjelina Ljubljanija
77 Ruralna cjelina Marušići
78 Ruralna cjelina Merišće
86 Ruralna cjelina Montrin
88 Ruralna cjelina Oskoruš
90 Ruralna cjelina Paliski
93 Ruralna cjelina Smilovići
106 Ruralna cjelina Sv. Mauro
111 Ruralna cjelina Šajini
114 Ruralna cjelina Tarkusi
117 Ruralna cjelina Triban
118 Ruralna cjelina Vinjarija
119 Ruralna cjelina Vižinada
Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada
5 Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanija
2 Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
14 Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
15 Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarela
36 Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
39 Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
41 Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
47 Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
51 Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija

- 52 Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
Graditeljski sklop u Kaldaniji
- 54 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
- 55 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
- 57 Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
- 58 Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
- 59 Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
- 61 Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
- 67 Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
- 71 Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
- 73 Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
- 75 Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
- 79 Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
- 80 Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
- 84 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi
- 85 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
- 91 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina kod Lozari
- 92 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira
- 95 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
- 96 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fameja
- 100 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
- 101 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
- 102 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
- 103 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan
- 104 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
- 107 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
- 108 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
- 109 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
- 110 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
- 112 Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
- 113 Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
- 115 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
- 116 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
- 120 Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija
Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
- 76 Stancija Markovac
- 94 Stancija na cesti Brda – Kućibreg
- 97 Stancija Krevato
- 98 Stancija Zrinci
- 12 Civilna građevina – sajmište u Bujama
Civilna građevina – stari vinarski podrum u Bujama
Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama
Sakralna građevina – poklonac sv. Antona u Bujama
- 40 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratiji
- 42 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
- 45 Graditeljski sklop u Gardošima
- 48 Graditeljski sklop u Jukima
- 49 Graditeljski sklop u Jurcaniji
- 53 Graditeljski sklop u Kanedolu
Sakralna građevina – poklonac u Kanedolu
- 66 Graditeljski sklop u Kućibregu
Sakralna građevina – poklonac u Kućibregu
- 81 Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
- 74 Civilna građevina u naselju Markocija (Grad Umag)
- 122 Civilna građevina - trasa turističke uskotračne pruge “Parenzana” (ferrovia “Parenzana”)
- 16 Crkva sv. Antuna opata u Lozarima
- 17 Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
- 18 Crkva (župna) sv. Jakova u Brdimu
- 19 Crkva sv. Jurja u Oskorušu
- 20 Crkva sv. Jurja u Tribanu
- 21 Crkva sv. Justine u Kućibregu
- 22 Crkva sv. Katarine na groblju u Oskorušu
- 23 Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Marušića, groblje)
- 24 Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)

- 25 Crkva sv. Marije (Fabijančiči, desno od ceste Momjan-Kremenje)
 - 26 Crkva sv. Martina u Momjanu
 - 27 Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
 - 28 Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
 - 29 Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
 - 30 Crkva sv. Petra u Momjanu
 - 31 Crkva sv. Petra na području Srbara
 - 32 Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
 - 33 Crkva sv. Roka u Burolima
 - 34 Crkva sv. Sabe
 - 35 Crkva sv. Stjepana u Krasici
 - 7 Sakralna građevina – poklonac u Brdima
 - 46 Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
 - 72 Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
 - 83 Sakralna građevina – poklonac u Momjanu
 - 1 Etnološko područje potoka Argila
 - 3 Etnološko područje potoka Bazuje
 - 37 Etnološke građevine u Črncima
 - 44 Etnološke građevine u Gardošima
 - 50 Etnološke građevine u Jurinima
 - 82 Etnološke građevine u Momjanu
 - 87 Etnološke građevine u Morožiji
 - 89 Etnološke građevine u Paldigiji
 - 99 Etnološke građevine u Stanovićima
- Hidroarheološki zaštitni pojas cijelom dužinom obalnog mora Grada Buja, širine 2000m
 - Zaštitni obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100m
 - Zaštitni kopneni pojas u zaleđu zaštitnog obalnog pojasa, širine 100m

Članak 218.

- (1) Planom se dodatno uspostavlja zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu do 1940. godine i to:
- pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
 - sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kamene zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

Članak 219.

~~(1) Prema eventualnom ostalom kulturnom dobru, koje ovim Planom nije posebno specificirano, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.~~

(1) Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru, za kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi.

(2) U postupku izrade prostornih planova užeg područja, kao i kod utvrđivanja lokacijskih i /ili građevinskih dozvola neposrednom provedbom ovog Plana, nadležno tijelo uprave utvrdit će mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, pri čemu se mogu odrediti moguće načelne mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl., odnosno provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja i/ili ocjenu uspješnosti projekta od strane Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

(3) Nadležno tijelo uprave, kod utvrđivanja mjera zaštite zakonom zaštićenih kulturnih dobara iz članka 215. je Konzervatorski odjel u Puli. Za svaki zahvat na pojedinačno registriranim kulturnim dobrima, kao i za sve zahvate unutar prostornih međa zaštićene kulturno povijesne cjeline grada Buja potrebno je od Konzervatorskog odjela u Puli ishoditi posebne uvjete zaštite kulturnog dobra sukladno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara.

(4) Nadležno tijelo uprave za utvrđivanje mjera zaštite svih kulturnih dobara osim onih iz članka 215. je Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja, uz konzultiranje mišljenja Konzervatorskog odjela u Puli i/ili Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

(5) Nadležno tijelo uprave iz stavka 4. dužno je zatražiti stručno mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli za svaki zahvat na evidentiranim kulturnim dobrima iz članaka 216. i 217. Konzervatorski odjel u Puli mora stručno mišljenje dostaviti nadležnom tijelu uprave u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za davanje mišljenja.

Članak 220.

(1) Za sva obuhvaćena kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. Planom se utvrđuje sustav zaštite. Planom se diferenciraju 2 osnovna načela zaštite kulturnih dobara:

- zaštita temeljem odredbi prostornog plana užeg područja,
- zaštita temeljem lokacijske (građevne) dozvole izdate neposredno temeljem odredbi ovog Plana.

(2) Za sva kulturna dobra iz članaka 215. i 216. ovih odredbi, te za sve sakralne i ostale pojedinačne građevine iz članka 217. ovih odredbi utvrdit će se:

- opći uvjeti zaštite,
- posebni uvjeti zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.

(3) Za naselja i cjeline iz članka 217. ovih odredbi, kao i za eventualna ostala kulturna dobra, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, odredit će se:

- opći uvjeti zaštite.

(4) U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planovima užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih kulturnih dobara. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

Buje

Članak 221.

~~(1) U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo državne uprave utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.~~

(1) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 215. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:

- Planom su načelno određene prostorne međe kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne međe kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.
- U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).
- U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita, povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).
- U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štiti se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).
- U zoni istraživanja I (područja zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija podređena je rezultatima provedenih istraživanja.
- Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.
- Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.

(3) Kod utvrđivanja mjera očuvanja i zaštite nadležno tijelo će konzultirati Konzervatorsku podlogu povijesne jezgre Grada Buja (Arhitektonski fakultet u Zagrebu, lipanj 2014.g.).

Članak 222.

(1) U grafičkom prikazu Plana list br.4.8 - Granice građevinskih područja k.o.Momjan dan je obuhvat zaštite kulturnog dobra poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan za koju se određuje planska zaštita. Osnova za utvrđivanje mjera planske zaštite je Konzervatorska podloga naselja Momjan (ABCD d.o.o., Poreč, rujan-listopad 2020.), čiji je sadržaj ugrađen u ovaj Plan.

(2) **ZONA A - ZONA MOMJANSKOG KAŠTELA s okolicom** – predstavlja izdvojenu cjelinu u dodiru sa zonom B. Unutar ove zone nije dozvoljena nikakva novogradnja, unutar ni izvan granica građevinskog područja naselja Momjan. Dozvoljeni su radovi u svrhu istraživanja, sanacije, restauracije, konzervacije i prezentacije Momjanskog kaštela Rota, te održavanje obuhvaćenih stambenih građevina odnosno njihova obnova bez promjene gabarita, u cilju usklađivanja sa smjernicama za obnovu postojećih građevina. Uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl., bez elemenata visokogradnje.

(3) **ZONA B – POVIJESNE JEZGRE DOLINJA VAS I GORINJA VAS** - Unutar zone B, koja obuhvaća povijesne jezgre Dolinje Vasi i Gorinje Vasi, utvrđuje se cjelovita zaštita građevina i postojeće urbanističke situacije. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri poštivati zatečene prostorne odnose, raspored i volumen objekata unutar cjeline te sam izgled, volumen i materijale od kojih je pojedinačan objekt izgrađen. Moguće je prilagođavanje postojećih struktura suvremenim sadržajima (namjenama, ne arhitekturi) uz minimalne intervencije u zatečeno građevinsko stanje. Zahvati na objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija što ovisi o postojećem građevinskom stanju objekta te o njegovim ambijentalnim i/ili kulturno umjetničkim vrijednostima. Ne preporuča se unošenje novih struktura osim u dijelovima gdje je zabilježena izgradnja na Franciskanskom katastru iz 1820. odnosno 1877. godine.

a) Smjernice za rekonstrukciju i obnovu postojećih građevina u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi:

a.1) Jezgre naselja je važno čuvati u postojećim prostornim odnosima, volumenima i gabaritima.

a.2) Volumeni zgrada - oblikovanje

- Prilikom rekonstrukcije pratiti izvorni volumen građevina

- *Obzirom da su objekti, barem za današnje standarde stanovanja relativno skromni, moguće je spojiti u tlocrtu dva ili više objekata da bi se dobio koristan prostor koji zadovoljava današnje standarde. U slučaju takve obnove moraju se zadržati vanjski volumeni objekata - ta specifična adicija volumena gdje se objekti naslanjaju jedan na drugi ali u izmaknutom tlocrtu, volumenu i visini predstavlja karakteristiku Istarskih naselja na uzvisinama. Volumeni objekta se dodiruju na jednoj strani ali nisu iste visine i/ili širine. Prilikom obnove ne preporučaju se dogradnje, nadogradnje i/ili prigradnje jer bi iste unificirale volumene i stvorile jedan veliki objekt povijesno neutemeljen i ambijentalno neusklađen.*

- *Osim baladura, kojeg ima manji dio kuća, pročelja objekata su plošna i lako čitljiva u svojoj funkcionalnosti. Baladur je moguće obnoviti jedino na objektima gdje je on zatečen u postojećem stanju.*

- Zadržati postojeći raster otvora na fasadi

- Krov se u pravilu realizira kao dvostrešni, no na nekim je objektima i višestrešni te se u tim objektima obnavlja kao takav tj. u zatečenom stanju.

a.3) Uređenje i opremanje zgrada

- Sve bi fasade trebale biti ožbukane i to žbukom mineralnog sastava sa umiješanom bojom. Fugiranje kamena po pročeljima građevina je neispravno i povijesno neutemeljeno.

- Za boje fasada se preporučaju zemljani i zagasiti tonovi, nijanse žute/okera, a ukoliko se koriste druge boje iz spektra, onda koristiti zagasiti/izbljedjeli ton istih.

- Prozore i škure se preporuča raditi od drva; ne preporučaju se aluminij, PVC i slični novi materijali.

- Pokrov krova kupa kanalicom, ako je moguće kombinacijom nove i stare, ili koristiti zagasiti crveni crijep. Ne preporučaju se patinirane kanalice tipa "antico" jer će crveni crijep vremenom dobiti prirodnu patinu i bolje se uklopiti u ambijent.

- Odvod vode preko oluka (tzv. gurli) polukružnog presjeka, ne preporučaju se obični pocinčani profili već oličeni u tamnije tonove.

- Postojeće manje pregradnje i dogradnje pomoćnih objekata (za životinje, alat, strojeve i sl.) s vremenom ukloniti ili ako su neophodne preoblikovati tako da budu manje i vizualno neutralnije.
- Nastaviti tradiciju gradnje lokalnim suhozidom od lokalnog tamnog kamena, ponavljajući slog tipičan za ovaj kraj. Kamen se koristi prilikom ograđivanja parcela, ali poglavito u terasama i uz glavnu cestu te uz ostale putove/ceste.

b) Smjernice za novogradnju u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi:

- U jezgrama se može graditi na mjestima gdje su prema Franciskanskom katstru bile građevine; (npr. Kuća obitelji Rota) prema zadanom tlocrtu, a u većini slučajeva poznata je i katnost objekta iz povijesnih crteža i fotografija.
- Što se tiče arhitektonskog oblikovanja primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata

(4) ZONA C – ŠIRE PODRUČJE MOMJANA

a) Prilikom građevinskih intervencija na povijesnim objektima ali i prilikom novogradnje moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim povijesnim građevinama i krajolikom. Zahvati na povijesnim objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija ali je dozvoljeno i povezivanje novih i povijesnih struktura.

b) Za novogradnje unutar povijesne jezgre, kao i novogradnje na preostalim dijelovima građevinskog područja unutar zone C, što se tiče arhitektonskog oblikovanja, primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata. Zona C ima podosta novogradnje i intervencije na tim objektima su moguće u svrhu poboljšanja prostornih i oblikovnih vrijednosti naselja.

c) Na dijelovima građevinskih područja zone C, izvan povijesne jezgre Gorinje Vasi, izuzetno je moguća i novogradnja sa suvremenim pristupom oblikovanja građevina – primjenom suvremene arhitekture, isključivo uz odobrenje nadležnog tijela Grada Buja o vrsnoći planiranog arhitektonskog i urbanističkog rješenja. Vrsnoća ovakvog projekta će se ocjenjivati osobito u odnosu na javni i zajednički prostor, odnos s kulturnim krajobrazom i cjelokupnim graditeljskim naslijeđem momjanštine. Nove građevine ne smiju zauzimati dominantne položaje, niti se nametati svojom ekspozicijom u odnosu na postojeće vrijedno kulturno dobro.

d) Na svim površinama unutar zone C, uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl. je poželjno, bez elemenata visokogradnje izvan građevinskog područja.

(5) ZONA D - PRIJEDLOG ZAŠTITE KRAJOBRAZA MOMJANŠTINE - Momjanski krajobraz nije doživio promjene koje bi ga degradirale ili trajno promijenile, no da se isto ne bi dogodilo, daju se smjernice budućih intervencija u ovom jedinstvenom krajobrazu koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz:

a) Smjernice za gradnju novih građevina u prostoru koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz.

- Prilikom planiranja smještaja novogradnji potrebno je uvažiti postojeće urbane karakteristike neposredne okoline te novogradnju uklopiti u postojeću izgrađenu matricu naselja koja se nalaze u predloženom prostoru krajobrazne zaštite.

- Potrebno je voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina te stoga valja uvažiti postojeću parcelaciju zemljišta i prilagoditi se obliku i položaju zatečenih obližnjih građevina što omogućuje organski rast mjesta kakav je prisutan u višestoljetnoj tradiciji.

- Oblikovanje građevine baštini tradicionalne arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja. To načelno znači da su objekti rađeni u izduženom tlocrtu (tipičan omjer dužine i širine je 2:1), okomitih/zatvorenih površina fasada sa tradicionalnim rasterom otvora (maksimalno 1/3 fasade su otvori) te visine objekata koja je nešto viša od njegove širine.

- Od ostalih elemenata tu je dvostrešni krov pokriven kupa kanalicom, elementarno pročelje koje nema istaka, baladura ili sl. već je u potpunosti ožbukano zagasitom bojom - naglasak na hortikulturnom uređenju "okućnice". Okućnice su često okružene tradicionalnim suhozidom koji nerijetko prerasta u terase na kojima se sade nasadi. Takav prostorni koncept uvelike pridonosi mimikriji i stapanju sa krajobrazom što bi trebao biti cilj svake novogradnje.

b) Ne dozvoljava se izgradnja unutar područja krajobrazne zaštite, izvan definiranih građevinskih područja.

- Gradnja svih građevina izvan granica građevinskih područja, osim građevina infrastrukture, nije dozvoljena u području predloženom za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz Momjana

c) Područje ekološke mreže - Argille HR2001312. Dolina potoka Argilla dio je Ekološke mreže proglašene Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13).

- Potrebno je zadržati postojeću bioraznolikost i očuvati njezin povoljni vodni režim. Dolina potoka Argilla, odnosno voda, ishodište je života na Momjanštini i shodno tome valja maksimalno poštivati zatečeno stanje i očuvati ga za buduće generacije. Neinvazivni sadržaji (uređenje edukativno-pješačkih staza, utrke, događaji na otvorenome i sl.) su preporučljivi. Svi zahvati u prostoru podliježu procjeni u skladu s posebnim propisima.

d) Korištenje terasastih padina.

- Obveza je nastaviti stoljetnu tradiciju kultiviranja padina zaravnavanjem i podzidavanjem koja doprinosi specifičnosti krajobraza ali i štiti tlo od erozije. Obveza ja obnavljati oštećene terasaste padine, nastaviti koristiti padine koje su u upotrebi te pri sadnji novih nasada formirati nove padine po uzoru na postojeće.

e) Izbjegavati stvaranje novih nasada bez terasa - na umjetno formiranom ravnome tlu bez podzida.

- Izbjegavati stvaranje velikih oranica bez podzida već formirati nasade prema obliku koji je prisutan i dominantan u prostoru – terase.

- Intervencije u krajobrazu su poželjne za održavanje stupnja razvijenosti i prepoznatljivosti krajobraza no one moraju izgledati kao zajedničko djelo prirode i čovjeka. Cilj gore navedenih smjernica je dobiti uravnotežen odnos očuvanosti prirodnih elemenata krajobraza u odnosu na buduće čovjekove intervencije.

~~(1) U slučaju kada se, do donošenja prostornog plana užeg područja kao i za kulturna dobra kod kojih se ne planira izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, mjere zaštite kulturnih dobara određuju lokacijskom dozvolom temeljem ovog Plana, tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite kulturnih dobara utvrdit će uvjete zaštite kulturnog dobra, pri čemu se mogu odrediti moguće načelne mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl.~~

~~————(2) Za sva kulturna dobra iz članaka 215. i 216. ovih odredbi, te za sve sakralne i ostale pojedinačne građevine iz članka 217. ovih odredbi utvrdit će se:~~

~~— opći uvjeti zaštite,~~

~~— posebni uvjeti zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.~~

~~————(3) Za naselja i cjeline iz članka 217. ovih odredbi, kao i za eventualna ostala kulturna dobra, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, odredit će se:~~

~~- opći uvjeti zaštite.~~

~~(4) Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru, za kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi.~~

Članak 223.

~~(1) U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planovima užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih kulturnih dobara. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.~~

~~————(2) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 215. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:~~

~~— Planom su načelno određene prostorne međe kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne međe kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.~~

~~— U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).~~

~~— U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita,~~

~~povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).~~

- ~~— U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štitiće se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno-povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).~~
- ~~— U zoni istraživanja I (područja zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija podređena je rezultatima provedenih istraživanja.~~
- ~~— Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.~~
- ~~— Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.~~
- ~~Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.~~

~~(13) Mjere očuvanja i zaštite poluurbanih i ruralnih cjelina načelno se utvrđuju na sljedeći način:~~

- ~~— U području poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan iz članka 216. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru nije moguće uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave. Za ovo područje ovim se Planom utvrđuje obaveza izrade prostornog plana užeg područja u obuhvatu šire zone zaštite kulturnog dobra.~~

U područjima ruralnih cjelina iz članka 217. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane, odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru obavezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske osnove i gabarita izgradnje, što dopušta mogućnost interpolacija, ali prilagođenih ambijentu. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično, u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog tijela ~~državne~~ uprave.

~~(24) Intervencije u područjima iz stavaka 2. i 31. moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije koja uvjetuje morfološku strukturu područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih parcela i oblikovanje vanjskog ruba područja. Također:~~

- ~~uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, odnosno izgled cjeline,~~
- ~~gradnju interpoliranih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje parcela,~~
- ~~postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda cjeline,~~
- ~~oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.~~

Članak 224.

(1) Za građevine iz članka 218. Planom se utvrđuju mjere zaštite:

- pri rekonstrukciji građevina uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, odnosno izgled cjeline,
- gradnju interpoliranih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu; sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje građevnih čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda cjeline,
- oblik, detalje i boje pročelja prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.

(2) Iznimno odredbama iz stavka 1., građevine odnosno ostaci građevina iz članka 218. mogu se uklanjati i nadomještati novima, pri čemu se, uz korištenje suvremenih materijala i arhitektonskih elemenata, mora zadovoljiti uvjet usklađenosti s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline.

Članak 225.

(1) Mjere zaštite arheoloških zona (područja) i lokaliteta iz članaka 215., 216., 217. i 218. ovih odredbi načelno se utvrđuju na sljedeći način:

- Svi zahvati u arheološkim nalazištima uvjetovani su prethodnim istraživanjima, a eventualno i drugim potrebnim radnjama: arheološko rekognosciranje i reambuliranje, arheološki nadzor zemljanih radova, zabrana novogradnje do arheoloških istraživanja, obavezna prezentacija i sl. Rezultati istraživanja trebaju

biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevinskih radova.

- Na području arheološkog nalazišta nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturnog dobra, bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela ~~državne~~-uprave.
- Istraživanje arheološkog nalazišta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela ~~državne~~-uprave,
- Za pećinski lokalitet Mira (br. 92 - Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira) preporuča se čišćenje devastiranog dijela pećinskog arheološkog lokaliteta, otvorenog na rubu eksploatacijskog polja Plovanija, od nagomilanog kamena te njegovo zatvaranje (zazidavanje). Navedenim radovima mora prethoditi obavljanje sondažnog ili sustavnog arheološkog istraživanja. Za sve radove na području kulturnog dobra potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje od Konzervatorskog ureda u Puli.
- [Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Konzervatorski odjel u Puli.](#)

Članak 226.

- (1) Mjere zaštite trase bivše željezničke uskotračne pruge "Parenzane" načelno se utvrđuju na sljedeći način:
- sukladno rješenju iz Prostornog plana Istarske županije propisuje se obaveza izrade potrebne dokumentacije preobrazbe Parenzane u linearni rekreacijski objekt koja mora ponuditi tehnički i oblikovno suvremeno rješenje,
 - sve radove, kako u fazi izrade dokumentacije tako i izgradnje, obavljati u suradnji s tijelom ~~državne~~ uprave nadležnim za poslove zaštite kulturnih dobara.

Članak 227.

- (1) Prilikom izrade prostornog plana užeg područja ili druge prostorne dokumentacije, kao i provedbe eventualnog postupka procjene utjecaja na okoliš za sve zahvate u prostoru kojima su obuhvaćena kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi, potrebno je pored odredbi ovog Plana dodatno konzultirati i smjernice iz Konzervatorske podloge za izradu ovog Plana.

PRIRODNE I KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI

Članak 228.

- (1) Na području Grada Buja ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

Članak 229.

- (1) Planom su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti županijskog značaja:

- u kategoriji spomenik prirode: - botanički: zeleni hrast kod Markovca (pokrenut postupak zaštite),
-
- u kategoriji značajni krajobraz: - flišni dio od Kaštela do Čepića (Bujski Kras),
- Sjeverni obronci kanjona rijeke Mirne ispod Nove Vasi

Članak 230.

- (1) Mjere očuvanja i zaštite svih zaštićenih prirodnih vrijednosti određuju se prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13), ukupnim odredbama ovog Plana, te ostalim odgovarajućim propisima. Za prirodne vrijednosti se utvrđuje sustav mjera zaštite.

- (2) Po donošenju planova upravljanja za gore navedeno područje evidentirano za zaštitu, uskladiti sve aktivnosti s budućim mjerama zaštite tog područja u suradnji s nadležnom institucijom - Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Istarske županije.

Članak 231.

- (1) Planom su dodatno evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti:
- osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
 - područje pojačane erozije,

- I., II., III. i IV. zona vodozaštitnih područja,
- vodotoci I. i II. kategorije,
- more II. razreda kvalitete
- obalno područje mora i voda.

Članak 232.

(1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti iz članka 229. ovih odredbi, kao i ostalih prirodnih vrijednosti koja ovim Planom nisu posebno navedena, utvrđuju se u skladu s odredbama ovog Plana, važećih zakona, te ostalih odgovarajućih propisa.

Članak 233.

(1) Smanjenje utjecaja erozije u Planom određenim područjima pojačane erozije, ali i ostalim područjima izloženim eroziji, provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- regulacijom vodenih tokova i bujica,
- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta.

Članak 234.

(1) Zaštita područja koja su Planom određena kao šume, te i ostalih šuma i šumskog zemljišta, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o šumama, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

(2) Zaštita područja koja su Planom određena kao poljoprivredno tlo, te i ostalog poljoprivrednog zemljišta, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o poljoprivrednom zemljištu, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

Članak 235.

(1) Uređivanje zelenih površina, kao određene prirodne vrijednosti, Planom se omogućava u svim građevinskim područjima. Zelene površine mogu se uređivati kao:

- javne zelene površine
 - o javni parkovi
 - o igrališta
 - o uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.
 - o ostale hortikulturno obrađene površine
- zaštitne zelene površine
- ostali oblici zelenih površina

(2) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Javni parkovi mogu se uređivati tako da se u njima tematski prezentiraju različiti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i slično) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. Uređivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, opločenih ili sličnih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješačkog) voditi rubno uz parkove, a, sukladno posebnom propisu Grada Buja o prenosivim objektima, kioske, štandove i slične objekte locirati izvan parkova.

(3) Kod igrališta će se trasirati pješačke staze, opremati zahvat potrebnim rekvizitima i opremom, saditi odgovarajuće vrste biljnog materijala, te obavljati i slične radnje.

(4) Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, te obavljanjem i drugih sličnih radnji.

(5) Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(6) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i

travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

Članak 236.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite ambijentalne vrijednosti.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom. U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obavezno je korištenje građevinskih materijala i elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

(3) Sanaciju kamenoloma treba vršiti sukcesivno, tijekom i po završetku eksploatacije, u skladu s projektom krajobraznog uređenja i ostalim odredbama ovoga Plana,

(4) Očuvati i unaprijediti održavanje i obnovu zapuštenih poljoprivrednih površina uz održavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije, kao i povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza), te očuvanje prirodnih značajki kontaktnih područja uz kulturno povijesne cjeline i pojedinačne građevine i komplekse kao što su šume, kultivirani krajolik, lokve, cretovi).

(5) Pri planiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov, provodeći planirane koridore infrastrukture duž prirodne reljefne morfologije.

(6) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora. Korištenje prirodnih dobara može se planirati samo temeljem programa/planova gospodarenja/upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr., koji sadrže uvjete i mjere zaštite prirode utvrđene od Ministarstva kulture.

Članak 237.

(1) Područja s prirodnim vrijednostima koja se nalaze na području obuhvata Plana treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o popisu stanišnih tipova, karti staništa, te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima (NN 88/14).

(2) Na području obuhvata ovoga Plana treba provoditi slijedeće mjere očuvanja:

- Osigurati povoljni vodni režim u vodenim i močvarnim staništima koji je nužan za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka.
- Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje prilagođenom stanišnom tipu, te očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip (to podrazumijeva neunošenje stranih alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojiti biljaka i životinja.
- Očuvati povoljan omjer između travnjaka i šikara, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprečavanje zarašćivanja travnjaka cretova i dr.).
- Poticati stočarstvo na brdskim točilima zbog očuvanja golog tla i sprečavanja sukcesije.
- U gospodarenju šumama osigurati brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojiti, te sustavno praćenje njihova stanja te očuvanja u što većoj mjeri šumskih čistina (livade, pašnjaci i dr.) i šumskih rubova. Prilikom dovršenog sijeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine.

Članak 238.

(1) Unutar obuhvata ovoga Plana nalaze se područja Ekološke mreže koja je proglašena Uredbom o ekološkoj mreži [i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže](#) (NN ~~124/13~~80/19). Evidentirana su slijedeća područja ekološke mreže značajna za vrste i stanišne tipove (POVS): HR 2000545 „Vlažne livade kod Marušića“ i HR 2001312 „Argile“.

(2) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno odredbama ~~Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu~~ [Zakona o zaštiti prirode](#) (NN ~~146/2014~~).

(3) Smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova su slijedeće:

HR 2000545 „Vlažne livade kod Marušića“

Stanišni tip – vlažne livade submediteranske vegetacijske zone; ciljevi očuvanja: močvarni okaš (coenonympha oedippus)

- 26 – svrsishodna i opravdana prenamjena zemljišta
- 30 – osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti
- 115 – gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva
- 116 – čuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- 117 – očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zaraštavanja travnjaka cretova i dr.)
- 119 – očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na području cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni

HR 2001312 „Argile“

Ciljevi očuvanja: bjelonogi rak (Austropotamobius pallipes (Lereboullet, 1858)).

Zaštićene i ugrožene vrste na području Grada Buja

Članak 239.

(1) Iako ne postoji cjelovita inventarizacija ovog područja, prema dostupnim podacima iz crvenih knjiga ugroženih vrsta Hrvatske i postojećih stručnih studija, na ovom području stalno ili povremeno živi niz ugroženih i zaštićenih vrsta.

Sisavci

Članak 240.

(1) Prema Crvenoj knjizi ugroženih sisavaca Hrvatske, šire područje Grada Buja je stvarno ili potencijalno područje rasprostranjenosti većeg broja ugroženih i/ili zaštićenih vrsta sisavaca. Uz tablicu s popisom zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta koje su ovdje rasprostranjene, za one najugroženije (pred izumiranjem - u kategorijama CR, EN i VU) navedeni su i osnovni podaci.

(2) Tablica 1. Popis ugroženih vrsta sisavaca na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićena svojta, Z - zaštićena svojta; EN - ugrožena, VU - rizična, NT - potencijalno ugrožena, LC - najmanje zabrinjavajuća, DD - vjerojatno ugrožena, ZZZ - Zakon o zaštiti prirode ~~(N.N. - 80/13)~~)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Regionalna kategorija ugroženosti	ZZP (N.N. 80/13)	Dodatak II Direktive o staništima
<i>Chionomys nivalis</i>	planinsk voluharic	NT	Z	
<i>Glis glis</i>	sivi puh	LC	SZ sj. od Save Z iuž od	
<i>Lepus europaeus</i>	europski zec	NT	Z	
<i>Miniopterus schreibersi</i>	dugokrili pršnjak	EN	SZ	V'
<i>Myotis emarginatus</i>	riđi šišmiš	NT	SZ	V'
<i>Rhino/ophus euryale</i>	južni potkovnjak	VU	SZ	V'
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	veliki potkovnjak	NT	SZ	V'
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	mali potkovnjak	NT	SZ	V'
<i>Sciurus vul.aaris</i>	vjeverica	NT	Z	
<i>Tursiops truncatus*</i>	dobri dupin	EN	SZ	V'

*potencijalnopodručje rasprostranjenja

(3) Od navedenih sisavaca, ističu se vrste navedene na Dodatku II Direktive o staništima odnosno vrste za koje je potrebno odrediti tzv. Posebna područja zaštite (SAC - Special Area of Conservation).

Članak 241.

(1) Od ugroženih vrsta izdvajamo šišmiše od kojih su najugroženije slijedeće vrste:

- Dugokrili pršnjak (*Miniopterus schreibersi*)

Kategorija ugroženosti: EN - ugrožena svojta

Ekologija: Poglavitito špiljska vrsta, ali je nađen i u rudnicima te napuštenim podrumima. Često mijenja skloništa, i ljeti i zimi. Povremeno se pri migraciji kolonije zadržavaju i na tavanima kuća i krovštima crkava. Lovi visoko u zraku, iznad šuma i polja.

Razlozi ugroženosti: Vrlo je osjetljiv na uznemirivanje, ali i na postavljanje željeznih rešetaka na vrata u špiljama. Ugrožen je vjerojatno i upotrebom pesticida, kao u sjevernijem dijelu srednje Europe gdje je zamijećen uočljivi pad brojnosti.

- Južni potkovnjak (*Rhinolophus euryale*)

Kategorija ugroženosti: VU- osjetljiva vrsta

Ekologija: Livade s grmljem, grmolika vegetacija šibljacka, gariga 1 suma s niskom pokrovnošću drveća. Kolonije su mu u špiljama, ljeti često tvori zajedničke kolonije s velikim potkovnjakom, riđim šišmišem i dugokrili pršnjakom. Zimske kolonije su poznate u hladnijim jamama i špiljama, samostalne ili s velikim potkovnjakom, ali dosad u Hrvatskoj nije nađen u većem broj. U primorju je, prema zapažanjima autora, često aktivan i zimi.

Razlozi ugroženosti: Uznemirivanje prstenovanjem, špiljarenjem i intenzivna upotreba pesticida. O pretpostavljenom padu broja kolonija i brojnosti vrste u Hrvatskoj indikacija su brojni nalazi subfosilnih ostataka u špiljama na obali i otocima, a u kojima više nisu potvrđene niti ljetne niti zimske kolonije.

(2) Mjere zaštite:

- U cilju zaštite šišmiša, potrebno je očuvati njihova prirodna staništa u špiljama, šumama te skloništima po tavanima, crkvenim tornjevima i drugim prostorima na zgradama. U slučaju obnova zgrada i crkava u kojima je nađena kolonija šišmiša, poželjno je postaviti nova pogodna mjesta za sklonište kolonije.
- Za zaštitu šišmiša koji obitavaju u špiljama potrebno je jedan dio špilja predvidjeti kao područja zatvorena za javnost, a u špiljama koje su otvorene za posjetitelje šišmišima osigurati nesmetano kretanje prilikom postavljanja vrata na ulazu u špilju (za postavljanje takvih vrata obavezno je konzultirati stručnjake za šišmiše), ne uznemirivati prilikom posjeta te odrediti prihvatni kapacitet špilje.

(3) U cilju zaštite šumskih vrsta šišmiša, detaljne mjere očuvanja šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode koji se ugrađuju u odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Grada Buja.

Članak 242.

(1) Akvatorij Grada Buja stanište je i jadranske populacije dobrog dupina.

- Dobri dupin (*Tursiops truncatus*)

Kategorija ugroženosti: EN - ugrožena populacija

Ekologija: Staništa u kojima žive dobri dupini su raznolika. Mediteranska populacija je gotovo isključivo vezana za priobalne vode što je stavlja u veći rizik s obzirom na interakciju s ljudima, te sve veću fragmentaciju pogodnih staništa. Dobri dupini su vrlo prilagodljivi i oportunisti u izboru hrane. Plijevanje su im uglavnom pridnene ribe, manje pelagičke vrste plave ribe, te u manjoj mjeri glavonošci i rakovi.

Razlozi ugroženosti: S obzirom na malu površinu i zatvorenost Jadranskoga mora, te velik pritisak stanovništva, osobito turista ljeti, dobri dupini u Jadranu suočeni su s više uzroka ugroženosti. Onečišćenje mora, koje dolazi ponajviše s kopna u obliku različitih ksenobiotika, procesom biomagnifikacije i bioakumulacije gomila se u velikim količinama u tkivima dupina jer se oni nalaze na kraju hranidbenih lanaca i žive razmjerno dugo. Taj utjecaj ima dugoročan učinak na populaciju, smanjuje reproduktivnu sposobnost jedinka, povećava smrtnost mladunaca, smanjenje imuniteta, pogoduje pojavi bolesti, parazitskih infekcija i patoloških promjena na organima. Prekomjerni izlov morskih organizama koji dobrom dupinu služe za hranu također mu ugrožava opstanak u Jadranu. Uznemirivanje u kritičnim staništima, poglavito plovilima, fizički onemogućavaju dupine u kretanju te boravku u za njih najpovoljnijim područjima. Onečišćenje bukom koju

proizvode motori plovila onemogućava im komunikaciju i snalaženje, a naročito tijekom ljetnih mjeseci. Degradacija i fragmentacija staništa (povezana s košarenjem, izgradnjom u priobalju i sl.),

(2) Slučajni ulov u mreže i namjerno ubijanje, te otpad (prvenstveno plutajuća plastika, ostaci mreža i sl.) kojega dupini povremeno progutaju ili se u njih zapetljavaju i zbog toga ugibaju, daljnji su uzroci ugroženosti. Svi navedeni uzroci zajedno dovode do stvaranja malih izoliranih populacija koje bez zaštite ne mogu dugoročno opstati.

(3) Mjere zaštite:

- S obzirom na neistraženost i nedostatak provjerenih podataka o ukupnoj brojnosti trendu populacije u Jadranu, potrebno je hitno izraditi cjelovitu studiju brojnosti i rasprostranjenosti dobrih dupina u Jadranu te identificirati mjesta veće brojnosti i područja razmnožavanja i hranjenja (kritična staništa). Kroz direktne mjere zaštite potrebno je dio takvih područja zaštititi u cijelosti (kao zoološke rezervate), a u dijelu uvesti mjere upravljanja kao npr. ograničenje plovidbe i/ili ribarenja. Kao indirektna mjera zaštite potrebno je: izraditi i uspostaviti kvalitetan plan upravljanja i nadzor nad ribljim fondom Jadrana u suradnji s nadležnim institucijama, kvalitetne sustave odvodnje te pročišćavanja otpadnih voda, spriječiti povećanje količine otpadnih i toksičnih tvari koje ulaze u more, spriječiti dalju fragmentaciju staništa te provoditi kampanje informiranja i edukacije javnosti, a posebice turista tijekom ljeta o pravilima ponašanja u blizini dupina.

Članak 243.

Ptice

(1) S obzirom na ovdje prisutna staništa te uzimajući u obzir podatke ornitoloških studija izrađenih u okviru LIFE III CRO-NEN projekta (izradio Zavod za ornitologiju, HAZU), kao i Crvenu knjigu ugroženih ptica Hrvatske, šire područje Grada Buja je stvarno ili potencijalno područje rasprostranjenosti većeg broja ugroženih i/ili zaštićenih ptica. Uz tablicu s popisom zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta koje su ovdje rasprostranjene, za one najugroženije (pred izumiranjem - u kategorijama CR, EN i VU) navedeni su i osnovni podaci.

(2) Tablica 2. Strogo zaštićene vrste ptica rasprostranjene na području Grada Buja (CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, OD - nedovoljno poznate ; GP - gnijezdeća populacija, NGP - negnijezdeća populacija, ZP - zimujuća populacija, PP - preletnička populacija ; Z - zaštićena vrsta)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Dodatak I Direktive o pticama
<i>Acrocephalus melanopogon</i> *	crnoprugasti trstenjak	LCzp	✓
<i>Anthus campestris</i>	primorska trepteljka	LC gp	✓
<i>Circaetus gallicus</i>	zmijar	VUgp	✓
<i>Circus pygargus</i>	eja livadarka	EN gp	✓
<i>Emberiza hortulana</i>	vrtna strnadica	NTgp	✓
<i>Lanius minor</i>	sivi svračak	LCgp	✓
<i>Lu/lula arborea</i>	ševa krunica	LC gp	✓
<i>Lymnocrvtes minima</i> ***	mala šliuka	DO ngp	
<i>Numenius vhaeovus</i> **	prugasti oozviždač	EN nP"n	
<i>Pernis apivorus</i>	škanjac osaš	VUgp	✓

*zimovalica, **područje područje rasprostranjenja za vrijeme selidbe, ***vjerojatno područje rasprostranjenja za vrijeme selidbe.

Članak 244.

(1) Od ugrožene i strogo zaštićene ornitofaune koja potvrđena ili moguće obitava na ovom području važno istaknuti slijedeće vrste:

- Prugasti pozviždač (*Numenius phaeopus*)

Kategorija ugroženosti: EN - ugrožena gnijezdeća populacija

Eko logija: Gnijezde se u tundri, cretovima, vrištinama i vlažnim dolinama. Tijekom selidbe i zimovanja se zadržavaju uglavnom po morskim obalama, osobito u zaklonjenim uvalama i ušćima rijeka.

Izvan sezone gnijezđenja su društveni, osobito za selidbu. Gnijezde se samotni parovi, ponekad i u rahlim skupinama, pogotovo ako je zbog konfiguracije terena ili raslinja osigurana vizualna izolacija parova.

Monogamni su, veze često traju i dulje od jedne gnijezdeće sezone. Gnijezdo grade na golom tlu ili u niskom raslinju.

Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, uništavanje plitkih muljevitih i pjeskovitih morskih obala, turizam i rekreativne aktivnosti, skupljanje školjaka.

- Eja livadarka (Circus pygargus)

Kategorija ugroženosti: EN - ugrožena vrsta gnijezdeća popu la cija

Ekologija: Prvotna su staništa na jugu areala bili travnjaci, a na sjeveru prostrane močvare. Tijekom 20. st. stoljeća prilagodile su se i na razna druga staništa: neobrađena polja, slane močvare, zarasle pijeske, klekom obrasle vrištine, a sve se više gnijezde i po obrađenim poljima, osobito u usjevima žitarica.

Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, intenziviranje poljodjelstva, odumiranje tradicionalnog stočarstva.

- Škanjac osaš (Pernis apivorus)

Kategorija ugroženosti: VU - rizična gnijezdeća populacija

Ekologija: Šume bogate proplancima, čistinama, prosjekama, SJecevinama. Često i u mješovitom, mozaičnom krajoliku gdje su šume izmiješane s livadama, živicama, malim močvarama i sl.

Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, uređivanje šuma, intenziviranje poljodjelstva.

- Zmijar (Circaetus gallicus)

Kategorija ugroženosti : VU - rizična gnijezdeća populacija

Ekologija: Obitava pretežita u područjima s toplom klimom i malo oborina što pogoduje obilju gmazova koji su zmijaru glavni plijen. Optimalno stanište su mu suha, sunčana, otvorena, kamenita, stjenovita ili pjeskovita područja ispresijecana šumama, šumarcima, makijom ili garigom.

Razlozi ugroženosti: Lov, krivolov, intenziviranje poljodjelstva, odumiranje tradicionalnog stočarstva.

- Mala šljuka (Lymnocyptes minima)

Kategorija ugroženosti: DD - nedovoljno poznata negnijezdeća populacija

Ekologija: Gnijezde se po vodom natopljenim cretovima, vlažnim livadama te močvarama u tundri i tajgi. Za selidbe i zimovanja borave po muljevitim rubovima lokvi, obalama potoka, rijeka i jezera, močvarama, cretovima, poplavnim površinama, taložnicama, vlažnim livadama, močvarnim slanušama i sl. Gnijezdo grade na tlu, u niskom raslinju, u niskom grmlju, često na malo izdignutim grebenima (brazdama) ili humcima okruženim vodom. Gnijezdo vjerojatno grade oba partnera. Pretežita se hrane kukcima i njihovim ličinkama, mekušcima, kolutičavcima i biljkama (uglavnom sjemenkama). Hranu skupljaju kljunom s površine tla ili ga zabadaju u meko tlo. Aktivne su najviše noću i u sumrak. Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, nestajanje močvarnih područja, uništavanje niskih muljevitih i pjeskovitih morskih obala i pripadajućih im slanuša.

(2) Mjere zaštite:

- U cilju zaštite vrsta ptica vezanih za vodena i vlažna staništa, potrebno je o njima voditi brigu prilikom vodno-gospodarskih zahvata, koji se upravo radi zaštite ovih ptica ne preporučuju (regulacije vodotoka, vađenje šljunka), kao ni prenamjena ovakvih staništa u poljoprivredna zemljišta (melioracijski zahvati).
- U cilju zaštite vrsta ptica koje se gnijezde na liticama stijena, potrebno je spriječiti svako planiranje izgradnje infrastrukture i ostalih zahvata koji bi mogli ugroziti stanište ovih vrsta ptica.
- U slučaju izvođenja ovakvih zahvata na područjima Ekološke mreže potrebno je provoditi ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode (~~N.N. 80/13~~) i članku 3. Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu (~~N.N. 118/09~~).
- U cilju zaštite vrsta ptica vezanih za šumska staništa, potrebno je o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama, a naročito je potrebno ostavljati dostatan broj starih suhih stabala radi ptica dupljašica (kroz uvjete zaštite prirode odgovarajućih šumsko - gospodarskih osnova i/ili programa gospodarenja šumama).

Članak 245.

Vodozemci

(1) Prema Crvenoj knjizi vodozemaca i gmazova Hrvatske, područje Grada Buja je stanište slijedećih strogo zaštićenih vrsta vodozemaca:

(2) Tablica 3. Strogo zaštićene vrste vodozemaca na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene, CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode ~~(NN 80/13)~~)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po ZZP	Dodatak II Direktive o staništima
<i>Hyla arborea</i>	gatalinka	NT	SZ	
<i>Rana latastei</i>	Lombardijska žaba	VU	SZ	/

- Lombardijska žaba (*Rana latastei*)

Kategorija ugroženosti: VU - rizična svojta

Ekologija: Lokve i jarci u mediteranskim poplavnim i močvarnim šumama, vlažne livade u flišnim dolinama i na kvartarnim nanosima. Češća je u slabo tekućim plitkim vodama, gusto obraslim vegetacijom, a sezona parenja je u ožujku.

Razlozi ugroženosti: Stroga zaštita svih preostalih staništa; prolazi ispod cesta za vodozemce s usmjerivačima; obilježavanje prometnica prometnim znakovima u sezoni parenja; akcije usmjeravanja odraslih žaba u migraciji.

(3) Mjere zaštite:

Potrebno je očuvati staništa na kojima ove vrste obitavaju s naglaskom na vlažna i vodena staništa.

Članak 246.

Gmazovi

(1) Prema Crvenoj knjizi vodozemaca i gmazova Hrvatske, područje Grada Buja je stanište slijedećih strogo zaštićenih vrsta gmazova:

(2) Tablica 4. Strogo zaštićene vrste gmazova na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene, CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode ~~(NN 80/13)~~)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po ZZP	Dodatak II Direktive o staništima
<i>Emys orbicularis</i>	barska kornjača	NT	SZ	V
<i>Lacerta bilineata</i>	zapadno mediteranski	NT	SZ	
<i>Natrix tessellata</i>	ribarica	DD	SZ	

(3) Mjere zaštite:

Potrebno je očuvati staništa na kojima ove vrste obitavaju s naglaskom na vlažna i vodena staništa.

Članak 247.

Leptiri

(1) Prema Crvenoj knjizi danjih leptira Hrvatske (u pripremi), područje Grada Buja je stanište više strogo zaštićenih vrsta leptira .

(2) Tablica 5. Zaštićene vrste danjih leptira na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene; CR - kritično ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode ~~(NN 80/13)~~)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po ZZZP	Dodatak II Direktive o staništima
<i>Apatura ilia</i>	mala prelievalica	NT	Z	
<i>Apatura iris</i>	velika preljevalica	NT	Z	
<i>Coenonympha oedippus</i>	močvarni okaš	CR		
<i>Heteropterus morpheus</i>	sedfast debeloglavac	NT	Z	
<i>Thymelicus acteon</i>	Rottemburgov debeloglavac	DD	Z	

- Močvarni okaš (*Coenonympha oedippus*)

Kategorija ugroženosti: CR - kritično ugrožena populacija

Ekologija: Ova higrofilna vrsta živi na močvarnim livadama, iako je u predalpskom području Italije, Slovenije i Švicarske zabilježena i na suhim travnjacima.

U srpnju ženka pol aže poj edinačno relativno velika, zel ena jajašca na različite trave (Poaceae) roda Poa ili lolium, šašev e Cyperaceae roda Carex i Schoenus, te Iris pseudacorus (Iridaceae). Iz jajašca izl azi zelena gusjenica koja prezimljuje. Na proljeće se zakukuljuje iznad tla i nakon čega izlaze odrasli leptiri koji su slabi l etači i zadržavaju se uglavnom oko mjest a gdje su izašli i iz kukuljica. Stoga je njihov kolonizacijski i migracijski potencijal relativno nizak, što uzrokuje lokalnu rasprostranjenost (točkasti areal) i potencijalnu ugroženost tako izoliranih populacija. Močvarni okaš ima jednu generaciju godišnje, koja se ovisno o sezoni pojavljuje krajem svibnja ili početkom lipnja.

Razlozi ugroženosti: Razlog ugroženosti močvarnog okaša u Europi je nestajanje njegovog staništa - močvarnih livada, zbog isušivanja melioracijskim zahvatima, promjene u gospodarenju staništem koje dovode do zarašćivanja (zbog prestanka ispaše i košnje), urbanizacija i izgradnja prometne infrastrukture, upotreba insekticida u poljoprivrednoj proizvodnji, te ilegalno sakupljanje leptira od strane kolekcionara danjih leptira.

(3) Mjere zaštite:

Leptiri su općenito ugroženi uslijed regulacije voda što izaziva promjene staništa uz vodotoke i isušivanje vlažnih staništa; uništavanja šuma i promjena u gospodarenju šumama koje uključuju uništavanje starih hrastova i čišćenje rubova šuma; kemijskog onečišćenja; intenziviranja poljoprivredne proizvodnje; sukcesije livadnih staništa; te sakupljačke aktivnost kolekcionara.

(4) U cilju zaštite leptira trebalo bi prvenstveno očuvati vodena i močvarna staništa te o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama i travnjacima, melioraciji i vodno-gospodarskim zahvatima.

Članak 248.

Podzemna fauna

(1) S obzirom na prisutnost odgovarajućeg staništa, ovo je područje obitavanja slijedećih predstavnika podzemne faune prema Crvenoj knjizi podzemne faune Hrvatske (u tisku):

(2) Tablica 6. Ugrožene podzemne životinje na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene; EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, DD - nedovoljno poznate; ZZZP - Zakon o zaštiti prirode ~~(NN -80/13)~~)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita poZZP	Direktiva o staništima
<i>Marifugia cavatica</i>	špiljski cjevaš	VU	SZ	kroz zaštitu staništa

- Špiljski cjevaš (*Marifugia cavatica*)

Kategorija ugroženosti: VU - osjetljiva vrsta

Ekologija: Obitava u estavelama, aktivnim ponorima, te podzemnim tokovima voda. Zbog godišnjih kolebanja razine vode, dio godine kolonije ostaju izvan vode, ali u vrlo vlažnoj sredini. Na pogodnim

mjestima tvore svojom množinom osobito mikrostanište, do preko metra debele naslage cjevčica mrtvih i živih jedinki.

Razlozi ugroženosti: Zagađenje podzemnih voda, osobito anorganskim otrovima. Skretanje podzemnih tokova, a posebno prirodnih pravaca otjecanja poplavnih voda. Narušavanje ciklusa povremenog plavljenja krških polja. Odvođenje voda s krških polja mimo prirodnih ponora.

(3) Mjere zaštite:

Ugraditi zaštitu vrste i njenih staništa u vodnogospodarske planove: spriječiti zagađenje podzemnih voda slivnog područja nalazišta i ne dozvoliti uništavanje staništa. Pri planiranju i izvođenju hidrotehničkih i melioracijskih radova prethodnim studijama utvrditi lokacije s populacijama ugroženih podzemnih životinja vezanih uz vodena staništa, te posebnim tehničkim rješenjima omogućiti njihov opstanak. Nužno je onemogućiti i spriječiti onečišćivanje vodenih površina i fizičko uništavanje staništa (nalazišta) do kojeg dolazi npr. izgradnjom luka, marina i dr.

Članak 249.

Alohtone vrste

(1) Alohtone vrste predstavljaju velik problem i drugi su razlog smanjenja biološke raznolikosti na globalnom nivou, odmah nakon direktnog uništavanja staništa. Prema Zakonu o zaštiti prirode (~~NN 80/13~~), zabranjeno je uvođenje stranih divljih svojti u ekološke sustave.

UGROŽENA I RIJETKA STANIŠTA

Članak 250.

(1) Od tipova staništa koji zahtijevaju provođenje mjera očuvanja sukladno Zakonu o zaštiti prirode i EU Direktivi o staništima, na području Grada Buja prisutni su stanišni tipovi koji su iskazani u narednom tabličnom prikazu. Ugrožena i rijetka staništa prema Pravilniku o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (N.N. 7/06, 119/09) i EU Direktivi o staništima a istaknuta su debljim otiskom (Napomena: oznaka* znači da su ugroženi pojedini tipovi staništa, a ne cijela skupina određenog NKS koda) .

(2) Tablica: Zastupljenost stanišnih tipova na području Grada Buja

Tip staništa - NKS	NKS	(%)
Aktivna seoska područja	kod JII	1,5
Aktivna seoska područja /Urbanizirana seoska područja	J11/J13	0,40
Dračici	031	0,73
Erodirane površine	841	0,73
Intenzivno obrađivane oranice na komasiranim oovršinama	131	0,21
Javne neproizvodne kultivirane zelene površine	181	0,04
Mozaici kultiviranih površina	121	38,04
Mozaici kultiviranih površina/ Aktivna seoska područja/ Javne neproizvodne kultivirane zelene površine	121/JII/181	0,99
Mozaici kultiviranih površina/ Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci / Bušici	121/ C35/D34	0,93
Nasadi četinjača	E92	6,41
Površine slanih, plitkih, muljevutih močvara pod halofitima	F11	0,06
Površinski kopovi	J43	0,34
Primorske, termofilne šume i šikare medunca	E35	29,29
Primorske, termofilne šume i šikare medunca/ Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci	E35/C35	2,74
Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci / Dračici	C35/D31	5,70
Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci /Primorske, termofilne šume i šikare medunca	C35/E35	4,34
Urbanizirana seoska područja	113	0,38
Vinogradi	153	5,69
Voćnjaci	151	1,488
	Ukupno:	100,00

(3) Stijene-točila

Tip staništa - NKS	NKS kod
Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene/ Ilirsko-jadranska, primorska točila	B141/B22,

(4) Morska obala

Tip staništa - NKS	NKS kod
Stjenovita morska obala/Biocenoza gornjih stijena mediolitorala Biocenoza donjih stijena mediolitorala	F4/G241/G242,
Stjenovita morska obala /Zajednice morske obale na čvrstoj podlozi pod utjecajem čovjeka / Biocenoza gornjih stijena mediolitorala / Biocenoza donjih stijena mediolitorala / Zajednice mediolitorala na čvrstoj podlozi pod utjecajem čovjeka	F4/F512/G241/G242/G252,

Članak 251.

(1) Prema Nacionalnoj klasifikaciji (MINK 2005.) ugrožena i rijetka staništa prisutna na ovom području opisa na su na slijedeći način:

- B.1.4.1. Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene (Sveza Centaureo-Campanulion H-ić. 1934) - Hazmofitska vegetacija stjenjača pukotinjarki koja se razvija u pukotinama suhih vapnenačkih stijena u mediteranskom području Sjevernog i Srednjeg jadrana.
- 8.2.2. Ilirsko-jadranska, primorska točila (Sveza Peltarion alliaceae H-ić. in Domac 1957) - Vegetacija jadranskih, primorskih točila razvijena je najvećim dijelom u istočnojadranskom primorju od Trsta na sjeveru do Crnogorskog primorja na jugu, te na nekoliko mjesta apeninske-zapadnojadranske obale.
- C.3.5. Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci (Red SCORZONERETALIA VILLOSAE H-ić. 1975 (=SCORZONERO-CHRYSOPOGONETALIA H-ić. et Ht. (1956) 1958 p.p.) - Pripadaju razredu FESTUCO-BROMETEA Br.-Bl. et R. Tx. 1943. Tom skupu staništa pripadaju zajednice razvijene na plitkim karbonatnim tlima duž istočnojadranskog primorja, uključujući i dijelove unutrašnjosti Dinarida do kuda prodiru utjecaji sredozemne klime.
- D.3.4. Bušici (Razred ERICO-CISTETEA Trinajstić 1985) - Navedeni skup predstavlja niske, vazdazelene šikare koje se razvijaju na bazičnoj podlozi, kao jedan od degradacijskih stadija vazdazelene šumske vegetacije. Izgrađene su od polugrmova koji uglavnom pripadaju porodicama Cistaceae (Cistus, Fumana), Ericaceae (Erica), Fabaceae (Bonjeanea hirsuta, Coronilla valentina, Ononis minutissima), lamiaceae (Rosmarinus officinalis, Corydanthus capitatus, Phlomis fruticosa), a razvijaju se kao jedan od oblika degradacijskih stadija vazdazelene šumske vegetacije.
- E.3.5. Primorske, termofilne šume i šikare medunca (Sveza Ostrya-Carpinion orientalis Ht. (1954) 1959) - Pripadaju unutar razreda QUERCO-FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger 1937 redu QUERCETA/A PUBESCENT/S Klika 1933.
- F.1.1. Površine slanih, plitkih, muljevitih močvara pod halofitima - To su plitki dijelovi mora, u zoni djelovanja plime i oseke, u kojima se trajno taloži pješčano-glinasti mulj, bogat hranjivim tvarima.
- F.4. Stjenovita morska obala
- G.2.4.1. Biocenoza gornjih stijena mediolitorala - Ova biocenoza više je izložena sušenju nego biocenoza donjih stijena mediolitorala. Tu dominiraju litofitske cijanobakterije (većinom endolitske), neki puževi roda Patella te ciripedni račići vrste Chthamalus stellatus. Ova je biocenoza široko rasprostranjena u jadranskom primorju.
- G.2.4.2. Biocenoza donjih stijena mediolitorala - Ova biocenoza manje je izložena sušenju nego biocenoza gornjih stijena mediolitorala. Tu su naročito važne asocijacije s crvenim

algama koje inkru stiraju kalcijev karbonat te na nekim mjestima (npr. na pučinskoj strani otoka srednjeg Jadrana) stvaraju organogene istake (tzv. trotoare) u donjem pojasu mediolitorala (asocijacije G.2.4.2.1., G.2.4.2.2. i G.2.4.2.3.).

Članak 252.

(1) Mjere zaštite:

- B. Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine

- očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- spriječiti vegetacijsku sukcesiju te uklanjati vrste, pogotovo drvenaste, koje obrastaju točilo a ne pripadaju karakterističnim točilarkama;
- poticati stočarstvo na planinskim, otočnim i primorskim točilima zbog očuvanja golog tla i sprečavanja sukcesije;
- postavljanje novih, te izmještanje postojećih penjačkih i planinarskih putova a provesti na način koji ne ugrožava rijetke i ugrožene biljne i životinjske vrste;

- C - D. Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare

- gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste genetski modifi cirane organizme;
- očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprečavanje procesa sukcesije (sprečavanje zaraštavanja travnjaka i cretova i dr.) te na taj način osigurati mozaičnost staništa;
- očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka;
- očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni, osigurati njihovo stalno vlaženje i redovitu ispašu, odnosno košnju;
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- provoditi prikladni sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodama brodova, radi sprečavanja širenja invazivnih stranih vrsta putem balastnih voda;
- spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje god je moguće;
- ne iskorištavati sedimente iz sprudova u priobalju;
- uklanjati strane invazivne vrste;
- osigurati stalno miješanje morske i slatke vode u estuarijima, te očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode u estuarijima, lagunama, uvalama i zaljevima ili ih poboljšati, ukoliko su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta;
- održavati spoj lagune s morem i omogućiti stalnu vezu, a u slučaju prirodnog ili umjetnog zatvaranja prolaza potrebno ga je ponovo prokopati te po potrebi produbljivati dno lagune zbog izdizanja tla uslijed nanosa organskog materijala;
- očuvati muljevite, pjeskovite, šljunkovite i kamenite obale u njihovom prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom te sanirati devastirana područja gdje god je moguće;

- E. Šume

- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma;
- prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine;
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove;
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice;
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja bioloških kontrolnih sredstava ('control agents');
- ne koristiti genetski modificirane organizme;

- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
 - u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama;
 - u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitor i ng);
 - pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodne metode;
 - pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi;
 - uklanjati strane invazivne vrste sa svih šumskih površina ;
- osigurati povoljan vodni režim u poplavnim šumama

Detaljne mjere za očuvanje šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode za odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Grada Buja.

- F.,G. i K Morska obala, more i kompleksi staništa (estuariji, lagune i velike plitke uvale i zaljevi)
 - očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode ili ih poboljšati tamo gdje su pogoršana;
 - osigurati najmanje sekundarno pročišćavanje gradskih industrijskih voda koje se ulijevaju u more.
 - I. Kultivirane nešumske površine i staništa s korovnom i ruderalnom vegetacijom
 - očuvati vegetaciju pukotina starih zidova, spriječiti uklanjanje vegetacije zapunjavanje pukotina građevinskim materijalom;
 - uz vodotoke i vlažne šume očuvati otvorene površine s vlažnim tlom bogatim dušikom ;
 - uklanjati invazivne vrste;
 - osigurati plavljenje staništa i povoljan vodni režim;
 - očuvati korovne zajednice čije su karakteristične biljne vrste ugrožene na nacionalnoj razini;
 - spriječiti vegetacijsku sukcesiju i uklanjati šumske vrste;
 - Izgrađena i industrijska staništa
 - očuvati napuštene bazene solana, te poticati njihov povratak u aktivno stanje;
 - spriječiti vegetacijsku sukcesiju i očuvati endemične svojte;
 - uklanjati invazivne vrste.
 - očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima termofilnih šikara, spriječiti sukcesiju i uklanjati vrste drveća koje zasjenjuju stanište;
 - poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva u nizinskim, brdskim, planinskim, otočnim i primorskim travnjačkim područjima;
 - poticati održavanje travnjaka košnjom prilagođenom stanišnom tipu;
 - provoditi revitalizaciju degradiranih travnjačkih površina, posebno cretova i vlažnih travnjaka, te travnjaka u visokom stupnju sukcesije;
 - na jako degradiranim, napuštenim i zaraslim travnjačkim površinama za potrebe ispaše potrebno je provesti - ograničeno paljenje te poticati stočarstvo;
 - uklanjati strane invazivne vrste sa svih travnjačkih površina i šikara;
 - očuvati bušike, te spriječavati sukcesiju povremenim uklanjanjem nekih drvenastih vrsta i kontroliranim paljenjem;
 - očuvati šikare spudova i priobalnog pojasa velikih rijeka;
 - očuvati vegetacije visokih zelenih u kontaktnim zonama šuma i otvorenih površina, te spriječiti njihovo uništavanje prilikom izgradnje i održavanja šumskih cesta i putova;

Članak 253.

(1) Potrebno je inventarizirati očuvane prirodne plaže te u postupku izdavanja uvjeta i mjera zaštite prirode za prostorne planove općina i gradova utvrditi uvjete za izdavanje koncesija; ugovorima o koncesijskom odobrenju propisati mjere zaštite prirode, a posebno mjere očuvanja priobalne vegetacije. Na pješčanim plažama uklanjati invazivnu vrstu *Carpobrotus edulis* u cilju očuvanja autohtone vegetacije. Ne planirati širenje građevinskog područja na račun ugroženih močvarnih i obalnih staništa. Zaustaviti daljnju degradaciju preostalih močvarnih i obalnih staništa, te prema mogućnostima izvesti njihovu revitalizaciju.

Članak 254.

(1) Prilikom planiranja prometnih koridora birati varijantu najmanje pogubnu za ugrožena staništa i područja važna za ugrožene vrste. Prilikom planiranja potencijalnih lokacija za vjetroelektrane uvažiti ograničenja nužna za zaštitu ugroženih vrsta ptica i šišmiša.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 255.

(1) Grad Buje, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredjeljuje se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe i njegovo obrađivanje prije odlaganja,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada nakon recikliranja.
- izbjegavanja i smanjivanja nastajanja otpada i smanjivanja opasnih svojstava otpada čiji se nastanak ne može spriječiti,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- saniranje otpadom onečišćenih površina,
- sprječavanje opasnosti za ljudsko zdravlje, biljni i životinjski svijet,
- sprječavanje onečišćivanja okoliša: voda, mora, tla, zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- sprječavanje nekontroliranog odlaganja i spaljivanja te saniranje svih divljih odlagališta na području Grada

(2) Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Buja podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- podizanje turističkog ugleda Buja kroz zaštitu okoliša,
- izradu detaljnog programa za uspostavu primarne reciklaže za staklo, papir i otpadna ulja,
- selektivno prikupljanje otpada,
- skupljanje baterija i starih lijekova,
- kompostiranje zelenog reza, te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici,
- izdvajanje auto-guma,
- uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada,
- odlaganje ostatnog otpada,
- saniranje svih nelegalnih odlagališta na području Grada Buja.

Članak 256.

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (~~NN 80/13~~) i Zakonom o ~~edrživom~~ gospodarenju otpadom (~~NN-94/13~~), te posebnim odgovarajućim propisom Grada Buja o komunalnom gospodarstvu.

(2) Sustav gospodarenja otpadom Grada Buja provoditi će se u okviru sustava gospodarenja otpadom Istarske županije.

(3) Prikupljanje komunalnog otpada organizirat će se u svim naseljima i izdvojenim dijelovima naselja, te u svim turističkim zonama (postojećim i planiranim), kao i u svim ostalim gospodarskim zonama. Sakupljenim komunalnim otpadom sa ~~eijeleg~~-područja Grada Buja se gospodari sukladno Prostornom planu Istarske županije i postojećim ugovornim odnosima s trgovačkim društvom „6. maj“ d.o.o. Umag, ~~se odvozi na lokaciju ŽGO Kaštijan~~.

(4) U okviru komunalno servisne zone Reciklažno dvorište Buje omogućava se realizacija reciklažnog dvorišta sa transfer stanicom, gdje bi se omogućila predobrada, selekcija korisnog otpada i njegova uporaba, te organizirao transfer ostalog otpada na predviđene lokacije za njegovo zbrinjavanje. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

Članak 257.

(1) Građevinsko područje poslovne komunalno-servisne namjene Reciklažno dvorište Buje (K3) namijenjeno je i uređenju odlagališta građevnog otpadnog materijala (kamen, opeka, drvo, beton, žbuka i sl. materijali od rušenja građevina, rasuti materijal iz iskopa - mješavina zemlje i sitnog kamena, kao i industrijski ostatak u proizvodnji građevinskog materijala koji se ne može reciklirati unutar industrijskog procesa poput krhotina plinobetona, škarta iz betonara i sl.)

(2) Dodatna moguća lokacija odlagališta inertnog građevinskog otpada je proizvodno industrijska zona Plovanija (I1), u sklopu kamenoloma Plovanija, gdje se postojeća postrojenja za drobljenje kamena mogu koristiti za drobljenje inertnog građevnog materijala, a materijal koji se ne reciklira može se koristiti kao depozit u sanaciji kamenoloma.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 258.

(1) Zaštita ugroženih dijelova prostora i okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito s važećim zakonom o zaštiti okoliša, odredbama prostornih planova šireg područja, ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

(2) Na području obuhvata Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 259.

(1) Na području obuhvaćenom Planom nalaze se građevine koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13) i ostalih propisa, a prostornim rješenjima iz ovog Plana također se planira gradnja takvih građevina. Prilikom gradnje takvih građevina moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite.

Članak 260.

(1) Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati sve osobitosti okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. U prostornim planovima užeg područja potrebno je definirati mjere zaštite okoliša na temelju procjena utjecaja.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetske izvora (solarna energija, vjetar i sl.).

ZAŠTITA ZRAKA

Članak 261.

(1) U područjima I. kategorije treba poduzimati mjere sprečavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti (PV). U zaštićenim područjima, prirodnim rezervatima i rekreacijskim područjima PV ne smiju biti dostignute.

(2) U područjima II. kategorije potrebno je donijeti program mjera za smanjenje onečišćenja zraka, kako bi se postupno postigle PV kakvoće zraka, sukladno metodologiji propisanoj posebnim propisima.

(3) U područjima III. kategorije treba odmah identificirati dominantan izvor, dajući prednost onim akcijama koje će imati najveći učinak, kao i onima koje se mogu najlakše, najbrže ili s najmanje troškova provesti, te obvezati onečišćivača da u zadanom roku izradi sanacijski program na način i u skladu s posebnim propisom.

ZAŠTITA VODA

Članak 262.

(1) Zbog hidroloških karakteristika na ovom se području stvaraju bujični potoci koji utječu na bilancu podzemnih i nadzemnih voda kao i na njihovu kakvoću obzirom da se radi o kršu.

(2) Transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopročišćavanja, zbog čega je na ovim područjima vrlo teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja bi morala biti sveobuhvatna na području Istre. Zaštitu voda provoditi u skladu s odredbama važeće odluke o zonama sanitarne zaštite ovih izvorišta vode za piće.

(3) Mjere zaštite voda koje se moraju primjeniti na području Grada Buja:

- sukladno Zakonu o vodama, nužno je kakvoću svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu ovim Planom,

- svako obavljanje djelatnosti i izgradnja na području zahvata Plana mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite Istarske županije i odgovarajućim propisima o odvodnji otpadnih i/ili oborinskih voda Grada Buja

- jame i špilje potrebno je ograditi obzirom na mogućnosti onečišćenja podzemne vode. Ograđivanje provesti u krugu 5m od otvora jame i špilje, uz zasađivanje gustog drveća u neposrednoj okolici.

Ostale mjere zaštite:voda

Članak 263.

(1) U sferi komunalne djelatnosti

- programirati razvitak sustava javne odvodnje na način da se u razdoblju do 2015. sve otpadne vode tehnoloških pogona, naselja, turističkih i poljodjelskih djelatnosti na području vodozaštitnih zona, odnosno u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta pitke vode, privedu pročišćavanju koji podrazumijeva III. stupanj pročišćavanja,

- u području III. zone, u vremenskom razdoblju do 2020. potrebno je da se sustavi javne odvodnje privedu II. stupnju pročišćavanja,

- daljnje proširenje vodoopskrbe javnim vodovodima nije moguće ukoliko se lokacijskom dozvolom za pojedinu dionicu istovremeno ne utvrđuje zbrinjavanje vode koja se planira dopremiti,

- u područjima III. zone zaštite do 2015. izvršiti rekonstrukciju postojećih građevina i to u segmentu rješavanja pitanja zbrinjavanja otpadnih voda, što podrazumijeva priključenje na sustav javne odvodnje ukoliko je to moguće, a u slučajevima gdje to nije moguće izgraditi ili rekonstruirati sabirne jame kao dislociran sustav javne odvodnje. To znači da o njima vodi računa ovlaštena tvrtka,

- paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pročišćenih urbanih i/ili industrijskih efluenata) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,

- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cijevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i ine potrebe,

- u razdoblju do 2015. god. u III. vodozaštitnim zonama sva eventualna divlja odlagališta, pogotovo odlagališta opasnog otpada moraju biti uklonjena,

- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) U sferi gospodarstva

- Proizvodnja

postojeći tehnološki objekti moraju bezuvjetno ishoditi vodopravnu suglasnost, dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike ili tlo, korisnici vodnih resursa obvezni su primjeniti odgovarajući tretman otpadnih voda s ciljem dovođenja njihovih fizičko-kemijskih karakteristika u vrijednosti koje su podnošljive za okoliš,

količine masti, maziva, mineralnih ulja, PAH-ova, PCB-a koji se koriste u tehnološkim procesima moraju se strogo evidentirati te voditi očevidnik njihovog zbrinjavanja na način kako je to propisano Uredbom o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom.

- Energetika

do 2020. god. postupno i planski izvršiti rekonstrukciju svih energetske sustava, tj. kotlovnica, rezervoara energenata te cijevovoda na način da mogu koristiti zemni plin u trenutku plinifikacije Istarske županije. Poreznom i drugim stimulativnim mjerama poticati proces plinifikacije, do konačnog prijelaza na upotrebu zemnog plina svi energetske sustavi koji koriste tekuće lake, srednje i teške derivate nafte, kako u proizvodnim djelatnostima, tako i u domaćinstvima, moraju ishoditi certifikat o tehničkoj ispravnosti takvih sustava, sustavi za opskrbu naftnim derivatima, tj. crpne postaje, moraju ishoditi vodopravnu dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama; odgovarajućom poreznom politikom i drugim stimulativnim mjerama poticati i podupirati fizičke i pravne osobe za investicijske zahvate koji se temelje na alternativnim izvorima energije (sunce, vjetar, geotermalne vode).

- Eksploatacija mineralnih sirovina

Eksploatacijsko polje „Plovanija“ (eksploatacija tehničkog građevnog kamena)

- Prijedlog mjera zaštite okoliša tijekom izvođenja rudarskih radova:

- Sukladno odredbama "Zakona o rudarstvu RH" (NN br. 56/13 i 14/14) potrebno je zemljište na lokalitetu "Plovanija" privesti prvobitnoj ili drugoj namjeni, odnosno izvršiti tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju terena.

- Nakon završetka eksploatacije u eksploatacijskom polju ostali plato veličine cca 11 hektara prilagoditi drugoj namjeni, prije koje provesti tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju terena, na temelju posebno izrađenog krajobraznog projekta sanacije urađenog u skladu s Glavnim rudarskim projektom eksploatacije.

- Tehničku sanaciju terena provoditi metodom odozgo prema dolje, tj. od vanjskih graničnih rubnih dijelova terena prema osnovnom radno-završnom platou. Tehnička sanacija kosine rubnog dijela otkopanog dijela izvest će se tako da će se na svakih 15 m visine formirati etaža širine 10 metara.

- Biološku rekultivaciju provoditi u tri faze: priprema terena, ozelenjavanje i održavanje površine. Zabraniti unošenje i sadnju bilo koje vrste koja nije autohtona ovom dijelu Istre. Novonastale površine pošumiti pionirskim vrstama.

- Smanjenje prašine, kao posljedice miniranja, provoditi primjenom novih tehnika miniranja, a i malim planiranim brojem miniranja godišnje.

- Provoditi mjere zaštite od nekontroliranog ispuštanja pogonskog goriva i mazivnih tvari i to prije svega strogo kontroliranim punjenjem transportnih sredstava gorivom, odnosno mazivom, kao i obavljanjem manjih potrebnih tehničkih popravaka na vodonepropusno izvedenoj površini koja se može čistiti samo suhim postupkom.

- Sav kruti i tekući otpad na kamenolomu sakupljati i razvrstati na inertni i opasni otpad. Inertni otpad (drvo, metal, staklo, karton, papir, plastiku i dr.) odlagati kao komunalni otpad. Opasni otpad (motorna ulja, antifriz, akumulatori, baterije i dr.) odlagati u označene bačve i uz prateći list predati ovlaštenom sakupljaču.

- Pridržavati se Vodopravnih uvjeta izdanih od Hrvatskih voda.

- Mjere zaštite od mehaničkog onečišćenja površinskih voda osigurati izgradnjom i pravilnim održavanjem zaštitnog sustava oko aktivnog dijela kamenoloma. Zaštitni sustav se sastoji od:

- pogodno izgrađenog odvodnog kanala, odgovarajućeg uzdužnog pada, za prihvatanje onečišćujućih oborinskih voda,

- armirano-betonske taložnice, gdje se talože čestice i pročišćava voda, koja se nakon pročišćavanja usmjerava prema prirodnom toku podzemne vode, a nataloženi se mulj u određenim intervalima (ovisno o nataloženoj količini) čisti pumpom i odvozi cisternom.

- Stanovništvo i djelatnike benzinske pumpe, te osoblje graničnih prijelaza pravovremeno obavjestiti o vremenu miniranja.

- Mjere zaštite vegetacije provoditi kroz mjere zaštite tla od erozije i mjere za zaštitu zraka.

- U slučaju otkrivanja podzemnog objekta (jama ili špilja), radove odmah obustaviti na tom mjestu i osigurati okolnu površinu u promjeru 10 m, te odmah o tome obavjestiti županijski ured za zaštitu okoliša, speleologa i biologa da valoriziraju vrijednost objekta i predlože daljnji operativni plan rada na toj lokaciji i dodatne

mjere zaštite podzemne faune i osiguranja zaposlenih od nesreće na radu, radi potencijalnog urušavanja terena.

- Na cijeloj ogoljeloj kamenoj površini unutar zahvata, u svrhu zaštite podzemnih voda i podzemne faune, neprestano kontrolirati i provoditi mjere zabrane prolijevanja naftnih derivata i drugih agresivnih spojeva, kao i mogućeg izlivanja otpadnih voda.

- Mjere tijekom uklanjanja zahvata:

- Nositelj zahvata je dužan i nakon prestanka korištenja objekta održavati krajobrazno uređenje lokacije.

- Po završetku eksploatacije prije konačne tehničke sanacije napraviti detaljni inženjersko-geološki pregled završnih kosina kamenoloma, te odgovarajućim mjerama spriječiti da zbog prostornog rasporeda prirodnih diskontinuiteta u odnosu na otkopnu frontu, i dugotrajna masovna miniranja, ne dođe do loma i obrušavanja veće količine stijenske mase.

- Program praćenja stanja okoliša:

- Radi kontinuirane kontrole potrebno je pratiti stanje okoliša mjerenjem koncentracije prašine u skladu s propisima

- Potrebno je obaviti mjerenja razine vanjske buke tijekom cijelog tehnološkog postupka dobivanja i prerade mineralne sirovine.

- Obavljati kontrolu kvalitete površinskih voda prikupljenih u taložnice, prije ispuštanja u okoliš.

- Nakon sadnje biljaka potrebno je nadgledati rast - obavljati preglede u svrhu zaštite od štetočina, te uništavati korov oko nasada, te zbog loših uvjeta u kojima će biljke rasti predvidjeti zamjenu osušenih mladica.

- Biološku rekultivaciju potrebno je usmjeriti tako da se mjesto eksploatacije postepeno vrati u prirodno okruženje i preuzme prvobitne bioekološke funkcije.

- Osam dana u godini do završetka eksploatacije i tri godine nakon prestanka rada kamenoloma provoditi praćenje rezultata biološke sanacije preko odgovarajućih struka (biolog, šumar) i na temelju rezultata donositi plan aktivnosti u dogovoru sa upravom kamenoloma.

- U slučaju da se kroz program praćenja stanja okoliša ili kroz neke druge pokazatelje izvan propisanog programa utvrde promjene u okolišu koje prelaze dozvoljene granične vrijednosti propisane temeljem zakona, podzakonskih akata, normi i mjera, provoditi dodatne mjere zaštite okoliša koje će prema potrebi naknadno propisati Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Nositelj zahvata dužan je osigurati primjenu utvrđenih mjera zaštite okoliša i postupanje po Programu praćenja stanja okoliša.

- Poljodjelstvo, stočarstvo i peradarstvo:

- putem propisa u nadležnosti županijskih tijela i Grada (odluke, pravilnici, prostorni planovi i sl.) spriječiti nastajanje šteta od zagađenja okoliša od poljoprivredno-prehrambene djelatnosti. U tom smislu treba odrediti gornje granice veličine građevina, veličinu populacije stoke i način njezina držanja, sukladno propisanoj kategoriji zaštite,

- racionalna upotreba mineralnih i organskih gnojiva te zaštitnih sredstava, a limitirana u posebno zaštićenim područjima i potpomognuta stimulativnim mjerama,

- zabranjuje se korištenje površinskih i podzemnih voda u poljodjelske svrhe bez prethodno ishodovane vodopravne dozvole i koncesije sukladno Zakonu o vodama, kojom će se točno i nedvosmisleno definirati način i količine korištenja istih,

- u području III. zone zaštite vodocrpilišta potrebno je postupno izvršiti preobrazbu postojećeg poljodjelstva u organsko poljodjelstvo,

- u slučajevima stočarskih i peradarskih gazdinstava ocjedne se vode, ili vode nakon ispiranja, moraju sakupljati u nepropusnim sabirnim jamama, koje se zatim prazne i rasiplju po poljoprivrednim površinama kao tekuće gnojivo sukladno Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima.

(3) Golf igrališta

Za izgradnju golf igrališta propisna je obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš kao osnovna mjera zaštite okoliša. Također se propisuje obaveza pridržavanja sljedećih mjera:

- Planske mjere za smanjenje negativnih utjecaja na okoliš:

- dizajnirati golf igralište tako da se minimalno mijenja postojeći sastav zemljišta, hidrološke i hidrogeološke prilike, osnovni krajobrazni elementi i autohtone životne zajednice na lokalitetu,
- golf igralište realizirati uz minimalnu upotrebu herbicida, fungicida, insekticida i mineralnih gnojiva, a upotrebu vode za navodnjavanje ograničiti na količinu sukladnu mogućnostima vodoopskrbe, uz automatizirani mjerno regulacijski sustav navodnjavanja i drenaže,
- u svim premještanjima zemlje potrebno je otkloniti i sačuvati gornji biološko aktivni sloj zemlje u prvobitnom stanju (s ciljem očuvanja postojeće granularne strukture tla),
- maksimalno zadržati postojeći sastav biološkog materijala, dodatni mora biti kompatibilan s lokalnim vrstama, a introducirane se vrste moraju prostorno ograničiti i održavati pojačanim režimom održavanja,
- primijeniti tehnološka rješenja koja garantiraju minimalno nastajanja otpadnih tvari.

- Mjere zaštite prilikom izgradnje

- izgradnju golf igrališta planirati tako da se grubi građevinski radovi izvode isključivo u periodu koji najmanje ugrožava životinjske vrste koje žive na lokaciji,
- sanirati i staviti u funkciju golf igrališta eventualni degradirani pejzaž.

- Mjere zaštite u fazi korištenja

- propisno pročišćene otpadne sanitarno potrošne vode priključiti na javni ili autonomni sustav odvodnje otpadnih voda, ukoliko ih ne bi bilo moguće recikularno iskoristiti za navodnjavanje,
- autonomno izvesti mrežu oborinske i drenažne kanalizacije i pročišćene vode ponovo upotrebljavati za navodnjavanje; izvesti drenažni sustav lokacije kao "zatvoreni" sustav (bez ispusta), te omogućiti maksimalan povrat voda i njihovo ponovo korištenje u svrhu zalijevanja,
- u slučaju korištenja podzemnih voda za zalijevanje kontinuirano pratiti njihovu kakvoću kao i režim crpljenja,
- otpad nastao na lokaciji kontrolirano sakupljati, te ga privremeno deponirati do konačnog odvoza s lokacije,
- pridržavati se mjera zaštite voda i zraka, te mjera postupanja s otpadom, s ciljem onemogućavanja onečišćenja tla,
- kontrolirati vrijednosti emisija iz stacionarnih izvora na lokaciji (ložišta kotlovnica npr.) i svesti emisije onečišćujućih tvari u zrak ispod preporučenih vrijednosti kakvoće zraka (PV); sukladno zakonskim odredbama nakon stavljanja golf igrališta u funkciju potrebno je izvršiti mjerenja iz stacionarnih izvora na lokaciji.

U postupku procjene utjecaja na okoliš golf igrališta mogu se propisati i druge mjere zaštite okoliša.

(4) U sferi prometa

- poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorjevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugrađen katalizator,
- sprečavati negativni utjecaj prometnica sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akustičnih i vizuelnih barijera.

(5) U sferi informatizacije

do 2015. god. uspostaviti informatički sustav gopodarenja vodama kao dijela općeg informatičkog sustava zaštite okoliša i gospodarskog razvitka tako da umreženi podaci budu dostupni svim županijskim, gradskim i općinskim tijelima lokalne samouprave i vodoprivrednim upravama, te javnosti."

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA, MORA I EROZIJE

Članak 264.

(1) Postojeći povremeni ili stalni potoci i bujice, kojima se odvođe slivne vode šireg područja, moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Sve zahvate na postojećim povremenim ili stalnim potocima i bujičnim tokovima, kao i u dodiru s njima, izvoditi prema odgovarajućim važećim propisima i projektima, te uz obaveznu suradnju s nadležnim tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima.

(2) Zabranjeno je graditi na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi). Izuzetno, odstupanja su moguća uz suglasnost Hrvatskih voda, prema uvjetima iz Zakona o vodama.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(4) Obrana od poplava na vodotocima I reda (Dragonja i Oteretni kanal Sv.Odorika) definirana je Državnim planom obrane od poplava i Glavnim provedbenim planom obrane od poplava - Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“ - mali sliv „Mirna-Dragonja“.

(5) Obrana na ostalim vodotocima (II reda) sadržana je u Operativnom planu obrane od poplava na vodama 2. reda Istarske županije Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“ - mali sliv „Mirna-Dragonja“.

(6) U grafičkom dijelu Plana prikazana je Retencija Ljubljanija na Umaškom potoku, koja služi zaštiti područja Grada Umaga od poplava. Također su u Planu označena poplavna područja rijeke Dragonje, Oteretnog kanala Sv. Odorika, Umaškog potoka i Mirne, te potencijalne lokacije akumulacija vode za navodnjavanje, preuzete iz Novelacije plana navodnjavanja Istarske županije (IGH PC Rijeka 2007.).

(7) Unutar označenih poplavnih područja iz stavka 6. nije dovoljena gradnja izvan granica građevinskog područja. Unutar planom određenih građevinskih područja koja se nalaze unutar označenih poplavnih područja (izdvojeni dijelovi naselja Plovanija: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin; Sportsko rekreacijski centar Škrile (R9) i Zletišće Kanedo (R7)) nosilac zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

Članak 264.a.

(1) Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima“ (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71:

- za područje sjeverno od Rovinja maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period iznose: $H \text{ (cm)} \geq 125$,
- apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{max} = 10,8\text{m}$,
- maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu za buru iznosi $H_{max} = 7,2\text{m}$,
- procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5m,
- navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

(2) Mjerodavne visine poplava mora na priobalnom području Grada Buja-Buie su:

- velika vjerojatnost pojave: do 2,05mn.m.
- srednja vjerojatnost pojave: do 2,8mn.m.
- mala vjerojatnost pojave: do 4,3mn.m.

(3) U postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana odnosno građevinske dozvole u priobalnom području Grada Buja-Buie, na zemljištu do 4,3mn.m., utvrđuje se obveza pribavljanja posebnih uvjeta [nadležnog tijela Hrvatskih voda](#), pri čemu ~~Hrvatske vode~~ [nadležno tijelo](#) putem izdavanja tih posebnih uvjeta ~~može~~ zahtijevati izradu analize rizika od poplava mora za taj zahvat u prostoru.

Članak 265.

(1) Na Planom određenim područjima pojačane erozije ne postoji mogućnost nikakve gradnje osim mreže prometne i ostale infrastrukture. U ovim područjima kao i u drugim područjima zemljište se mora urediti i koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (pošumljavanje, zabrana sječe i slično).

(2) Pod mjerama za sprječavanje erozije podrazumijeva se:

- zabrana skidanja humusnog ili oraničnog sloja; u slučaju da je sloj skinut, obvezno provesti sanaciju terena na način da se teren poravna, zatravi ili zasade stabla;
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga;
- ograničenje iskoristivja livada, pašnjaka i neobrađenih površina propisivanjem vrsta i broja stoke te vremena i načina ispaše;
- zabrana preoravanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina na strmim zemljištima radi njihovog pretvaranja u oranice s jednogodišnjim kulturama;
- obvezno zatravljenje strmog zemljišta.

(3) Iznimno je u građevinskim područjima naselja moguća gradnja potrebnih građevina, uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.

ZAŠTITA MORA

Članak 266.

(1) Obalno more na području Grada Buja je ovim Planom kategorizirano u II. kategoriju.

(2) Osnovna zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna što u ovom slučaju znači obavezu izrade prostornih planova užih područja, kroz koje će se utvrditi zatečeno (nulto) stanje te definirati mjere da se ne naruši kakvoća ukoliko je ona viša od I. To znači da se na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno održi postojeća kakvoća mora.

Članak 267.

(1) Da bi se provela zaštita potrebno je poduzeti sljedeće mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna:

- izgraditi sustav javne odvodnje s adekvatnim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja otpadnih voda u recipijent uz adekvatnu obradu otpadnog mulja,
- provesti rekonstrukciju s posebnim mjerama osiguranja ili uklanjanje skladišta tekućih goriva i mineralnih ulja u cijelom obalnom području,
- stimulirati u proizvodnim pogonima uvođenje tehnologija s manjim potrebama po vodi kao i pročišćavanje iste na kakvoću za ponovnu uporabu,
- opasni otpad sakupljati u proizvodnom krugu (skladištiti) i spriječiti njegovo ispiranje ili procjeđivanje te u konačnosti zbrinjavati putem ovlaštenih tvrtki uz ispunjavanje zakonom propisane popratne dokumentacije.

(2) Obzirom da se Planom omogućava daljnji razvoj pomorskog prometa, treba provoditi sljedeće mjere zaštite radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima:

- osigurati opremu za sprečavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi-čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) unutar vlastitog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- u morskom dijelu Servisnog područja marikulture Kanegra (K4) instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

Članak 268.

(1) Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).

(2) Održavanje planirane kategorije obuhvaćenog mora naročita je obaveza vlasnika građevina koje ispuštaju u more otpadne vode, odnosno koje na bilo koji način neposredno utječu na kvalitetu morske vode.

(3) Zabranjuje se ispuštanja otpadnih voda u obalno more bliže od 500m od obalne crte.

ZAŠTITA OD BUKE

Članak 269.

(1) Planom se propisuju mjere zaštite od buke za gradnju kako u građevinskim područjima tako i izvan njih, istovjetno važećem Zakonu o zaštiti od buke, odnosno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

(2) Mjere zaštite od buke obuhvaćaju:

- sprječavanje nastajanja buke na način da se gradnja objekta, koje mogu predstavljati izvor buke, planira na mjestima s kojih neće djelovati na sredinu u kojoj ljudi rade i borave,
- zaštita od buke se provodi danonoćno, vršenjem akustičkih mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- prostor koridora javnih prometnica u neposrednoj blizini naselja mora biti uređen na način da se postigne odgovarajuća zaštita od buke,
- u izgrađenim dijelovima naselja uz frekventne prometnice mogu se poduzimati mjere kao što su: gradnja protuzvučnih ekrana (zidova) izvedba zemljanih nasipa s raslinjem (ne samo uz prometnice već i uz gospodarska postrojenja,
- pri izradi dokumenata prostornog planova užih područja potrebno je zadržati nivo buke u dopustivim granicama prometnog sustava,
- unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jeste 55dBA danju i 45dBA noću, a u posebnim slučajevima mogu, sukladno namjeni određenoj planovima užih područja, biti određeni i stroži kriteriji,
- razina buke iznad dozvoljenog nivoa uzrokovana radom ugostiteljskih objekata, regulirati će se vremena rada ugostiteljskih objekata sukladno zakonu, a na temelju važećih propisa, te inspekcijskim nadzorom.

OSTALO

Članak 270.

(1) Ovim Planom određena su osobito vrijedna i ugrožena područja diferencirana kroz zakonom određenu kategorizaciju spomenika prirodne i graditeljske baštine, te određena ovim odredbama kao prirodna i kulturna dobra.

(2) Mjere zaštite ovih područja, kako upisanih u registar zaštićenih spomenika tako i evidentiranih ovim Planom, određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakonom o zaštiti prirode i ostalim odgovarajućim propisima.

Članak 271.

(1) Kod gradnje javne rasvjete na cjelokupnom području Grada Buja moraju se ugrađivati isključivo rasvjetna tijela izrađena prema standardima koji odgovaraju suvremenim zahtjevima za sprječavanje efekata svjetlosnog zagađenja.

Članak 272.

(1) Zaštita šuma i šumskog zemljišta te poljoprivrednih površina provodit će se u skladu sa Zakonom i ostalim odgovarajućim propisima. Istovjetne mjere zaštite primjenjivat će se na planirana područja šuma gospodarske i posebne namjene i zaštitnih šuma, te na katastarske čestice sa šumom kao katastarskom kulturom okviru planiranih područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

(2) Gdje god je to moguće, na površinama državnih šuma predvidjeti će se namjena gospodarske šume. Tamo gdje je se to, zbog opravdanih razloga, ne može provesti, prije provedbe Plana, sukladno čl. 51 Zakona o šumama (NN 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12 i 94/14), potrebno je provesti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske.

(3) Zaštita poljoprivrednih površina izloženih utjecaju eolske erozije provodit će se sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta i primjenom odgovarajućih tehničkih rješenja, te kontinuiranim održavanjem sustava.

Sve površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH, koje ovim Planom mijenjaju namjenu u građevinsko zemljište, moraju biti usklađene sa Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH., odnosno u skladu sa Strategijom gospodarenja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH.

(4) Širenje građevinskih područja na poljoprivredno zemljište P1 i P2 kategorije treba izbjegavati, sa mogućim izuzetkom kod nemogućnosti lociranja na niže vrijedno poljoprivredno zemljište (ne uključujući golf igrališta), ili kod zadržavanja u prostoru već izgrađenih objekata (legalizacija).

MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 273.

(1) Zaštita od prirodnih i drugih nesreća temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za grad Buje“.

IDENTIFIKACIJA PRIJETNJI, PROCJENA I OBRADA RIZIKA

Zaštita od poplava

(2) Poštujući zahtjeve Hrvatskih voda, potrebno je ograničiti gradnju uz vodotoke označene u Planu, na području retencija, te na poplavnim područjima rijeke Dragonje, Oteretnog kanala Svetog Odorika, Umaškog potoka i Mirne. Na navedenim područjima nije dozvoljena gradnja izvan građevinskih područja. U građevinskim područjima unutar poplavnih područja označenih u Planu (izdvojeni dijelovi naselja Plovanija: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin; Sportsko rekreacijski centar Škrile (R9) i Izletište Kanedo (R7)), lokacijski uvjeti za građevine moraju biti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Nosilac planiranog zahvata u prostoru je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine od mogućih utjecaja poplava i njihovih posljedica.

(3) Kod izgradnje većih građevina, naročito gospodarskih i infrastrukturnih, nužno je kvalitetno riješiti oborinsku odvodnju, kako bi se preventivno djelovalo na mogućnost njihova plavljenja. Na svim mjestima gdje se zadržava veća količina vode nakon kiše i gdje je otežano i usporeno otjecanje vode, zabraniti gradnju dok se sustavno ne riješi oborinska odvodnja.

Zaštita i spašavanje od potresa,

(4) Protupotresnim projektiranjem je potrebno osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.

(5) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(6) U planiranju izgradnje posebno se treba voditi računa o međusobnoj udaljenosti zgrada, te udaljenosti zgrada od ruba javne površine i od kolnika prometnica svih značaja, kako bi se štete od mogućeg rušenja svele na najmanju moguću mjeru i osigurao nesmetan prolaz žurnim službama.

Zaštita i spašavanje od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija,

(7) Grad Buje je obavezan provoditi zaštitu i spašavanje stanovništva od mogućih štetnih posljedica epidemija i sanitarnih opasnosti te nesreća na odlagalištima otpada.

Zaštita i spašavanje ugroženog stanovništva i materijalnih dobara od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno i orkansko nevrijeme, jak vjetar, klizišta, tuče, snježne oborine te poledica),

(8) Plastenike i staklenike za poljoprivrednu proizvodnju podizati na dijelovima Grada Buja-Buie manje ugroženim od vjetra.

(2) Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništva, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune ali i povijesna iskustva tradicijskog graditeljstva na ovim prostorima.

(9) Kod gradnje nezaštićenih vanjskih površina, naročito šetnica i trgova, treba se voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina treba voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških nesreća o opasnim tvarima u stacionarnim objektima u gospodarenju i u prometu,

(10) Područje izgradnje gospodarskih građevina s opasnim tvarima utvrđuje se na lokacijama sa manjom gustoćom naseljenosti, odnosno gdje bi moguće štetne posljedice po ugroženo stanovništvo bile najmanje,

(11) Mjesta za pretakanje opasnih tvari moraju se uređivati izvan prometnica s najvećom gustoćom prometa.

(12) Na križanjima ulica i cesta moraju sa na osnovi kuta preglednosti utvrditi zone u kojima se ne smiju graditi građevine niti podizati nasadi, o čemu voditi računa kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica.

(13) Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

MJERE CIVILNE ZAŠTITE

(14) Utvrđuje se obaveza da se na području obuhvata ovog Plana predvidi uspostava odgovarajućeg sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te uvezivanja istog u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 u Pazinu, temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16).

(15) Lokacije elemenata sustava javnog uzbunjivanja utvrditi prostornim planovima užih područja, sukladno Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Grad Buje, odnosno mjerama zaštite i spašavanja, a po dogovoru sa nadležnim tijelom uprave.

(16) Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (poput škola, prometnih terminala, sportskih dvorana i stadiona, proizvodnih postrojenja, trgovačkih centara i sl.), u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, moraju uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja svojih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(17) Projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost svih stručnih službi.

(18) Potrebno je predvidjeti prometnu povezanost koja bi omogućavala izvlačenje ljudi i dopremu snaga. Isto tako, potrebno je voditi računa o širini, prohodnosti i održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se evakuacija mogla nesmetano i učinkovito provoditi.

(19) Grad Buje je dužan na svom teritoriju osigurati uvjete za provedbu mjera civilne zaštite u svezi sklanjanja ljudi, životinja, biljaka i materijalnih dobara, sukladno Planu civilne zaštite, odnosno Planu zaštite i spašavanja Grada Buja.

Članak 274.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

(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,
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima; prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu,
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m,
- udaljenost građevina od međa, te od susjednih građevina, kada se tako nastala površina koristi u svrhu vatrogasnog pristupa, mora biti usklađena s odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

Članak 275.

(1) 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.

(2) 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 Buja.

Članak 276.

(1) Planom se propisuje obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94-ispravak, 142/03)
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 277.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem ukupnih odredbi ovog Plana, prostornog plana šireg područja i prostornih planova užeg područja, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Buja.

(2) Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Buja, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.

Članak 278.

(1) Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Buja, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnom opremanju, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Bujama. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Grada Buja.

(2) Korištenje prostora (građevinskih područja i ostalih površina, mora i vodnih površina, građevina i dijelova građevina te ostalih zahvata u prostoru) mora se odvijati prema namjeni i ostalim uvjetima utvrđenim ovim Planom.

Članak 279.

(1) Neposredno na temelju ovog Plana lokacijske (građevinske) dozvole izdat će se za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, ali isključivo za cestovne i infrastrukturne građevine.

Članak 280.

(1) Odlukom o izradi plana užeg područja može se odrediti obveza izrade studija, idejnih rješenja, odnosno obveza provedbe javnih urbanističkih i/ili arhitektonskih natječaja, kojima će se istražiti mogućnost i uvjeti gradnje posebice javnih, društvenih, prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u cjelini ili parcijalno, a prije dovršenja izrade prijedloga plana užeg područja za javnu raspravu.

Članak 281.

(1) Zemljište se uređuje i štiti putem odredbi ovog Plana, kao i odredbi važećih prostornih planova užeg područja. Svi elementi navedeni u ovom Planu predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja, čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Članak 282.

(1) Prostorni planovi užeg područja, doneseni prije donošenja ovog Plana za područja obuhvaćena ovim Planom, provodit će se prema njihovim odredbama, ukoliko one nisu u suprotnosti s odredbama zakona, podzakonskih akata i ovog Plana. Ukoliko, pak, one jesu u suprotnosti s odredbama zakona, podzakonskih akata i ovog Plana primjenjivat će se odgovarajuće odredbe ovog Plana.

Članak 283.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom, odnosno prostornim planom užeg područja.

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 284.

(1) Na području Grada Buja na snazi su sljedeći prostorni planovi užeg područja :

Provedbeni urbanistički planovi

Provedbeni urbanistički plan „Stambeno-industrijske zone Stanica-Buje (radna zona)“ (SN OB 9/91, 4/93, SN GB 2/08)

Urbanistički planovi uređenja

Urbanistički plan uređenja „Golf igrališta Markocija“ /SN GB 10/07/

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Rudine - V. Nazor“ /SN GB 7/10/

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Sv. Sebastijan“ /SN GB 12/11/

Urbanistički plan uređenja područja „Mazurija“ /SN GB 4/12/

Urbanistički plan uređenja PZ Plovanija Istok (K)

Urbanistički plan uređenja TP Mužolini – ugostiteljsko turistička namjena (TP)

Urbanistički plan uređenja Kaštel - Dorina

Detaljni planovi uređenja

Detaljni plan uređenja područja "Slobodna zona Buje I" (SN GB 5/02)

Detaljni plan uređenja „Golf naselja Glavica (golf Markocija)“ (SN GB 12/11)

Članak 285.

(1) Ovim Planom određuje se izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja:

1. UPU Kanegra – ugostiteljsko turistička namjena (T1, T2, T3)
2. UPU Porta Madona – ugostiteljsko turistička namjena (T1,T2)
3. UPU Servisnog područja marikulture Kanegra (K4)
4. UPU PZ Plovanija Zapad – poslovna i proizvodna namjena (I1,K)
- 5.
6. UPU PZ Kaldanija – poslovna namjena (K2)
7. UPU Plovanija 1 – dio naselja (S)
8. UPU Plovanija 2 – dio naselja (S)
9. UPU Vižinada 1 – dio naselja (S)
10. UPU Vižinada 2 – dio naselja (S)
11. UPU Malotija – dio naselja (S)
12. UPU Gadari – Malotija – dio naselja (S)
13. UPU Novo groblje Kaštel
14. UPU Kršete – dio naselja (S)
15. UPU PZ Stanica – poslovna i proizvodna namjena (K/I1)
16. UPU PZ Stanica 2 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1)
17. UPU Stanica Istok – dio naselja (S)
18. UPU Brolo - Buje – dio naselja (S)
19. UPU Monte Baster – dio naselja (S)
20. UPU Groblje Buje
21. UPU PZ Buje – poslovna komunalno – servisna namjena (K3)
22. UPU Bibali 1 – dio naselja (S)
23. UPU Bibali 2 – dio naselja (S)
24. UPU Kruj 1 – dio naselja (S)
25. UPU Kruj 2 – dio naselja (S)
- 26.
27. UPU TP Krč – ugostiteljsko turistička namjena (TP)
28. UPU Mužolini Gornji – naselje (S)
29. UPU Triban – dio naselja (S)
30. UPU PZ Triban – poslovna namjena (K)
31. UPU Groblje Triban
32. UPU Groblje Momjan
33. UPU Bazuje – naselje (S)
34. UPU Stari Kaštel - dio naselja (S)

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 286.

(1) U koridorima zaštite prostora prometnica i ostale infrastrukture, do izgradnje istih, ne mogu se izdavati odobrenja za gradnju (lokacijske dozvole i dr.) ostalih građevina, osim građevina infrastrukture i rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 287.

(1) U cilju kvalitetne provedbe ovog Plana potrebno je:

- Provesti cjelovito istraživanje pograničnog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj gospodarstva i usmjeravanje izgradnje industrijskih, obrtničkih i veletrgovačkih građevina u gospodarske zone.
- Provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj turizma u narednom planskom razdoblju. Istraživanjima treba propisati modalitete trajne zaštite atraktivnih područja, pravilne namjene prostora, funkcionalnog povezivanja i opremanja potrebnom infrastrukturom, te očuvanja kvalitete prostora za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje prostornog razvoja nautičkog turizma.

- Provesti cjelovita istraživanja prirodne osnove područja (geološka, klimatska, pedološka i vegetacijska, te ostalih komponenti) kao i pripadajućeg morskog akvatorija i podmorja.
- Izvršiti analizu kvalitete poljoprivrednog zemljišta, s posebnim naglaskom na I. i II. bonitetnu klasu, te III., IV. i V., kao i na stanje vlasništva.
- Izraditi i usvojiti studiju prometa kojom će se odabrati konačne trase odnosno odrediti prioritete u realizaciji gradskih obilaznica naselja Buje, ovim Planom definiranih kao mogući ili alternativni koridori (trase) cesta,

Članak 288.

(1) U cilju očuvanja kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta posebnim razvojnim programima Grada Buja, kao i donošenjem i provedbom posebnih propisa, potrebno je:

- stvarati uvjete za kompleksno uređivanje poljoprivrednog zemljišta putem udruživanja,
- sprečavati nepoljoprivredne aktivnosti na poljoprivrednom zemljištu, a naročito u Planom određenom obalnom području (kampiranje, čuvanje autoprikolica, kamper vozila i plovila, bespravna izgradnja).

Članak 289.

(1) Do konačnog određivanja prostornog obuhvata lokacija sportsko rekreacijskih područja ovim se Planom određuje mjera rezervacije prostora zabranom prodaje, zakupa, koncesije ili sl. zemljišta. Programom gospodarenja poljoprivrednim zemljištem odredit će se zemljište u širem obuhvatu planiranih zahvata na kojemu se može omogućiti isključivo kratkoročni najam poljoprivrednog zemljišta.

Članak 290.

(1) Planom predviđena zaštita okoliša provodit će se Instrumentima provedbe Plana, prostornim planovima užeg područja i aktima kojima se odobrava građenje.

Članak 291.

(1) Planom predviđena zaštita tla od erozije (štetnog djelovanja vjetra i vode na tlo), provodit će se putem detaljnijih istraživanja, izradom studija, programa i projekata za zahvate kojima bi se smanjio utjecaj erozivnih procesa u prostoru.

(2) Izgradnja sustava zaštite od štetnog djelovanja voda provodi se neposrednim provođenjem Plana, na temelju Planova Hrvatskih voda usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

Članak 292.

(1) Za sve zahvate u prostoru na trasi postojećeg radio koridora Učka – Umag ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih uvjeta telekomunikacijskog operatera koji ga koristi,

Članak 293.

(1) Grad Buje dužan je na svome teritoriju osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara. Grad Buje ne podliježe obaveznoj izgradnji skloništa, sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91)