

# A- OBRAZLOŽENJE PLANA

**Sadržaj***str.br*

---

1.	POLAZIŠTA	1
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada i naselja Buje	1
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	1
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke	3
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	17
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	19
1.1.5.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje	20
2.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA	22
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	23
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	24
3.2.	Osnovna namjena prostora	28
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	30
3.4.	Prometna i ulična mreža	31
3.5.	Infrastrukturna mreža	35
3.5.1.	Javne komunikacije	35
3.5.2.	Plinoopskrba	36
3.5.3.	Elektroopskrba	36
3.5.4.	Vodoopskrba	37
3.5.5.	Odvodnja otpadnih voda	37
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	38
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	38
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	39
3.7.	Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš	42

---

## UVOD

Ove Izmjene i dopune **Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Buje „Rudine - V.Nazor“** započete su donošenjem Odluke o izradi Izmjena i dopuna **Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Buje „Rudine - V.Nazor“** (Službene novine Grada Buje br. 09/21 i 09/22).

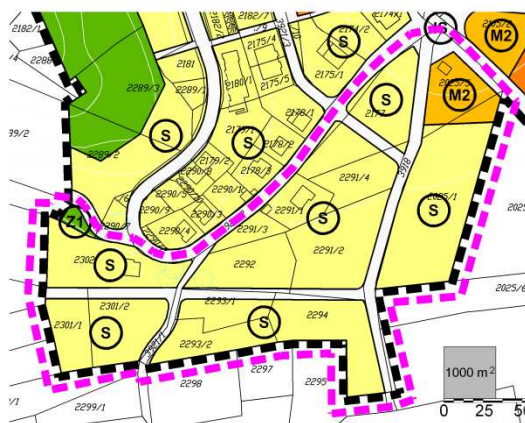
Odlukom o izradi se utvrđuje pravna osnova za izradu Plana, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta Plana, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koja izdaju Zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi za izradu, te izvori financiranja izrade Plana.

Razlog za donošenje predloženog Plana je potreba za racionalizacijom i poboljšanjem prometnog i prostorno-programskog rješenja na predmetnom području u obuhvatu Plana.

## OBUHVAT PLANA

Obuhvat ovih Izmjena i dopuna Plana jednak je obuhvatu cjelokupnog Plana. Predmet razmatranja ovih Izmjena i dopuna Plana je označeno područje južno od Sunčane Ulice.

Slika 1.  
Predmet razmatranja  
Plana površine oko  
3,6 ha.



Na predmetnom je području planirano prometno rješenje sa kružnim raskrižjem koje zahtijeva određene intervencije u postojeću prometnu mrežu i ne omogućava neposredno priključenje svim postojećim prometnicama. Time je fazna i etapna provedba Plana dovedena u pitanje,

pa je potrebno potražiti drugačije rješenje koje integrira sve postojeće prometnice i omogućava njegovo postupno provođenje.

U vremenu od donošenja Plana do danas je došlo do izmjena u Prostornom planu uređenja Grada Buja, te u zakonu i propisima donijetim na temelju zakona, sa kojima se ovaj Plan treba uskladiti.

Plansko rješenje ovih Izmjena i dopuna Plana je zahtijevalo djelomičnu prilagodbu planiranih prometnica.

Izmjenama i dopunama Plana su konsolidirane površine za stambenu izgradnju, a dio Plana je stavljen van snage, kako bi se na efikasniji način izvršila integracija izdvojenog zemljišta sa proširenjem građevinskog područja planiranim u tekućim VIII Izmjenama i dopunama PPUG Buje.

Grafički dijelovi Plana su usklađeni sa važećim propisima na način da je cijeli prikaz premješten u novi koordinatni sustav (HTRS umjesto GK5), koji je u međuvremenu ušao u primjenu u RH.

Plan je usklađen sa važećim odredbama PPU Grada Buja.

U sadržaj Plana su također unijete izmjene i/ili dopune na zahtjev javno pravnih tijela koja su učestvovala u izradi ovih Izmjena i dopuna Plana.

## IZVORNO OBRAZLOŽENJE PLANA

# 1. POLAZIŠTA

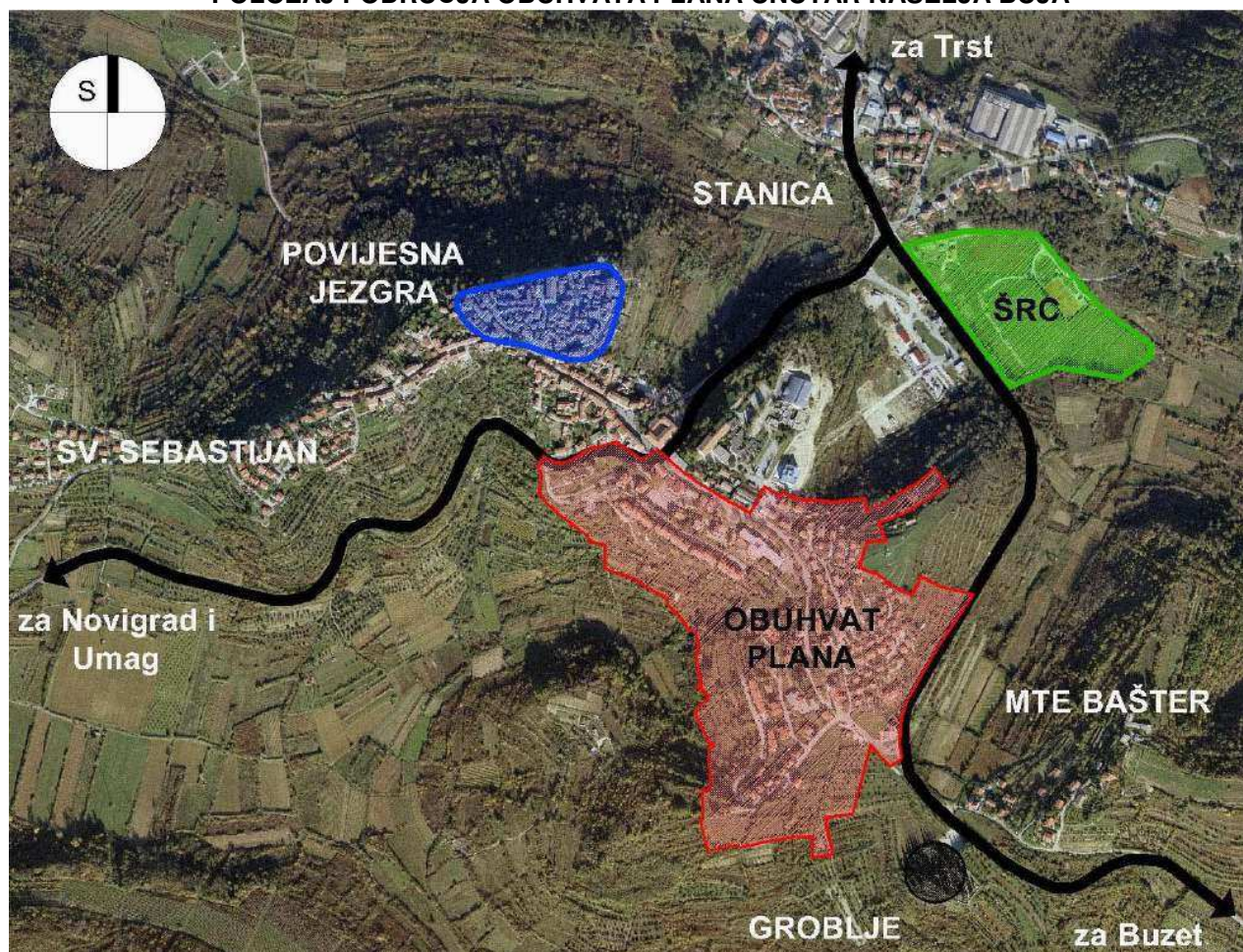
## 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada i naselja Buje

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

#### POLOŽAJ I OBUHVAT

Naselje Buje smješteno je na brežuljcima koji se protežu u luku od sjeverozapada prema jugoistoku, od Sv. Sebastijana do Mte. Baštera. Središnji dio tog zamišljenog luka između povijesne jezgre naselja na sjeveru i Mte. Batera na jugoistoku smješteno je područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja dijela naselja Buje „Rudine – Vladimir Nazor“ (U nastavku: Plan). Područje obuhvata zaprema površinu od oko 25 ha. Sa zapadne, južne i istočne strane granicu obuhvata Plana čini granica građevinskog područja naselja Buje, dok je sa sjeverne strane prema središnjem dijelu naselja čine Istarska i Umaška ulica. Područje Plana obuhvaća u potpunosti prostor ulica Vladimira Nazora, Matije Gupca, Sunčane i Rudina, te većim dijelom i prostor Istarske ulice koja predstavlja glavnu mjesnu ulicu i okosnicu prometne mreže tog dijela naselja.

POLOŽAJ PODRUČJA OBUHVATA PLANA UNUTAR NASELJA BUJA



U prostorno-funkcionalnom smislu područje obuhvata Plana moguće je sagledavati kroz tri prostorne jedinice. Dvije obuhvaćaju prostor jugozapadno od Istarske ulice, dok treća obuhvaća prostor sjeveroistočno od Istarske ulice (V.Nazora-Istarska). Jugozapadno od Istarske ulice prostor je podijeljen na područje Rudine-Istarska i Sunčana-M.Gupca-Istarska.

### DEMOGRAFSKE ZNAČAJKE

Broj stanovnika, te stanova i kućanstva na području obuhvata Plana moguće je bilo utvrditi temeljem analize postojećeg stanja i njegovom usporedbom sa statističkim podacima posljednjeg službenog popisa iz 2001. godine za naselje Buje.

Prema popisu stanovništva iz 2001. godine naselje Buje je brojilo 3011 stanovnika. Usporedbom podataka iz prethodnog popisa iz 1991. godine uočen je pad broja za oko 180 stanovnika. Obzirom na negativne demografske procese (ukupni pad broja stanovnika, starenje stanovništva i dr.) moguće je procijeniti da je na području naselja Buja početkom 2008. godine u najboljem slučaju živjelo 3.000 stanovnika. 2001. godine bila su u Bujama popisana 1.123 stana (stambenih jedinica). Izgradnjom u proteklih 7 godina može se procijeniti da se broj stanova nešto povećao. U svakom slučaju, moguće je računati da na jednu stambenu jedinicu dolazi 2,6 stanovnika.

Temeljem gore utvrđene prosječne veličine stambene jedinice i utvrđenog broja stambenih jedinica unutar područja obuhvata Plana moguće je izračunati ukupni broj stanovnika. Temeljem obilaska područja obuhvata s kraja 2007. i početkom 2008. godine utvrđen je slijedeći broj stambenih jedinica i u ovisnosti o njemu i broj stanovnika:

PROSTORNA CJELINA	BROJ SJ	PROSJEČNA VELIČINA SJ	BROJ STANOVNIKA
RUDINE-ISTARSKA	180	x 2,6 st./SJ =	cca 470
SUNČANA-M.GUPCA-ISTARSKA	60		cca 150
V.NAZORA-ISTARSKA	130		cca 340
<b>UKUPNO</b>	<b>370</b>	<b>x 2,6 st./SJ =</b>	<b>cca 960</b>

Dakle, procijenjeno je da je na području obuhvata Plana početkom 2008. živjelo oko 960 stanovnika, što iznosi oko 32% od ukupnog broja stanovnika naselja Buja.

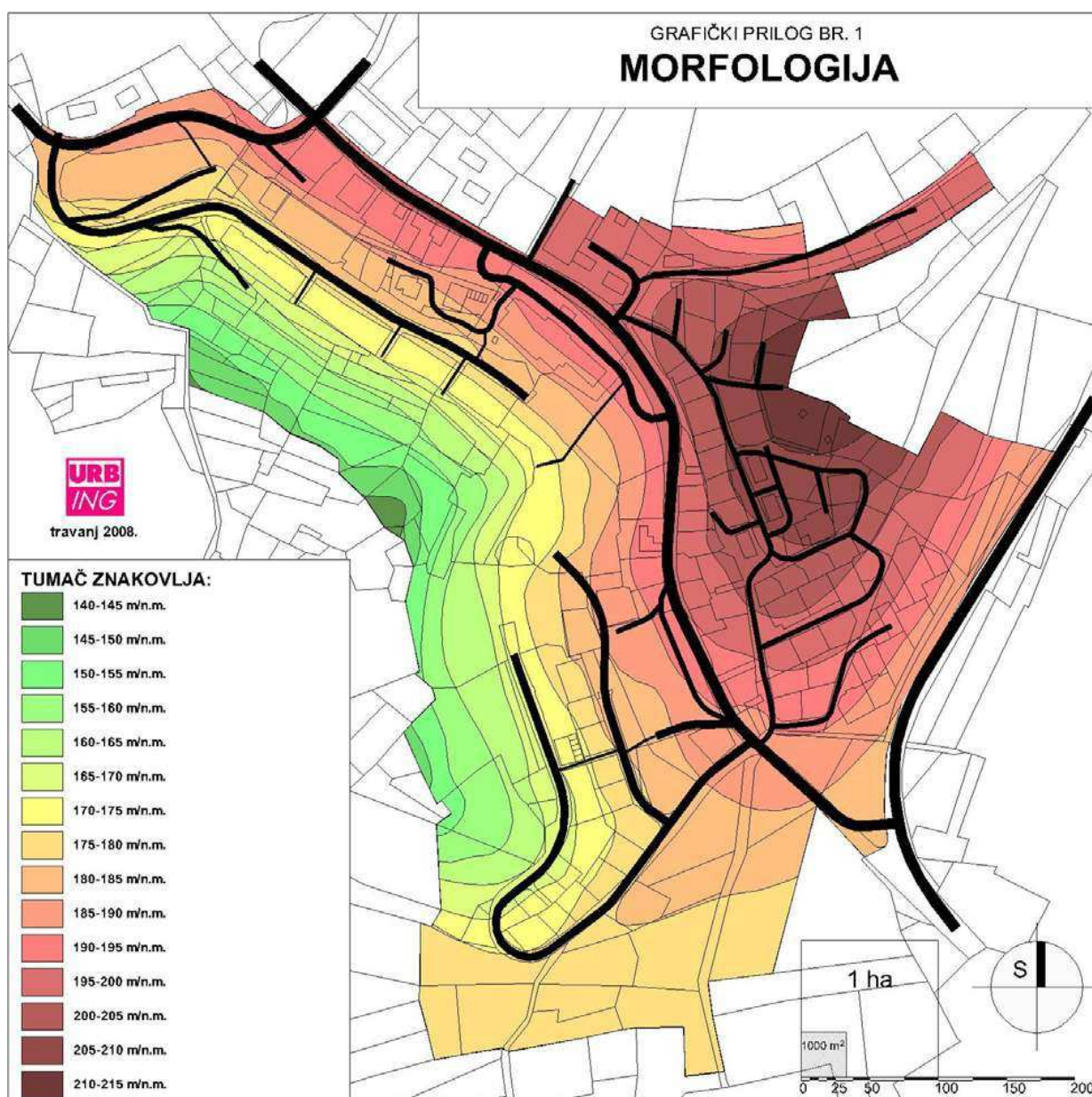
Uspoređujući ukupnu površinu građevinskog područja naselja Buja sa površinom obuhvaćenom Planom u odnosu na broj stanovnika moguće je zaključiti da je na području obuhvata Plana prisutna dvostruko veća bruto gustoća stanovanja nego što iznosi na nivou cijelog naselja Buje. Naime, bruto gustoća stanovanja za cjelokupno građevinsko područje naselja Buje iznosi 17,4 st./ha, dok za područje obuhvata 38,4 st./ha. Ovo većim dijelom proizlazi iz podatka da je unutar područja obuhvata Plana veća izgrađenost građevinskog područja (oko 64%), od izgrađenosti cjelokupnog građevinskog područja naselja Buja (oko 47%). Bruto gustoća stanovanja za izgrađene dijelove građevinskog područja iznosi za naselje Buje oko 37 st./ha, dok za područje obuhvaćeno Planom oko 59 st./ha, što je i dalje veća, ali ne dvostruko, već za oko 1,5 puta. Veća bruto gustoća stanovanja prostora obuhvaćenog Planom od ukupnog prostora naselja Buje proizlazi iz činjenice na je na tom prostoru prisutna u velikom postotku stambena izgradnja, dok se u ostalim dijelovima građevinskog područja Buja uz stambenu izgradnju nalazi i značajnija izgradnja drugih pratećih namjena.



## 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

### MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Kako je već napomenuto u prethodnom poglavlju, područje obuhvata Plana nalazi se na brežuljkastom terenu. Naime, sjeveroistočni dio područja iznad Istarske ulice (područje ulice V. Nazora) nalazi se na brežuljku, na čijem je vrhu smješten repetitor tvrtke Odašiljači i veze, d.o.o., dok se ostali dio prostora (Rudine-Sunčana) nalazi na jugozapadnim padinama podno Istarske ulice. Vršni prostor brežuljka, dakle područje ulice V. Nazora najvećim dijelom je u blagom padu od vrha brežuljka (213,5 m n/m) prema Istarskoj ulici i državnoj cesti D21. Na tom dijelu najveća strmina je sa sjeverne strane brežuljka koji je orijentiran prema području zone Stanica. Prostor južno od Istarske teren kaskadno i strmo pada sa visine od oko 195 m n/m na visinu od oko 145 m n/m. Paralelno sa izohipsama položene su ulice M. Gupca, Sunčana i Rudine, uz koje su obostrano smještene izgrađene strukture naselja. Na krajnjem južnom neizgrađenom prostoru obuhvata Plana, jugoistočno od Sunčane ulice nagib terena je najpovoljniji, obzirom da ovdje blago pada od sjevera prema jugu. Donji prikaz konfiguracije terena temelji se na podacima sa HOK-a.





## KARAKTERISTIKE IZGRAĐENE STRUKTURE

U svrhu utvrđivanja stanja prostora obuhvaćenog Planom, poglavito u pogledu izgrađene strukture, predstavnici stručnog izrađivača Plana sa predstavnicima nositelja izrade Plana u dva navrata (20. prosinca 2007. i 11. veljače 2008.) su obišli teren. Temeljem obilaska terena, pregleda ortofoto karte, katastarskih planova, posjedovnih listova i statističkih podataka bilo je moguće analizirati stanje u prostoru, što je detaljnije prikazano u poglavljima koja slijede. Ukupno je utvrđeno 117 građevina, odnosno izgrađenih čestica, te su za njih dani podaci o lokaciji (adresa), čestici (broj i veličina), vlasništvu, kolnom pristupu, izgrađenosti, namjeni, tipu i načinu izgradnje, broju stambenih jedinica (SJ) i oblikovanju krovišta. Najveći dio građevina ima i fotografski zapis. Navedeni podaci su predočeni u tablici koja slijedi. Radi lakšeg očitavanja tablice na donjem prikazu su prikazani identifikacijski brojevi koji su pridruženi svakoj građevini.





## ANALIZA IZGRADENE STRUKTURE NASELJA

id.br.	adresa	čestica					građevina					broj fotografije	napomena	
		broj	površina G/GC m <sup>2</sup>	posjed	kolni pristup	k <sub>ka</sub>	namjena	Tip	broj SJ	način gradnje	etažna visina			krovište
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
001	I-13, 15, 15a	1143/4	430/1020	Dom zdravlja	neposredan	0,42	M1 D3/S	VO	3	D	Pr+1	ravno+koso dvostrešno	637	
002	I-17	703	136/136	Općina Buje-DV	neposredan	1,00	S	VO	4	D	Pr+1	koso dvostrešno	637	Na istoj čestici s građevinom 003
003	I-19	704	164/164	Općina Buje-DV	neposredan	1,00	S	VO	4	SS	Pr+1	koso dvostrešno	639	Na istoj čestici s građevinom 002
004	I-21	1143/3	228/752	Pravna osoba/DV	posredan	0,30	S	VO	4	SS	Pr+2	koso dvostrešno	640	Pristup preko k.č.br. 1143/1
005	I-23	557	173/666	Fizička osoba	posredan	0,26	M1	VO	4	SS	Pr+1	ravno+koso dvostrešno	641, 646	Pristup preko k.č.br. 1143/1
006	I-25	535	205/2820	Fizička osoba	neposredan	0,07	M1	VO	3	SS	Pr+2	ravno+koso dvostrešno	642, 644	Vanjske stube na medi
007	I-27	1044/4	178/600	Fizička osoba	neposredan	0,30	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	643	Pristup preko k.č.br. 11044/2
008	VN-1	733/1	199/834	Općina Buje-DV	posredan 3x40 m	0,24	S	VO	4	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-	
009	VN-3	734/2	212/572	Fizička osoba	posredan 3x40 m	0,37	S	O	2	SS	Pr+1	koso 4-strešno	645, 648	
010	VN-5	734/1	93/599	Fizička osoba	posredan 3x40 m	0,16	S	JO	1	SS	Pr+Prk	koso dvostrešno	-	
011	VN-2	735	135/277	Fizička osoba	neposredan	0,49	S	O	2	SS	S+Pr	koso dvostrešno	647	Ugao na medi
012	VN-4	736/1	80/258	Općina Buje-DV	neposredan	0,31	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	738	
013	VN-6	736/2	70/221	Općina Buje-DV	neposredan	0,32	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	738	
014	VN-7	1038/2	188/548	Fizička osoba	posredan 7,5x30 m	0,34	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	648, 649	
015	VN-9	1039/5	105/445	Fizička osoba	posredan 7,5x30 m	0,24	S	O	2	SS	S+Pr	koso dvostrešno	649	
016	VN-11	1039/4	103/471	Fizička osoba	neposredan	0,22	S	JO	1	SS	Pr	koso dvostrešno	651	Garaža na medi

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA BUJE "RUDINE-VLADIMIR NAZOR"

C. OBVEZATNI PRILOG I – OBRAZLOŽENJE PLANA

017	VN-13	1039/2	174/686	Fizička osoba	posredan 3x25 m	0,25	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	651	
018	VN-15	1039/3	120/486	Fizička osoba	neposredan	0,25	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	650	
019	VN-17	2105/15	440/1427	Fizička osoba	neposredan	0,31	S	JO	1	SS	Pr+1	koso višestrešno	652	Garaže na međi
020	VN-8	738/1	135/698	Općina Buje-DV	neposredan	0,20	S	JO	1	D	Rt	koso dvostrešno	654	
021	VN-10	738/2	75/571	Općina Buje-DV	neposredan	0,13	S	O	2	D	Rt	koso dvostrešno	654	
022	VN-12	737	170/564	Općina Buje-DV	neposredan	0,30	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-	Garaža na međi
023	VN-14	739/2	100/274	Fizička osoba	neposredan	0,36	S	O	2	D	Rt	koso dvostrešno	-	Garaža na međi
024	VN-16	739/1	75/511	Fizička osoba	neposredan	0,15	S	JO	1	D	Rt	koso dvostrešno	-	
025	VN-23	741	171/171	Općina Buje-DV	posredan	1,00	S	VS	12	SS	Pr+3	koso 4-strešno	653	Pristup preko k.č.br. 2169/3
026	VN-25,25a	742	185/185	HEP	posredan	1,00	S	VS	12	SS	Pr+3	koso 4-strešno	653	Pristup preko k.č.br. 2169/3
027	VN-18	740/1	81/412	Općina Buje-DV	neposredan	0,20	S	JO	1	D	Rt	koso dvostrešno	-	
028	VN-20	740/2	81/372	Općina Buje-DV	neposredan	0,22	S	JO	1	D	Rt	koso dvostrešno	-	
029	VN-26	743	172/172	Općina Buje-DV	neposredan	1,00	S	VS	12	SS	Pr+3	koso 4-strešno	653,	Unutar k.č.br. 2105/22
030	VN-33	1045/10	124/595	Fizička osoba	posredan	0,21	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-	Pristup preko k.č.br. 2169/1
031	VN-35	1045/9	193/794	Fizička osoba	posredan	0,24	S	JO	1	SS	S+Pr	koso dvostrešno	661	Pristup preko k.č.br. 2169/1
032	VN-31	2169/7	158/527	Fizička osoba	posredan	0,30	S	JO	1	SS	Pr+Pk	koso višestrešno	659	Pristup preko k.č.br. 2169/1
033	VN-37	2168/2	133/629	Fizička osoba	posredan 2-3x30 m	0,21	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-	
034	VN-39	2168/1	110/390	Fizička osoba	posredan 2-3x30 m	0,28	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	662	
035	VN-29	2169/6	110/351	Fizička osoba	posredan	0,31	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-	Pristup preko k.č.br. 2168/2
036	VN-27	2169/5	152/584	Fizička osoba	posredan	0,26	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	658	Pristup preko k.č.br. 2168/2



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA BUJE "RUDINE-VLADIMIR NAZOR"

C. OBVEZATNI PRILOG I – OBRAZLOŽENJE PLANA

037	VN-41	2105/19	85/372	Fizička osoba	neposredan	0,23	S	JO	1	SS	Rt	koso višestrešno	665
038	VN-43	2105/20	85/357	Fizička osoba	neposredan	0,24	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-
039	VN-45	2105/21	85/340	Fizička osoba	neposredan	0,25	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-
040	VN-47	2105/22	85/300	Fizička osoba	neposredan	0,28	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	672
041	VN-28	2171/2	120/475	Fizička osoba	Posredan Š=3 m	0,25	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	671
042	VN-24	2171/1	117/675	Fizička osoba	Posredan Š=3 m	0,17	S	JO	1	SS	Pr+1+Pk	koso dvostrešno	-
043	VN-49	2105/16	194/578	Fizička osoba	neposredan	0,34	S	JO	1	SS	Pr+1	koso višestrešno	672
044	VN-51	2105/17	201/506	Fizička osoba	neposredan	0,40	S	JO	1	SS	Pr+1	koso višestrešno	668
045	VN-53	2105/18	135/500	Fizička osoba	neposredan	0,27	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	668
046	VN-55	2105/23	125/346	Fizička osoba	neposredan	0,36	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
047	VN-57	2105/27	97/510	Općina Buje-DV	neposredan	0,19	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	666
048	VN-bb	2105/41	126/718	Fizička osoba	neposredan	0,18	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
049	VN-bb	2105/32	96/340	Fizička osoba	neposredan	0,28	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
050	VN-bb	2105/39	98/264	Fizička osoba	neposredan	0,37	S	JO	1	SS?	Pr+1	koso dvostrešno	682
051	VN-59	2105/26	158/478	Općina Buje-DV	neposredan	0,33	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	667
052	VN-61	2105/25	100/437	Fizička osoba	neposredan	0,23	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	-
053	VN-63	2105/24	118/476	Fizička osoba	neposredan	0,25	S	JO	1	SS	Rt	koso dvostrešno	673
054	VN-65	2105/29	138/494	Fizička osoba	neposredan	0,28	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	674
055	VN-67	2105/28	123/596	Fizička osoba	neposredan	0,21	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
056	VN-71	2105/30	121/345	Fizička osoba	neposredan	0,35	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	679



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA BUJE "RUDINE-VLADIMIR NAZOR"

C. OBVEZATNI PRILOG I – OBRAZLOŽENJE PLANA

057	VN-69	2105/31	116/468	Općina Buje-DV	neposredan	0,25	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
058	VN-75	2105/33	182/386	Fizička osoba	posredan	0,47	M1	O	2	D	S+Pr+1	koso dvostrešno	Pristup preko k.č.br. 2105/3
059	VN-73	2105/34	182/441	Fizička osoba	posredan	0,41	S	JO	1	D	S+Pr	koso dvostrešno	Pristup preko k.č.br. 2105/3
060	I-43	2105/10	185/2141	Javno dobro-HC	neposredan	0,09	K3	-	-	SS	Pr+1	koso dvostrešno	686,688
061	I-bb	518/3	60/60	Općina Buje-DV	neposredan	1,00	S	O	2	S	Pr+1+Pk	koso višestrešno	675
062	I-41	596	77/133	Fizička osoba	neposredan	0,58	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	690,731
063	I-37	518/1	190/480	Općina Buje-DV	neposredan	0,40	S	O	2	S	Pr+1+Pk	koso višestrešno	690,731
064	I-39	518/4	40/40	Općina Buje-DV	neposredan	1,00	S	JO	1	S	Pr+2+Pk	koso dvostrešno	690,731
065	I-67	518/2	45/120	Fizička osoba	neposredan	0,38	S	JO	1	D	Pr+2	koso dvostrešno	731
066	I-35	745/1	72/341	Grad Buje	posredan	0,21	S	JO	1	D	Pr	koso dvostrešno	Pristup preko k.č.br. 2172/2
067	I-33	745/2	72/302	Grad Buje	posredan	0,24	S	JO	1	D	Pr	koso dvostrešno	Pristup preko k.č.br. 745/1
068	I-31	744/1	82/541	Fizička osoba	neposredan	0,15	S	JO	1	D	Pr	koso dvostrešno	-
069	I-29	744/2	113/367	Fizička osoba	Posredan 2-3x8 m	0,31	S	O	2	D	Pr	koso dvostrešno	-
070	VN-22	2170/1	111/374	Fizička osoba	Posredan 2-3x8 m	0,30	S	JO	1	SS	Pr+1	koso 4-strešno	736
071a	I-bb	626/2	84/84	Fizička osoba	posredan	1,00	S	-	-	D	Pr+1	koso dvostrešno	U ruševnom stanju
071b	I-bb	626/1	84/178	Fizička osoba	neposredan	0,47	S	-	-	D	Pr+1	koso dvostrešno	U ruševnom stanju
072	I-bb	2025/5	42/1742	Općina Buje-DV	neposredan	0,02	K3	-	-	SS	Pr	koso 4-strešno	691
073	I-37	2174/1	154/522	Fizička osoba	neposredan	0,30	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	694
074	S-71,71a	2175/1	191/1218	Fizička osoba	neposredan	0,16	S	O	2	SS	Pr+1	koso 4-strešno	699
075	S-69	2178/1	135/741	Fizička osoba	neposredan	0,18	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	695

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA BUJE "RUDINE-VLADIMIR NAZOR"

C. OBVEZATNI PRILOG I – OBRAZLOŽENJE PLANA

076	S-67	2178/2	110/608	Fizička osoba	neposredan	0,18	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	695
077	S-65	2178/3	110/565	Fizička osoba	neposredan	0,19	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	695, 725
078	S-54	2291/1	174/897	Fizička osoba	neposredan	0,19	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	695
079	S-63	2290/1	110/504	Fizička osoba	neposredan	0,22	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	725
080	S-61a	2290/3	102/386	Fizička osoba	neposredan	0,26	S	O	2	SS	Pr+1	koso dvostrešno	719
081	S-61	2290/4	97/503	Fizička osoba	neposredan	0,19	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	-
082	S-52	2302	96/500 uk. 2495	Fizička osoba	neposredan	0,19	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	723
083	S-55	2290/8	80/284	Općina Buje-DV	neposredan	0,28	S	O	2	D	Pr+1	koso dvostrešno	723
084	S-53	2179/2	88/331	Fizička osoba	neposredan	0,27	S	O	2	D	Pr+1	koso dvostrešno	723
085	S-49,51	2180/1	402/804	Pravna osoba/DV	neposredan	0,50	S	VS	8	SS	Pr+2	koso dvostrešno	719, 720, 726
086	S-bb	2182/3	650/1938	Pravna osoba/DV	neposredan	0,34	S	VS	16	SS	Pr+2	koso dvostrešno	720, 722, 726 Pročelje na regulac. pravcu 1 m od regulac. pravca
087	MG-1	2175/5	144/450	Fizička osoba	neposredan	0,32	S	O	2	D	Pr+1+Pk	koso dvostrešno	696
088	MG-3	2175/4	144/450	Fizička osoba	neposredan	0,32	S	O	2	D	Pr+1+Pk	koso dvostrešno	696
089	MG-5	2182/7	144/450	Fizička osoba	neposredan	0,32	S	O	2	D	Pr+2	koso dvostrešno	696, 697, 702
090	MG-7	2182/6	144/450	Fizička osoba	neposredan	0,32	S	O	2	D	Pr+2	koso dvostrešno	696, 697, 702, 721
091	MG-9	2182/4	135/535	Fizička osoba	neposredan	0,25	S	O	2	SS	Pr+1	koso višestrešno	703
092	MG-11	2187/3	124/668	Fizička osoba	neposredan	0,19	S	JO	1	SS	Pr+1	koso 4-strešno	709
093	I-34	2184	500/5243	Pravna osoba	neposredan	0,10	K1, K2	-	-	SS	Pr+1	koso višestrešno	698, 706, 715, 728 Lovački dom, market
094	I-32	2186/2	96/664	Fizička osoba	posredan	0,14	S	JO	1	SS	Pr+1	koso dvostrešno	Pristup preko 2185/2 i 2184
095	I-30	2185/1	125/712	Fizička osoba	neposredan	0,18	S	JO	1	SS	Pr+1	koso 4-strešno	733



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA BUJE "RUDINE-VLADIMIR NAZOR"

C. OBVEZATNI PRILOG I – OBRAZLOŽENJE PLANA

096	I-28	2188/2, 662	152/992	Fizička osoba	neposredan	0,15	S	JO	1	SS	Pr+1?	koso dvostrušno	733	
097	I-26	2188/3	159/1194	Fizička osoba	neposredan	0,13	S	JO	1	SS	Pr+1	koso 4-strešno	-	
098	MG-13	2189/3	1260/ 6030	Grad Buje	Neposredan i posredan	0,21	D4	-	-	SS	Pr+2	ravno+koso dvostrušno	714, 747	Čestica u 2 nivoa – 2 pristupa
099	I-24	1035/2, /3, /4, 2188/1, 2189/1	2102/6367	Pravna osoba	Posredan preko 1034/3	0,33	T1	-	-	SS	Pr+3	ravno+koso 1-strešno	739, 741	Nalazi se unutar k.č.br. 2189/1 sa č.zgr. 1035/3, /4
100	R-2, 4	1035/5	607/1165	Pravna osoba	posredan	0,52	S	VS	28	SS	Pr+4	koso dvostrušno	743, 744, 748, 749	Pristup preko k.č.br. 1031/2 Bočna pročelja na međama
101	R-6, 8	1031/3	611/1324	Pravna osoba	posredan	0,46	S	VS	28	SS	Pr+4+Pk	koso dvostrušno	712, 745, 749	Pristup preko k.č.br. 1031/2 Bočna pročelja na međama
102	R-10, 12, 14	1029/5	908/1608	Pravna osoba	posredan	0,56	S	VS	44	SS	Pr+4+Pk	koso dvostrušno	712, 753, 757, 758	Pristup preko k.č.br. 1031/2 Bočna pročelja na međama
103	R-16, 18, 20	1029/4	908/1446	Pravna osoba	posredan	0,63	S	VS	42	SS	Pr+4+Pk	koso dvostrušno	753, 757, 758	Pristup preko k.č.br. 1031/2 Bočna pročelja na međama
104	?	1013/1	432/7135	Općina Buje-DV	neposredan	0,06	D4	-	-	SS	Pr+1	ravno	756	Stara škola – dječja ustanova
105	R-1	1033/14	340/430	Pravna osoba/DV	posredan	0,79	M1 (SID2)	VS	13	SS	Pr+4	koso višestrešno	755, 758, 761, 762	Pristup preko k.č.br. 1013/1 pročelje s otvorima na međi
106	R-3	1033/13	262/443	Pravna osoba/DV	posredan	0,59	M1	VS	7	SS	Pr+4	koso višestrešno	755, 758, 764	Pristup preko k.č.br. 1013/1 i 1033/7
107	I-2	562	292/878	Općina Buje-DV	neposredan	0,33	D1	-	-	SS	Pr+2	ravno+koso dvostrušno	763, 766	Gradska uprava pročelje s otvorima na međi-prolazu.



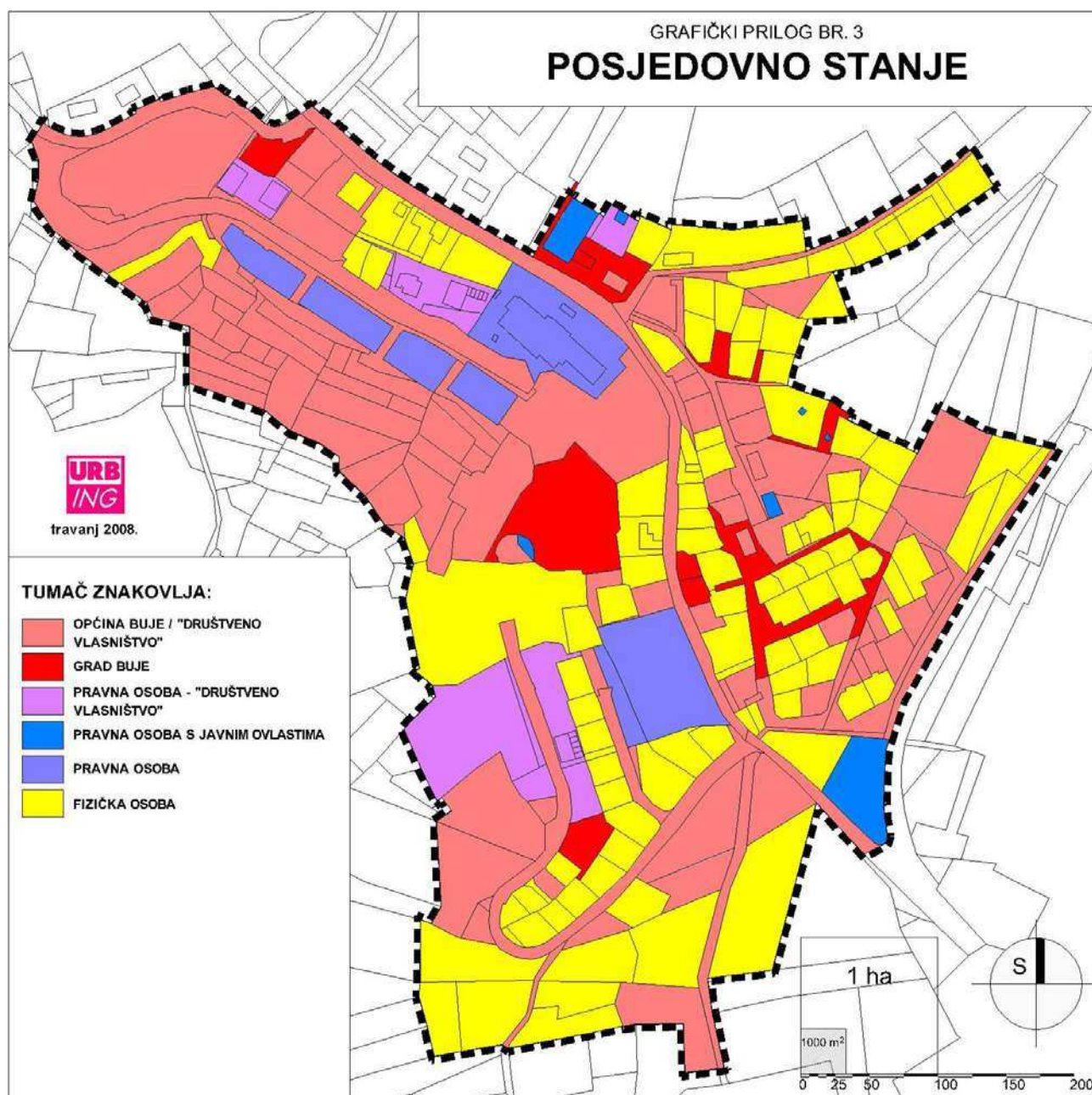
108	I-4	1034/2	155/1217	Općina Buje-DV	neposredan	0,13	K1	-	-	D	Pr	ravno	765	Kaffe bar na čestici sa tribinama
109	I-6	1034/12	364/420	Fizička osoba	posredan	0,87	K2	-	-	D	Pr	ravno	765	Prodavaonica, pristup preko 1034/2 ?
110	I-8, 10	1034/6	98/815	Fizička osoba	neposredan	0,12	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	768	
111	I-8, 10	665	121/121	Fizička osoba	neposredan	1,00	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	768	
112	I-12	1034/5	140/335	Fizička osoba	neposredan	0,42	K	-	-	D	Pr	koso višestrešno	768	
113	I-14	666	123/146	Fizička osoba	neposredan	0,84	S	JO	1	D	Pr+1	koso višestrešno	768	
114	I-16	1033/6	100/432	Fizička osoba	posredan	0,23	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	770	Pristup preko više čestica
115	I-18	1033/5	100/412	Fizička osoba	posredan	0,25	S	JO	1	D	Pr+1	koso dvostrešno	770	Pristup preko više čestica
116	I-20	753	262/262	Pravna osoba/DV	posredan	1,00	M1	VS	9	SS	Pr+3	ravno	740, 770	Pristup preko više čestica
117	I-22	754	248/248	Pravna osoba/DV	posredan	1,00	M1	VS	7	SS	Pr+3	ravno	740	Pristup preko više čestica

Objašnjenja pojmova:

- 1 – identifikacijski (redni) broj čestice i građevine
- 2 – adresa – početno slovo ulice i kućni broj (I-Istarska, VN-V Nazora, MG-M.Gupca, S-Sunčana, R-Rudine)
- 3 – katastarski broj čestice
- 4 – površina čestice pod građevinama/površina čestice iz gruntnovnice
- 5 – posjedovno stanje na dan 09.01.2008. (OB-DV – općina Buje/društveno vlasništvo, GB – grad Buje, P/DV – privatno/društveno vlasništvo, JD/HC – javno dobro na korištenju Hrvatskim cestama)
- 6 – kolni pristup čestici/građevini
- 7 – koeficijent izgrađenosti čestice
- 8 – namjena čestice/građevine (S – stambena, M1 – mješovita pretežito stambena, K – poslovna, K1 – poslovna pretežito uslužna, K2 – poslovna pretežito trgovačka, K3 – poslovna komunalno-servisna, D1 – javna upravna, D2 – javna socijalna, D3 – javna zdravstvena, D4 – javna predškolska)
- 9 – tip gradnje stambene/stambeno-poslovne građevine (JO – jednoobiteljski s 1 S.J, O – obiteljski s 2 S.J, VO – višeobiteljski s 3-4 S.J, VS – višestambeni s 5 i više S.J)
- 10 – broj stambenih jedinica u građevini (S.J)
- 11 – način gradnje građevine (SS – samostojeći, D – dvojni/poliugrađeni, S – skupni/ugrađeni)
- 12 – oblikovanje krovišta građevine
- 13 – broj fotografije na kojoj je fotografirana građevina
- 14 – napomena

## POSJEDOVNO STANJE

Posjedovno stanje obuhvaćenog prostora temelji se na neslužbenim podacima Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pazin, Ured/Ispostava Buje s početka 2008. godine.<sup>1</sup> Najveći dio čestica je upisan u posjedu općine Buje kao „društveno vlasništvo“ (vl. list 699), što je ostavština nacionalizacije iz doba komunističkog društvenog sustava. Za očekivati je da će dio tih čestica biti vraćen nekadašnjim vlasnicima, a da će drugi dio biti prepisan na Grad Buje. U posjedu Grada Buja (vl. list 933) za sada su samo neke javne prometne površine kao što su dijelovi ulice V. Nazora, te pojedine čestice od kojih je na jednoj smještena dječja ustanova, na drugoj gradske javne zelene površine, na trećoj parkiralište, a na ostalima obiteljske kuće. Preostale čestice nalaze se u vlasništvu pravnih (Građevinar Kro „društ. vl.“, HEP d.d. elektroistra Pula, Buje export, d.d., Istraturist, d.d. i dr.) i fizičkih osoba.

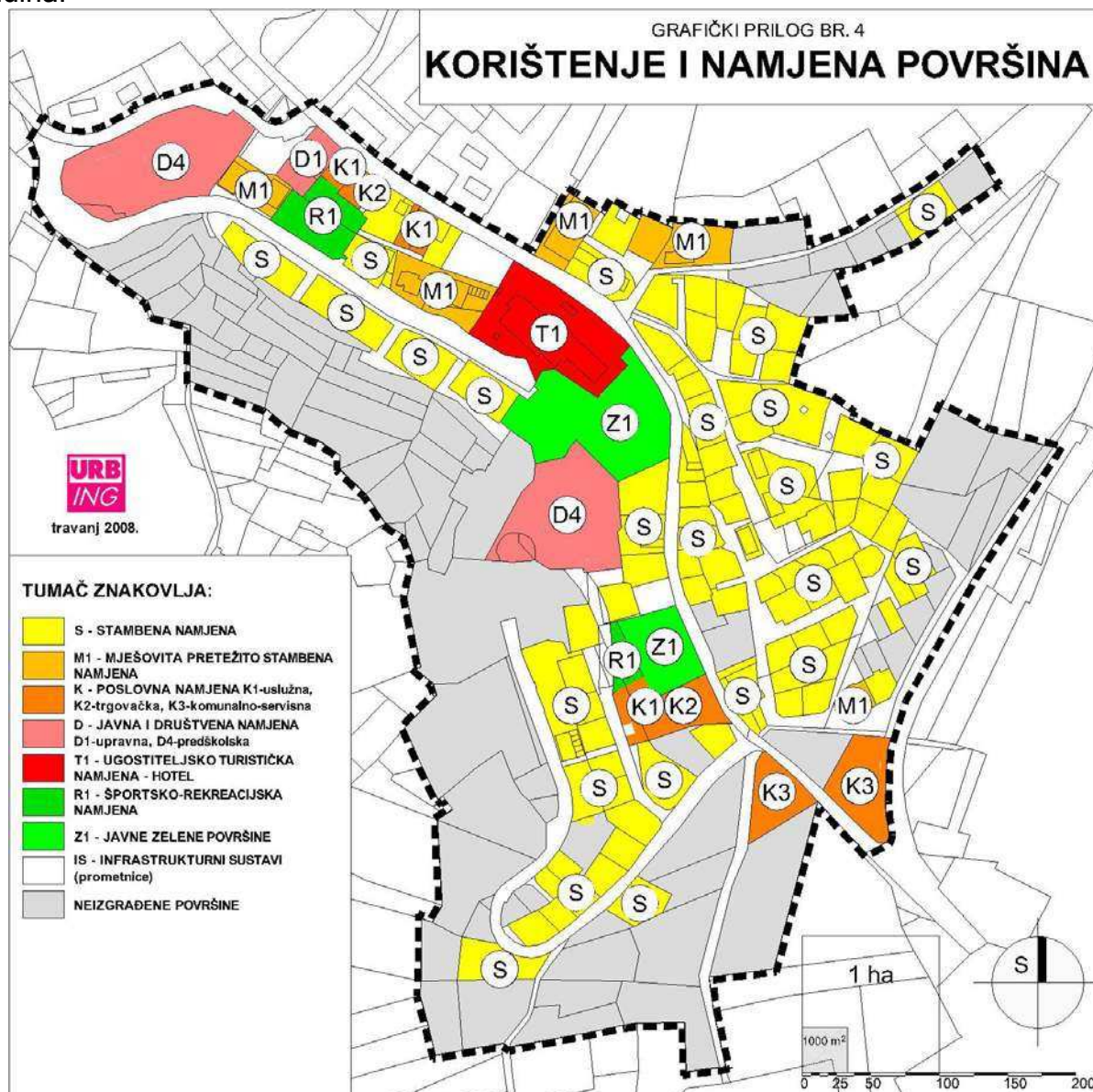


<sup>1</sup> www.katastar.hr



## KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

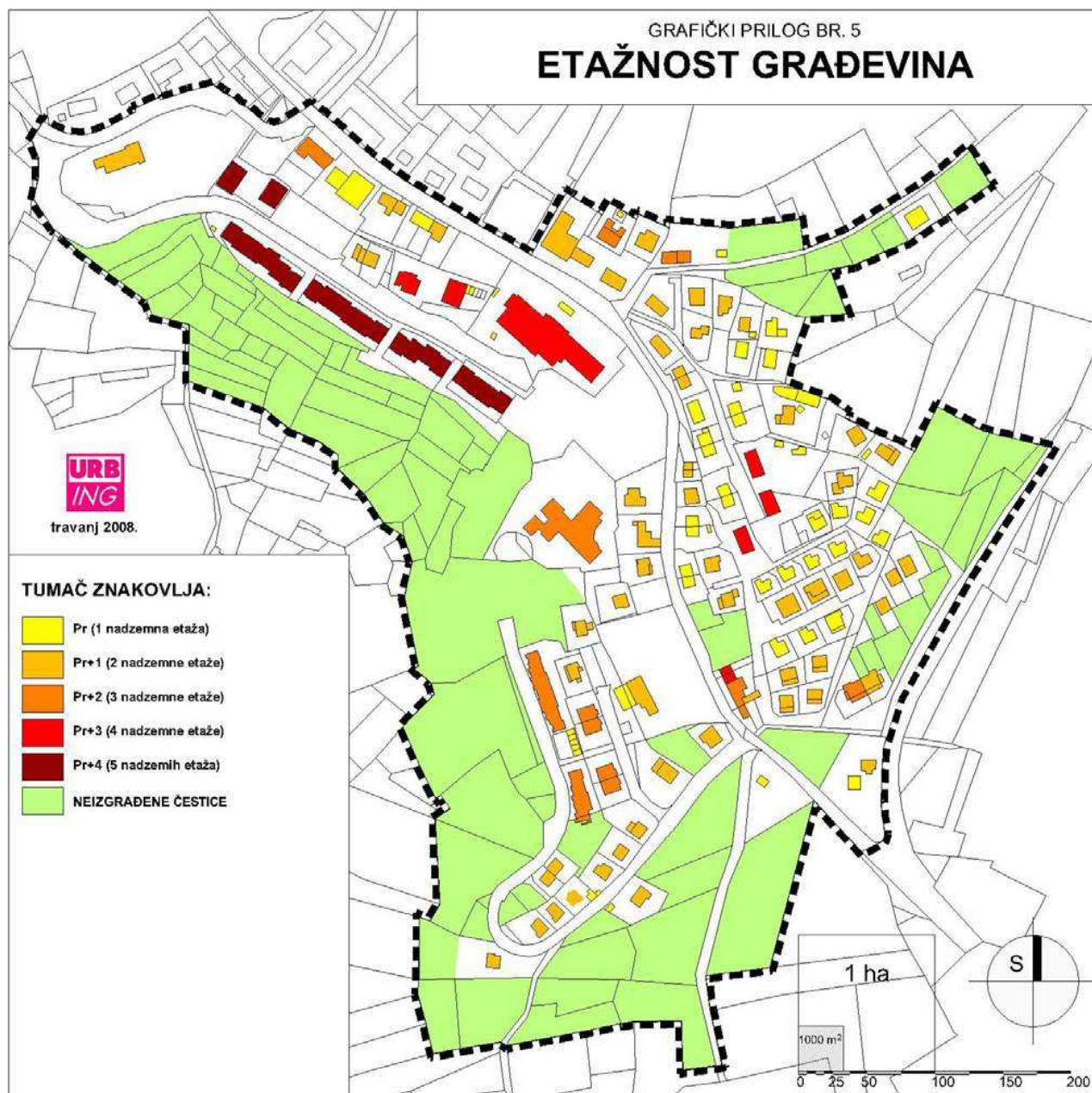
Prostor obuhvata podjeljen je na izgrađeni i neizgrađeni prostor. Najvećim dijelom neizgrađeni prostor se nalazi uz granice građevinskog područja, dok se manjim dijelom, odnosno sporadično nalazi unutar izgrađene strukture naselja kao pojedine neizgrađene građevne čestice. Najvećim dijelom prostor je zauzet stambenom namjenom sa izgrađenim obiteljskim kućama i stambenim zgradama. Samo malim dijelom stanovanje se nalazi uz poslovne sadržaje i sadržaje javne i društvene namjene, te su te površine prikazane kao prostori mješovite pretežito stambene namjene (građevina doma zdravlja, pekarnica u Istarskoj, te višestambene zgrade na području sjevernog dijela Rudina). Od javnih i društvenih namjena na ovom prostoru smještena je Gradska uprava, te dvije dječje ustanove, od čega jedna za djecu s posebnim potrebama. Poslovne trgovačke i uslužne građevine kao i ugostiteljska građevina lovačkog doma, smještene su uz Istarsku ulicu. Uz jugoistočni ulaz u naselje smješteni su komunalno-servisni sadržaji kao što je cestarska kuća, te teretna vaga s kućicom vatrogasnog društva. U središnjem dijelu prostora smješten je hotel „Azur“. Značajnije zelene površine nalaze se u sklopu hotela i lovačkog doma. Od športsko-rekreacijskih objekata, na ovom prostoru su prisutna dva bočališta (kod hotela i lovačkog doma), te rukometno igralište sa tribinama između Istarske ulice i Rudina.





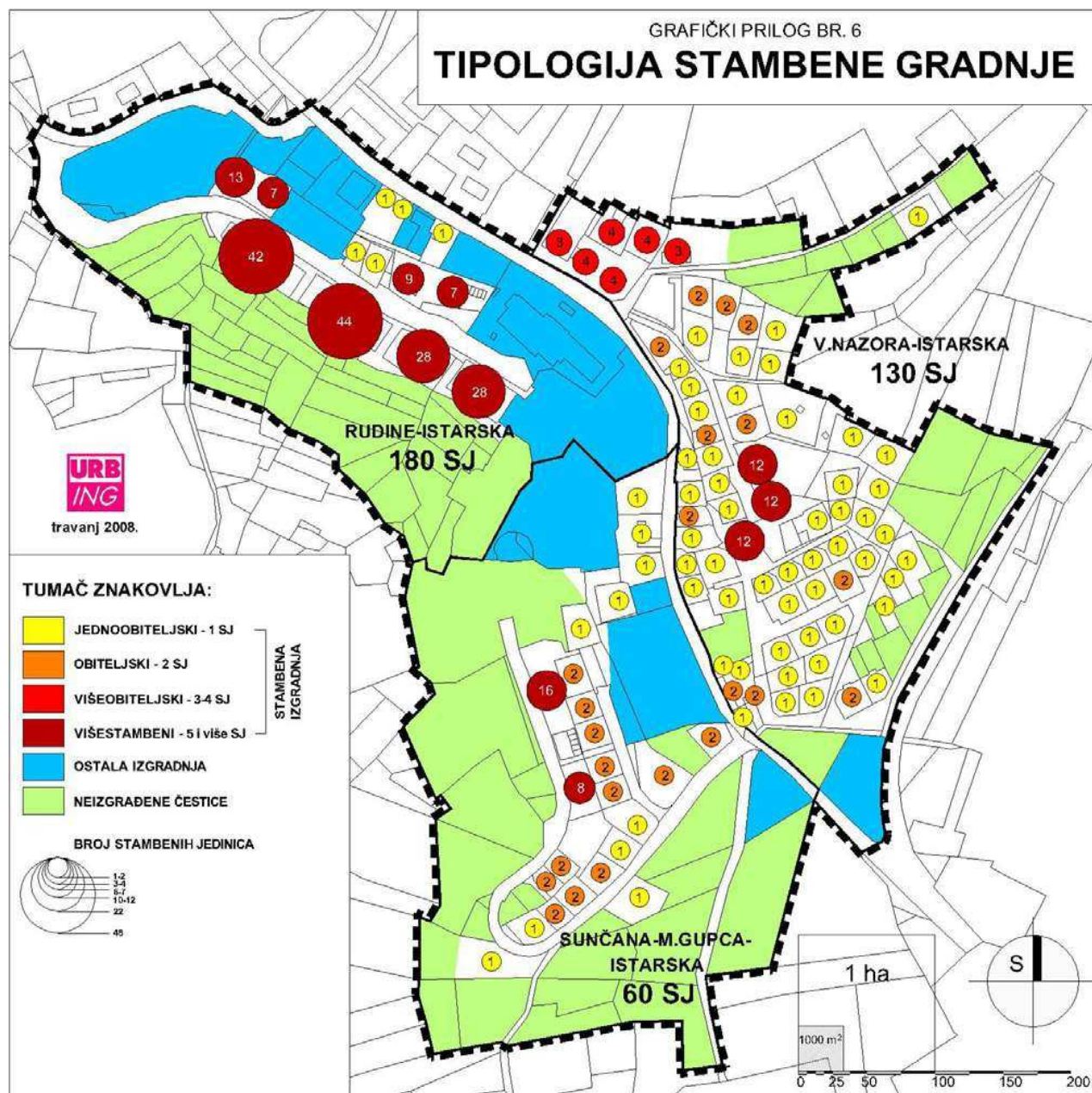
## ETAŽNOST GRAĐEVINA

Jedan od osnovnih parametara u propisivanju lokacijskih uvjeta je visina izgradnje. Obilaskom terena utvrđena je etažna visina građevina. U obzir su uzete samo vidljivi dijelovi građevina, dakle, nadzemne etaže u koje se ubrajaju: suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje. Etažnost stambenih građevina u velikoj mjeri ovisi o tipologiji njihove izgradnje. Tako su jednoobiteljske i obiteljske kuće manje etažne visine od višeobiteljskih i naročito višestambenih građevina. Tako unutar prostorne cjeline V.Nazora-Istarska prevladavaju prizemne i katne građevine, dok na prostoru Sunčana-M.Gupca-Istarska prevladavaju katnice i dvokatnice. U sjevernom dijelu prostora Rudine-Istarska uz Istarsku ulicu smještene su stambeno-poslovne i poslovne građevine niže visine (prizemne i katne) izuzev zgrade gradske uprave koja predstavlja sa svoje 3 nadzemne etaže najvišu građevinu u tom potezu. Uz samu ulicu Rudine nalaze se višestambene zgrade sa 4 i 5 nadzemnih etaža, te ujedno predstavljaju i najviše građevine na prostoru obuhvata.



## TIPOLOGIJA STAMBENE GRADNJE

Analizom stanja u prostoru utvrđena je tipologija stambene gradnje sukladno uvjetima iz Prostornog plana uređenja Grada Buja. Tako su prema tipu izgradnje stambene građevine razdijeljene u četiri skupine: Jednobilježske sa 1 SJ, obiteljske sa 2 SJ, višeobiteljske sa 3-4 SJ i višestambene sa 5 i više SJ. Izgradnja jednoobiteljskog tipa građevina u najvećoj mjeri karakterizira prostor Istarske ulice i ulice V. Nazora. Obiteljske građevine koncentrirane su najvećim dijelom duž ulice M. Gupca i Sunčane ulice. Višeobiteljske građevine se nalaze jedino na prostoru Istarske ulice uz objekt doma zdravlja. Najveća koncentracija višestambenih zgrada je na prostoru Rudina. Unutar prostora obuhvata registrirano je ukupno 106 stambenih građevina, od čega najveći broj jednoobiteljskih. No, najveći broj stanova nalazi se unutar višestambenih zgrada, čak 64,3% od ukupnog broja. Tako najviše SJ broji prostorna cjelina Rudine-Istarska, njih oko 180, zatim V.Nazora-Istarska 130 SJ, te najmanje Sunčana-M.Gupca-Istarska, samo 60 SJ.

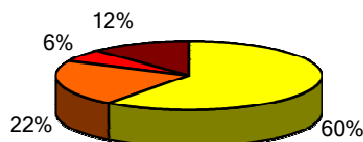




## BROJ SJ U OVISNOSTI O TIPU STAMBENE GRADNJE

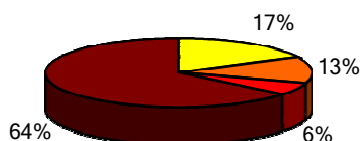
TIP STAMBENE GRADNJE	STAMBENE GRAĐEVINE		STAMBENE JEDINICE	
	BROJ	%	BROJ	%
JEDNOOBITELJSKI	64	60,4	64	17,3
OBITELJSKI	23	21,7	46	12,4
VIŠEOBITELJSKI	6	5,7	22	6,0
VIŠESTAMBENI	13	12,2	238	64,3
<b>UKUPNO</b>	<b>106</b>	<b>100,0</b>	<b>370</b>	<b>100,0</b>

## RAZDIoba PREMA TIPU IZGRADNJE



■ JEDNOOBITELJSKI    ■ OBITELJSKI  
■ VIŠEOBITELJSKI    ■ VIŠESTAMBENI

## BROJ SJ PREMA TIPU IZGRADNJE

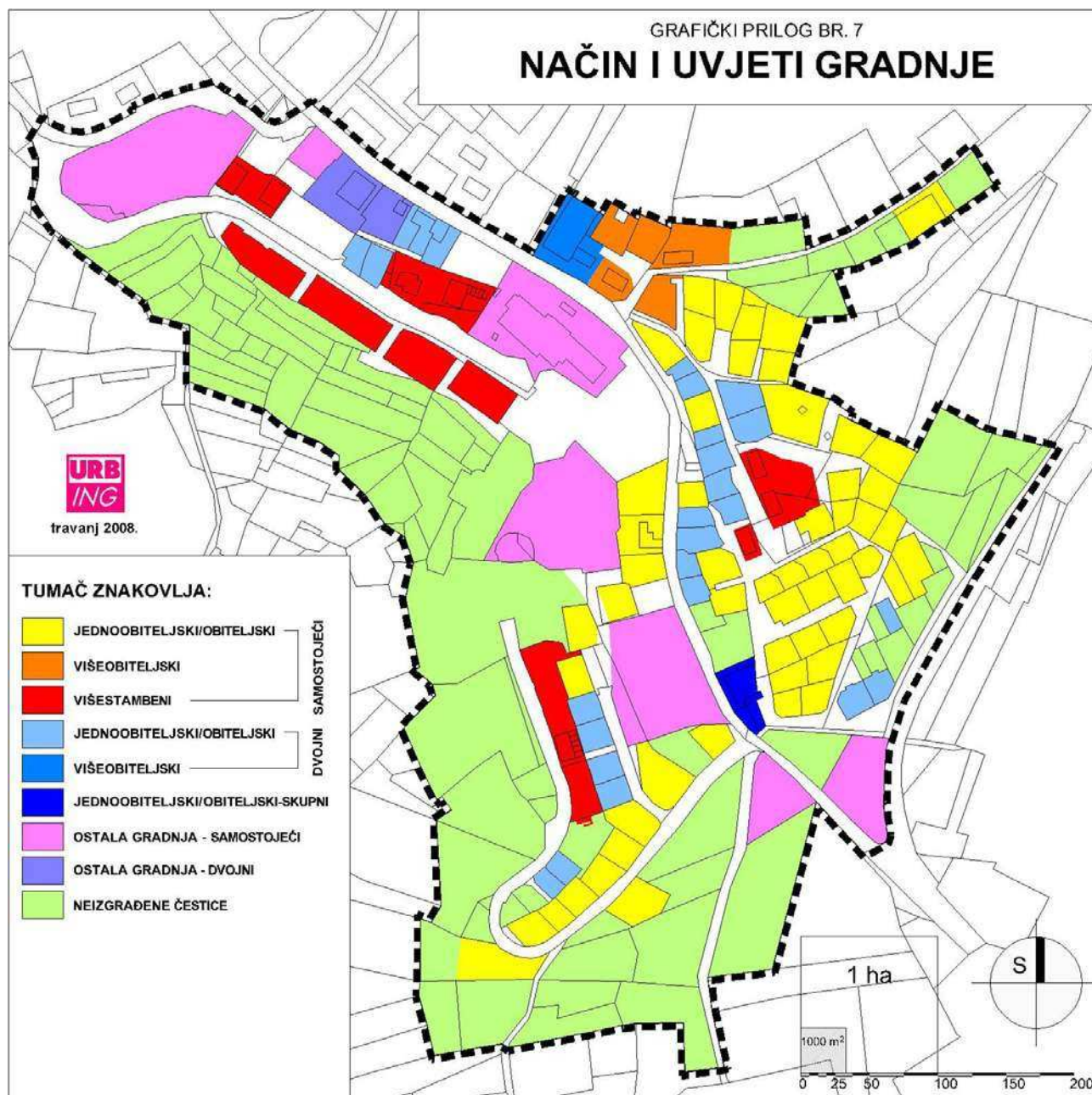


■ JEDNOOBITELJSKI    ■ OBITELJSKI  
■ VIŠEOBITELJSKI    ■ VIŠESTAMBENI

## NAČIN I UVJETI GRADNJE

Obilaskom terena, te pregledom kartografske podloge (katastarski plan i digitalni ortofoto) utvrđeni su osnovni načini i uvjeti izgrađene strukture naselja. U prostoru su prisutna tri načina gradnje: samostojeći (SS), dvojni (D) i skupni (S). Samostojeći način izgradnje predstavlja smještaj građevine na građevnoj čestici na način da se ni jednim svojim dijelom ne prislanja na građevinu na susjednoj građevnoj čestici. Građevina izgrađena na dvojni način smještena je na građevnoj čestici, tako da je jednom svojom stranom prislonjena na građevinu na susjednoj građevnoj čestici, te s njom tvori dvojnu građevinu. Skupni način izgradnje podrazumijeva smještaj građevine na građevnoj čestici, tako da je svojim dvjema nasuprotnim stranama prislonjena uz građevine na susjednim građevnim česticama. Građevine izgrađene na takav način čine skupnu građevinu.

Najveći broj građevina smješten je na samostojeći način. Na 15-ak mjesta nailazi se na dvojni način gradnje, dok je skupni način gradnje prisutan samo na raskrižju Istarske ulice s ulicom V. Nazora. Potrebno je napomenuti da izgrađene starije višestambene zgrade nemaju pripadajuću građevnu česticu, već su smještene na čestici zajedno sa susjednim građevinama.



### 1.1.3. Infrastruktura opremljenost

#### PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Okosnica prometne i ulične mreže naselja Buje čine državne ceste D300 na smjeru Umag - Buje (Stanica) i D21 na smjeru državni granični prijelaz Kaštel - čvorište Kanfanar. Poveznicu između ovih cesta kroz središnji dio naselja Buje čini Istarska ulica, koja kao glavna mjesna ulica čini glavnu okosnicu ulične mreže područja obuhvata Plana. Ova gradska prometnica ima odgovarajuće prometne karakteristike za odvijanje dvosmjernog kolnog prometa, te pješačkog prometa na izgrađenim nogostupima.

Uličnu mrežu prostorne cjeline V.Nazora-Istarska čini splet ulica bez pravih prometnih karakteristika, obzirom da nemaju razlučeni kolnik od nogostupa. Ova se ulična mreža veže na dva mjesta na glavnu mjesnu ulicu, Istarsku ulicu. Tom uličnom mrežom kolni



promet se odvija dvosmjerno, iako za takav način odvijanja prometa te ulice nemaju dovoljnu širinu.

Ulična mrežu prostora Rudine-Istarska čini Ulica Rudine dužine do 500 m sa slijepim završetkom bez adekvatno izgrađenog okretišta. Njome je omogućeno dvosmjerno prometovanje vozila, a veže se na javnu cestovnu mrežu spojem na Umašku ulicu.

Okosnicu ulične mreže prostorne cjeline Sunčana-M.Gupca-Istarska čini Sunčana ulica sa spojem na Istarsku cestu. Zadnjih 450 m Sunčana ulica je slijepa ulica s nedovršenim završetkom, a time i bez izgrađenog okretišta. Sunčanom ulica ima izgrađen kolnik za dvosmjernan promet, te nogostupe. Na Sunčanu ulicu se nadovezuje ulica M. Gupca u dužini od oko 200 m sa slijepim završetkom i okretištem ispred objekta dječje ustanove. Ulica M. Gupca ima izgrađen kolnik za dvosmjerni kolni promet, te nogostupe.

### JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Na području obuhvata Plana telekomunikacijska (TK) mreža izgrađena je djelomice. Postojeća TK mreža je građena većim dijelom polaganjem TK kabela direktno u zemlju, a manjim dijelom polaganjem TK kabela u distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) ili zračno po stupovima ili fasadama zgrada. Područje obuhvata Plana je spojeno na udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) Buje.

Spajanje komutacijskog čvora u Bujama na nadređeni pristupni čvor Umag (matična mjesna telefonska centrala) realizirano je digitalnim transmisijskim sustavom po svjetlovodnom kabeu (spojni vod). Osnova transmisijske mreže je međunarodni svjetlovodni kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija, od kojeg je izgrađen odvojak do komutacijskog čvora u Bujama, te lokalni svjetlovodni kabel Buje – Kaštel. Na relaciji Učka-Umag u radu je radio relejni sustav koji se koristi kao pričuvni transmisijski sustav međunarodne i magistralne razine, čiji koridor prolazi krajnjim južnim dijelom prostora obuhvata Plana.

Ukupni instalirani kapacitet priključaka na komutacijama za područje Grada Buja je 2.850 od čega je iskorišteno cca 80%. Pristupna mreža ima aktivni kapacitet od 4.800 parica s iskorištenjem od cca 50%. Gustoća glavnih telefonskih priključaka iznosi oko 39 na 100 stanovnika.

Područje obuhvata Plana, pokriveno je i pokretnim TK mrežama. Pokrivanje je ostvareno baznim postajama koje su smještene van promatranog područja.

### ELEKTROENERGETIKA

Područje obuhvata ovog Plana napaja se po srednjem naponu sa dva 10(20)kV kV voda koji dolaze iz TS 110/35/10(20)kV Buje. Unutar predmetnog područja nalazi se pet transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV sljedećih nazivnih snaga:

Br.	TRANSFORMATORSKA STANICA	NAZIVNA SNAGA (kVA)
1.	LOVAČKI DOM	1x630
2.	RUDINE	1x630
3.	DJEČJI VRTIĆ	1x630
4.	ŠKOLSKI CENTAR	1x630
5.	VLADIMIR NAZOR	1x630

Niskonaponska mreža razmatranog područja izvedena je djelomično kao kabela, a djelomično kao nadzemna mreža. Kabela primarna niskonaponska mreža izvedena je niskonaponskim kabelima 0,6/1kV i to PP00 ili PP00-A presjeka od 4 x 95 mm<sup>2</sup> do 4 x 150 mm<sup>2</sup>, dok je nadzemna primarna niskonaponska mreža izvedena samonosivim-kabelskim-snopovima (SKS) presjeka 3x35+71,5(+2x16)mm<sup>2</sup> do 3x70+71,5(+2x16)mm<sup>2</sup>.

Postojeća javna rasvjeta izvedena je samo uz dio glavnih prometnica unutar razmatranog područja. Uglavnom se za javnu rasvjetu koristila trasa kabela ili nadzemne niskonaponske mreže.

### **VODOOPSKRBA**

Vodoopskrbni sustav Grada Buja opskrbljuje se vodom iz magistralnog cjevovoda, odnosno iz sustava Sv. Ivan – Buzet preko kojeg se vodom snabdijeva čitavo pripadajuće područje Grada Buja, pa tako i prostor obuhvata Plana. Uslijed eventualnih poteškoća u opskrbi pitkom vodom, tj. smanjene izdašnosti izvora Sv. Ivan, područje Grada Buja može se prihranjivati vodom iz izvora Bulaž kod Istarskih Toplica.

Princip opskrbe područja Grada Buja uglavnom je gravitacijski, odnosno voda iz rubno postavljenih vodosprema na višim kotama gravitacijski teče prema potrošačima. Za područje Grada glavne vodospreme su Triban kapaciteta 600m<sup>3</sup>, Bibali 1.300m<sup>3</sup>, te Grožnjan i Sv. Juraj od 200m<sup>3</sup>.

Postojeći vodoopskrbni sustav područja Grada Buja, sa svojim sadašnjim kapacitetima, u načelu je u stanju zadovoljiti zahtjeve potrošača u pogledu količina i tlakova vode.

### **ODVODNJA OTPADNIH VODA**

Postojeća kanalizacija fekalnih otpadnih voda Buja spojena je na uređaj za pročišćavanje, a nakon uređaja disponirana je u teren.

Oborinska odvodnja na području Buja izvedena je parcijalno, s odvodom u recipijent.

### **POSTUPANJE S OTPADOM**

Organizirani odvoz komunalnog otpada provodi komunalno poduzeće "8. Maj" iz Umaga. Komunalni otpad zbrinjava se na odlagalištu otpada Donji Picudo na području Grada Umaga.

## **1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

### **PRIRODNA BAŠTINA**

Na području obuhvata Plana nisu evidentirani dijelovi prirode koji bi bili zaštićeni temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, br. 70/05).

### **GRADITELJSKA BAŠTINA**

Unutar područja obuhvata Plana jedino zgrada gradske uprave predstavlja nepokretno kulturno dobro koje se nalazi u sastavu registrirane povijesne graditeljske cjeline naselja Buje. Osim ove zgrade poklonac Sv. Antuna na raskrižju Sunčane sa Istarskom ulicom evidentiran je kao povijesno-kulturna vrijednost u kategoriji sakralnih građevina. Također, u istoj kategoriji evidentirana je i lokacija starog sajmišta na južnom dijelu raskrižja.





ZGRADA GRADSKJE UPRAVE



POKLONAC SV. ANTUNA

### 1.1.5. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

#### MOGUĆNOSTI

Povoljan geoprometni položaj i blizina mora, te značajne neizgrađene površine građevinskog zemljišta, pružaju velike mogućnosti daljnjeg razvoja ovog dijela naselja Buje. Analizom stanja u prostoru utvrđeno je **96.900 m<sup>2</sup> neizgrađene površine građevinskog područja** na kojoj se omogućuje nova izgradnja. Navedena površina dobivena je lociranjem čestica pogodnih za izgradnju.

PROSTORNA CJELINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	%
<b>RUDINE-ISTARSKA</b>	<b>29.060</b>	<b>30,0</b>
Sunčana - zapad	26.640	-
Sunčana - istok	21.200	-
Sunčana - interpolacije	1.500	-
<b>SUNČANA-M.GUPCA-ISTARSKA</b>	<b>49.340</b>	<b>50,9</b>
Istarska - sjever	6.160	-
V.Nazor - sjever	7.270	-
V.Nazor - interpolacije	5.070	-
<b>V.NAZORA-ISTARSKA</b>	<b>18.500</b>	<b>19,1</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>96.900</b>	<b>100,0</b>

Ukoliko se primjeni bruto gustoća stanovanja izgrađenog dijela od oko 59 st./ha, na navedenu neizgrađenu površinu, dobije se broj od oko 570 stanovnika koje je ovdje moguće smjestiti. Kako je jedan dio neizgrađenog građevnog zemljišta potrebno namijeniti i pratećim stambenim funkcijama, kao što su zelene površine, ulice i eventualno građevine drugih namjena, gore navedeni broj se smanjuje. S druge pak strane broj novih stanovnika može varirati u ovisnosti o tipologiji planirane gradnje. Sa višestambenim tipom gradnje povećava se bruto gustoća stanovanja, a sa jednoobiteljskim tipom gradnje se smanjuje. Dakle, moguće je procijeniti da neizgrađeni prostor nudi smještaj za novih 500 do 900 stanovnika ovisno o odabranoj tipologiji izgradnje.

## OGRANIČENJA

Navedene mogućnosti daljnjeg razvoja Rovinjskog Sela imaju slijedeća ograničenja kako u pogledu prostornih pokazatelja, tako i u pogledu demografskih i gospodarskih podataka:

- Mogućnost značajnije stambene izgradnje, a s njom i daljnje povećanje broja stanovnika uvjetuje izgradnju prateće prometne, komunalne, te javne i društvene infrastrukture.
- Neučinkovitost sustava provođenja prostornih planova iz čega proizlaze problemi otkupa zemljišta prvenstveno radi potrebe realizacije ulične mreže koja je jedan od bitnih preduvjeta za daljnju izgradnju naselja.
- Neriješeni imovinsko-pravni odnosi koji onemogućuju raspolaganje s nekretninama, te privođenje neizgrađenog građevnog zemljišta planiranoj svrsi.
- Potreba preparcelacije određenog broja katastarskih čestica na veličine građevnih čestica određenih uvjetima iz prostornih planova.
- Neadekvatan dio ulične mreže, prvenstveno u pogledu nedovoljne širine ulica, te slijepih ulica.
- Nepristupačno građevinsko zemljište do kojeg ne postoje ni katastrom urisani pristupni putovi, što znači da je za njegovo privođenje namjeni potrebno prethodno izraditi odgovarajuće kolne pristupe.
- Sukladno odredbama članka 37. Zakona o javnim cestama (Narodne novine, br. 180/04) uz državne ceste br. 300 i 21 određeni su obostrano njihovi zaštitni pojasevi u širinama od 25 m od vanjskog ruba zemljišnih pojasa tih cesta. Ako se izdaje lokacijska dozvola za građenje objekata i instalacija na državnoj cesti ili rješenje o uvjetima gradnje, odnosno lokacijska dozvola unutar zaštitnog pojasa tih cesta, prethodno se moraju zatražiti uvjeti Hrvatskih cesta d.o.o.
- Konfiguracija terena sa velikim strminama u području Rudina otežava izgradnju prometne i komunalne infrastrukture kao i smještaj građevina na građevnim česticama.

## ZAKLJUČAK

Uslijed utvrđenih ograničenja potrebno je mogućnosti daljnjeg razvoja ovog dijela Buja svesti u realne, održive okvire razvoja. To prvenstveno znači da neizgrađeni dio građevnog zemljišta od ukupno 96.600 m<sup>2</sup> nije moguće sagledavati kao zemljište namijenjeno isključivo stambenoj izgradnji. Stoga je potrebno dio navedene površine predvidjeti za smještaj pratećih funkcija stanovanju, pod kojima se prvenstveno podrazumijevaju: javni i društveni sadržaji, zaštitne zelene i parkovne površine, te poslovne djelatnosti.



## 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Prostorno-planerski proces započinje ustanovljavanjem ciljeva koje treba Planom u najvećoj mogućoj mjeri ostvariti. Pri tome je najvažnije da utvrđivanje i konačna formulacija ciljeva odražava razmatranja i zajednička promišljanja svih sadašnjih i budućih korisnika prostora. Ciljevi su u pravilu dugoročni, ali se utvrđuju i kao kratkoročni koji bi morali prostorno razriješiti eventualne konfliktne situacije u prostoru.

Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Buja, br. 2/08), kao i temeljem primjedbi s 1. javne rasprave utvrđeni su osnovni i posebni ciljevi i programska polazišta prostornog uređenja.

Osnovni ciljevi Plana na području obuhvata, sukladno Zakonu su:

- određivanje korištenja i namjene površina,
- planiranje osnovne prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- propisivanje mjera za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- utvrđivanje načina i uvjeta uređenja i korištenja površina, te građenja građevina,
- utvrđivanje zahvata u prostoru u svezi sa zaštitom i spašavanjem.

Posebni ciljevi koje je potrebno ostvariti izradom ovog Plana su slijedeći:

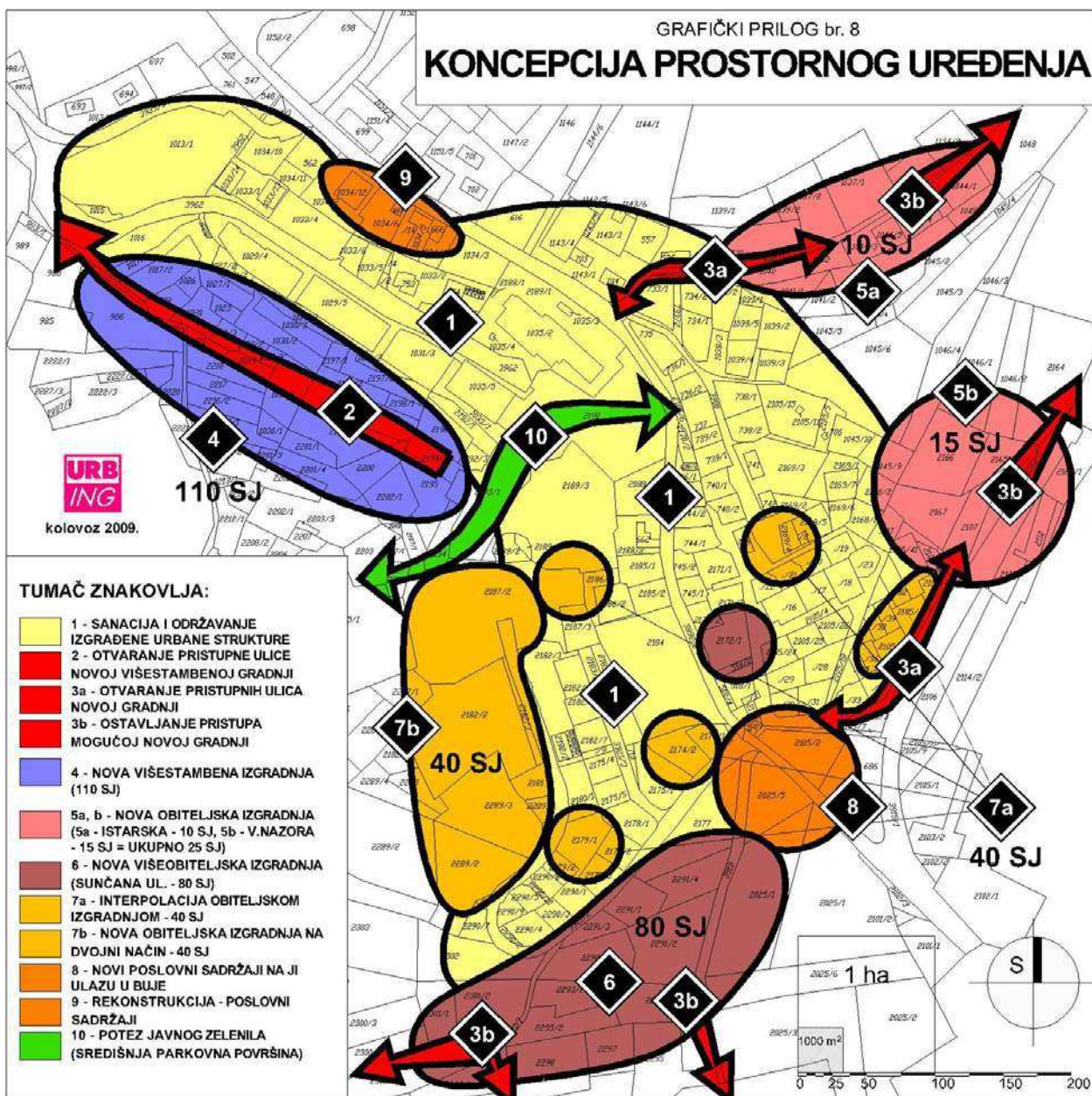
- utvrditi uvjete za sanaciju, održavanje i rekonstrukciju izgrađene urbane strukture, te za interpolacije novih građevina na neizgrađenim česticama,
- omogućiti novu višestambenu izgradnju u južnom dijelu Rudina,
- omogućiti novu pretežito višeobiteljsku izgradnju u jugoistočnom dijelu Sunčane ulice,
- omogućiti novu jednoobiteljsku i obiteljsku izgradnju u ogranku Istarske ulice, u krajnjem sjeveroistočnom dijelu ulice V. Nazora i sjeverozapadnom dijelu Sunčane ulice,
- planirati adekvatne prometne veze (kolne i pješačke) zona nove gradnje sa izgrađenom urbanom strukturom, kao i njihovo opremanje pratećom komunalnom i drugom infrastrukturom,
- pri planiranju ulične mreže zona nove gradnje na području ogranka Istarske ulice i ulice V. Nazora voditi računa o mogućnosti prometnog povezivanja prostora omeđenog državnim cestom br. 21 i građevinskim područjem naselja Buja, kao prostora za potencijalno širenje građevinskog područja,
- sukladno konfiguraciji terena, osigurati pješačke tokove (staze i stube) poprečno na prometnice u području Rudina i Sunčane ulice,
- planskim rješenjem naznačiti jugoistočni ulaz u Buje izgradnjom građevina javnih ili poslovnih ili stambeno-poslovnih sadržaja,
- ostvariti potez javnog zelenila od Istarske ulice preko Rudina i Sunčane ulice do prostora otvorenog krajobraza,
- na obuhvatu Lovačkog doma planirati autobusno stajalište sa pratećim sadržajima, te bočalište.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Plan prostornog uređenja prezentiran je putem kartografskih prikaza na kojima je provedena detaljna razrada utvrđenih ciljeva prostornog uređenja za racionalno korištenje i zaštitu prostora.

Na različitim kartografskim prikazima naznačena su planska rješenja putem kojih se definiraju obilježja pojedinih izgrađenih struktura naselja, kojima se afirmiraju vrijednosti i posebnosti naselja, odnosno njegovih prirodnih i kulturno-povijesnih obilježja, te naglašava kontinuitet postojećih ambijentalnih cjelina.

Temeljem ciljeva utvrđenih Odlukom o izradi Plana, analize stanja u prostoru, obveza iz PPU-a Grada Buja, izmjena i dopuna PUP-a Rudine-Buje iz 1987. godine, te prihvaćenih primjedbi sa 1. javne rasprave utvrđena je koncepcija uređenja prostora Rudine-Sunčana-V.Nazora u Bujama.

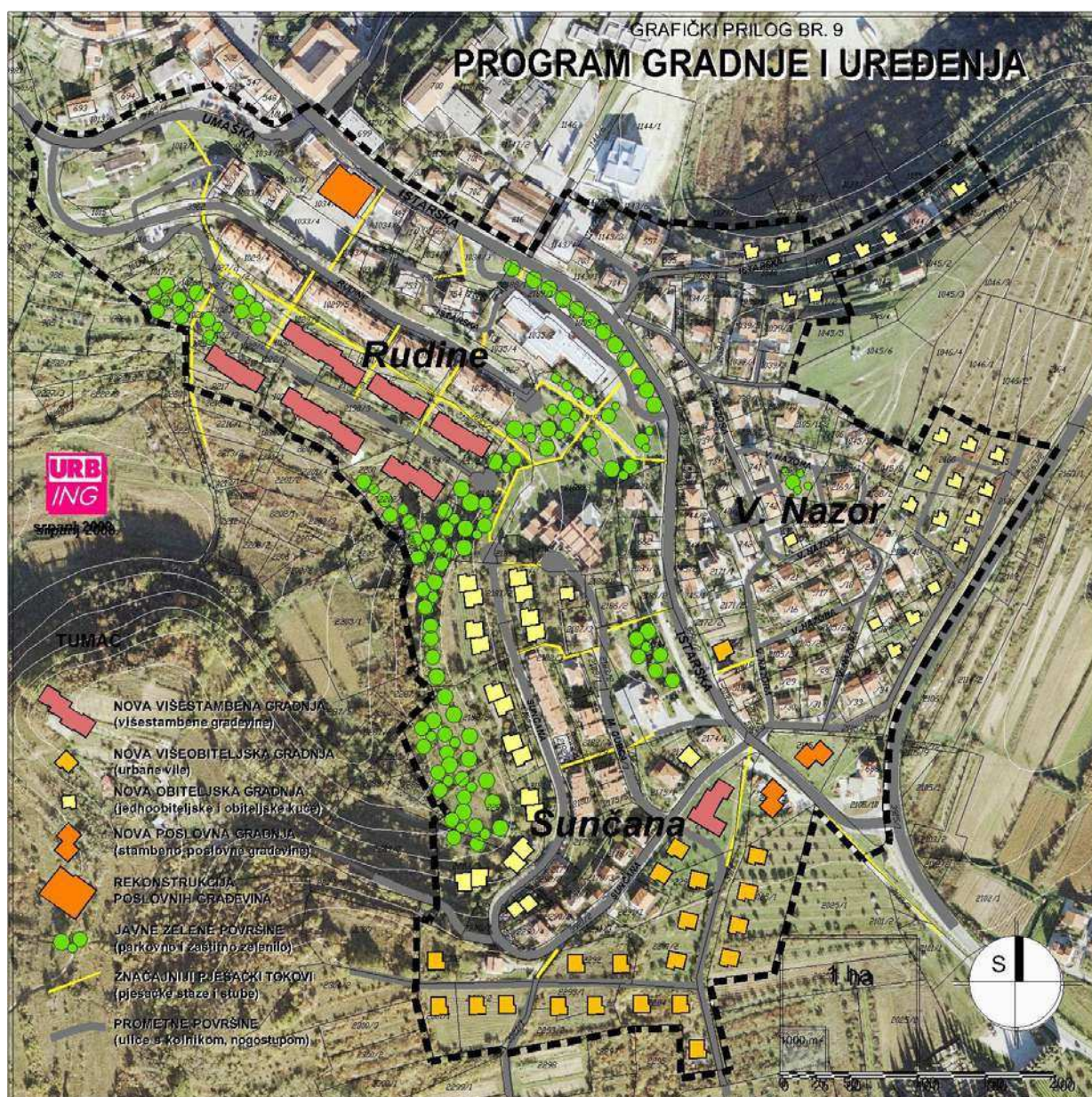




### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Sukladno postavkama iz koncepcije prostornog uređenja utvrđen je program gradnje i uređenja prostora. Osnova programa gradnje i uređenja prostora temelji se na sanaciji i održavanju, te rekonstrukciji i dogradnji (izgradnja na neizgrađenim česticama) izgrađene urbane strukture s jedne strane, te s druge strane, na izgradnji i uređenju neizgrađenih površina.

Program gradnje je moguće realizirati u etapama, sukladno prethodnom prometnom i komunalnom opremanju zemljišta. Tako će se, najvjerojatnije, prvo realizirati interpolacije (izgradnja na neizgrađenim građevnim česticama) i eventualne rekonstrukcije u dovršenim prostorima i nova izgradnja u nedovršenim prostorima kao što je završetak Sunčane ulice. Potom će se sukladno Planu uz prethodnu realizaciju pristupnih ulica i ostale javne i komunalne infrastrukture realizirati pojedini dijelovi naselja prema potrebama i potražnji za stambenom ili izgradnjom druge planirane namjene.





## PROGRAM STAMBENE GRADNJE

Najveći dio prostora nove izgradnje predviđen je za realizaciju stambene gradnje. Nova stambena izgradnja predviđena je u ovisnosti od pozicije u tri osnovna tipa: obiteljski-jednoobiteljski, višeobiteljski i višestambeni.

### Jednoobiteljski i obiteljski tip gradnje (zgrade sa 1 SJ i 2 SJ)

Nova stambena izgradnja na prostoru ulice V. Nazora predviđena je kao jednoobiteljska i obiteljska gradnja, obzirom da postojeća ulična mreža preko koje se ti novi prostori vežu na javne cestovne prometnice nije u mogućnosti prihvatiti značajnije povećanje broja prometa koje bi bio generiran tipom gradnje veće gustoće stanovanja. Visina zgrada određena je na 2 nadzemne etaže. Time se zadržava tipologija već zatečene stambene izgradnje na ovom prostoru. Tako je na ovom prostoru predviđena pretežito jednosmjerna ulična mreža. Ulična mreža zona nove gradnje na području ogranka Istarske ulice i ulice V. Nazora predviđena je na način da se omogući prometno povezivanje prostora omeđenog državnom cestom br. 21 i građevinskim područjem naselja Buja, kao prostora za potencijalno širenje građevinskog područja. Ukupno je na ovom prostoru predviđena izgradnja 40-ak novih SJ.

Nova stambena izgradnja jednoobiteljskog i/ili obiteljskog tipa gradnje na dvojni način predviđena je na sjeverozapadnom dijelu Sunčane ulice sa ukupno 40-ak novih SJ.

### Višeobiteljski tip gradnje (zgrade sa 3 do 4 FJ)

Jugoistočno od Sunčane ulice predviđena je izgradnja novog stambenog bloka s višeobiteljskim tipom gradnje zgrada – urbanih vila na samostojeći način s pripadajućim građevnim česticama površine od najmanje 500 m<sup>2</sup>. Visina urbanih vila određena je na 2 nadzemne etaže. Obzirom da ovaj prostor ima pogodnu konfiguraciju terena (relativno blaga kosina) predviđena je nova ulična mreža na način da se rezerviraju potezi za povezivanje prostora izvan obuhvata Plana koji bi u budućnosti mogli postati atraktivni u pogledu proširenja građevinskog područja naselja. Unutar ovog stambenog bloka urbanih vila predviđa se izgradnja oko 80-ak novih SJ. Preduvjet realizaciji ovog stambenog bloka je izgradnja planirane ulične mreže. Također, višeobiteljski tip gradnje predviđen je i sa sjeverozapadne strane Sunčane ulice.

### Višestambeni tip gradnje (zgrade s više od 4 FJ)

Na području Rudina predviđena je višestambena izgradnja na samostojeći način, kao logični nastavak već započete takve gradnje na tom prostoru. Višestambenim tipom izgradnje na Rudinama je predviđeno 110-ak novih SJ.

Uz novu izgradnju na Rudinama planirana je i izgradnja nove ulice sa zahtjevnijim tehničkim karakteristikama u njezinom gornjem dijelu (uzdužni nagib, nasipi, podzidi i sl.), a na području Sunčane ulice planiran je samo njezin produžetak. Stoga je logično očekivati da je prije moguće realizirati novu izgradnju duž Sunčane ulice.

Obzirom na vrlo značajnu (pogotovu po volumenu), kako postojeću, tako i planiranu višestambenu izgradnju na Rudinama, potrebno je u oblikovnom pogledu umanjiti dojam monolitne izgradnje na padinama Rudina koja bi se mogla doživjeti sa zapadnih i jugozapadnih vizura na grad. U tom pogledu, određuje se oblikovanje pročelja i krovišta (primjenom različitih tonova zemljanih boja i sl.) višestambenih zgrada uz planiranu ulicu na Rudinama na način da se kako već postojeća (gornji red zgrada), tako i planirana (srednji i donji red zgrada) izgradnja na padini Rudina u oblikovnom smislu razdjeli po

vertikali. U svezi toga određene su odgovarajuće visine višestambenih zgrada, tako da srednji (planirani) red zgrada svojom visinom od najviše 4 nadzemnih etaža, ne ugrožava osunčanost i vizure sa prizemne etaže gornjeg reda zgrada. Visina zgrada u donjem redu određena je pak na samo 3 nadzemne etaže. Time se štiti krajobrazni karakter povijesne graditeljske cjeline naselja Buje koji je zaštićen prostornim planom šireg područja s ciljem očuvanja vrijednih vizura i kontrole gabarita građevina visokogradnje.

Ovako predviđenom stambenom izgradnjom unutar prostora obuhvata Plana **predviđena je izgradnja od ukupno 280 novih SJ, unutar kojih se omogućuje smještaj za oko 700 novih stanovnika. Dakle, ukupni broj stanovnika u potpunosti izgrađenog prostora iznosio bi oko 1.600.** Od 280 planiranih SJ, 40% ih je planirano u višestambenim, 31% u višeobiteljskim, a 29% u jednoobiteljskim i obiteljskim zgradama.

#### STAMBENA GRADNJA PREMA TIPI GRADNJE PO PROSTORNO-FUNKCIONALNIM CJELINAMA

Prostorno-funkcionalna cjelina	Broj SJ prema tipu gradnje																Σ Broj stanovnika
	JO+O				VO				VS				ukupno				
	St.	Pl.	Σ	%	St.	Pl.	Σ	%	St.	Pl.	Σ	%	St.	Pl.	Σ	%	
Rudine	5	-	5	3%	-	-	-	-	178	112	290	83%	183	112	295	45	740
Sunčana	30	45	75	39%	-	80	80	73%	24	0	24	7%	54	125	179	28	450
V. Nazor	75	35	110	58%	22	8	30	27%	36	-	36	10%	133	43	176	27	440
<b>ukupno</b>	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>190</b>	<b>29%</b>	<b>22</b>	<b>88</b>	<b>110</b>	<b>17%</b>	<b>238</b>	<b>112</b>	<b>350</b>	<b>55%</b>	<b>370</b>	<b>280</b>	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>1.630</b>

## PROGRAM GRADNJE GOSPODARSKIH SADRŽAJA

### Potez uz Istarsku ulicu

Potez zgrada s južne strane Istarske ulice od zgrade gradske uprave pa do prilaza hotelu predviđen je za rekonstrukciju, kako bi se dobilo kvalitetnije (urbanije) pročelje te ulice primjerenije središtu naselja. Naime, na tom prostoru u neposrednoj blizini zaštićene povijesne graditeljske cjeline naselja Buje izgrađene su u oblikovnom smislu neadekvatne zgrade poslovnih i stambeno-poslovnih sadržaja. Ovo se ponajprije odnosi na zgradu marketa. Rekonstrukcija je zamišljena s ciljem usklađenja oblikovnih i funkcionalnih elemenata zgrada s okolnom urbanom strukturom središta Buja. U tom pogledu, kako oblikovanje, tako i smještaj zgrada u odnosu na Istarsku ulicu bi trebalo ujednačiti. Stoga se propisuje njihov smještaj na samom regulacijskom pravcu, te ujednačuje njihova visina s visinom zgrade gradske uprave i višeg dijela zgrade poslovnog sadržaja oblikovane tradicionalnim arhitektonskim elementima i materijalom. Na ovom potezu su predviđeni uslužni i trgovački sadržaji. Na prostoru sadašnjeg marketa i caffe bara predlaže se dispozicija sadržaja na način da se ugostiteljski sadržaji sa mogućim terasama orijentiraju prema južnoj osunčanoj strani, dakle prema igralištu s tribinama. Zgrade će se rekonstruirati na način da se zadrže postojeći kolno-pješački prolazi koji spajaju Istarsku ulicu sa tribinama, te pješačkim stazama i stubama koje vode dalje prema Rudinama. Obzirom da se radi o značajnom gradskom potezu neposredno uz povijesnu jezgru, za navedene rekonstrukcije propisuje se provedba jedinstvenog arhitektonsko-urbanističkog natječaja kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje tog poteza.

### Hotel

Postojeća zgrada hotela predviđena je za rekonstrukciju uz uvjet da se oformi funkcionalnija pripadajuća joj građevna čestica. Tako se iz postojeće čestice izuzima prostor prilaznog puta sa zapadne strane, jer to nije samo prilaz do hotela, već i do više stambenih zgrada. S druge, istočne strane, građevna čestica se proširuje, tako da obuhvaća postojeći kolni prilaz s te strane. Sama rekonstrukcija zgrade predviđena je na način da se omogućuje njezina dogradnja do najviše 50% površine građevne čestice, te

nadogradnja do najviše 6 nadzemnih etaža, s time da 6. etaža radi zaštite vizura treba iznositi 10% površine karakteristične etaže. Stoga je moguće na toj etaži ostvariti sadržaje sa značajnim površinama terasa orijentiranih na jugozapadne vizure prema moru i izvornom Istarskom krajoliku. Povećanje broja ležaja uvjetovano je smještajem potrebnog broja parkirališnih / garažnih mjesta na građevnoj čestici. Rekonstrukcijom hotela predviđeno je podizanje kategorije zgrade uređenjem pratećih sadržaja (bazeni, wellness i sl.). Obzirom da se radi o značajnijoj zgradi koja utječe na izgled cjelokupnog naselja, za njezinu rekonstrukciju je predviđena provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje.

### **Lovački dom**

Postojeća zgrada lovačkog doma predviđena je za obavljanje uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti, tako da se oformi nova pripadajuća joj građevna čestica iz koje bi se izuzeli prostori namijenjeni uređenju javnih parkovnih i prometnih površina. Kolno-pješački prilaz predviđen je sa jugoistočne strane od Istarske ulice, a pješački prilaz sa ulice M. Gupca. Parkirališne potrebe će se rješavati na građevnoj čestici uz kolno-pješački prilaz i/ili uz ulicu M. Gupca.

### **Novi poslovni centar**

Na jugoistočnom ulazu u Buje obostrano uz Istarsku ulazu predviđena je izgradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada sa uslužnim i/ili trgovačkim sadržajima. Dispozicijom i visinom zgrada (3, odnosno 4 nadzemne etaže) naglašen je ulazni prostor u Buje kao „vrata“ Buja. Kolni prilazi građevnim česticama predviđeni su iz Istarske ulice. Obzirom da se radi o reprezentativnom ulaznom prostoru u grad za izgradnju navedenih zgrada i uređenje raskrižja Istarske ulice sa ulicom V. Nazora i Sunčanom ulicom predviđena je provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja kojim će se dobiti najkvalitetnije rješenje.

### **Ostali poslovni sadržaji**

Uz poslovne sadržaje smještene unutar postojećih stambeno-poslovnih zgrada Planom se predviđaju takve nove zgrade unutar kojih se uz stambene jedinice omogućuje i smještaj poslovnih sadržaja kao pratećih sadržaja stanovanju. Tako je na prostoru Rudina u planiranoj višestambenoj zgradi predviđena mogućnost smještaja uslužnih i/ili trgovačkih sadržaja koji bi (trgovina) opsluživali susjedstvo Rudina i Sunčane ulice. Također je predviđena izgradnja takve zgrade višeobiteljskog tipa na prostoru neposredno uz planirana autobusna stajališta na Istarskoj ulici. Građevnu česticu ove zgrade predviđeno je oformiti na način da se s njezine jugoistočne strane omogući pješački prolaz koji spaja ulicu V. Nazora sa Istarskom ulicom. Kolni prilaz ovoj čestici predviđen je iz ulice V. Nazora, a ako se autobusna stajališta realiziraju na drugoj lokaciji od predviđene, kolni prilaz je moguć i sa Istarske ulice. Postojeći blok zgrada izgrađenih na skupni način, jugoistočno od prethodno navedene čestice, poželjno je rekonstruirati na način da se prizemna etaža prenamijeni u poslovne sadržaje, čime bi se dobio urbaniji karakter tog dijela Istarske ulice.

### **PROGRAM GRADNJE JAVNIH I DRUŠTVENIH SADRŽAJA**

Planom nije predviđena izgradnja novih javnih i društvenih sadržaja, već zadržavanje istih uz mogućnost njihove rekonstrukcije. Naime, predviđena je značajnija rekonstrukcija zgrade uz Umašku ulicu, u kojoj je predviđen smještaj onih javnih i društvenih sadržaja koji će se pokazati najpodesnijima za taj prostor. Zgrada gradske uprave predviđena je za održavanje i sanaciju sukladno posebnim uvjetima konzervatorskog odjela, a dječju ustanovu u ulici M. Gupca moguće je eventualno dograditi u cilju povećanja kapaciteta,



obzirom na potrebe koje bi se mogle pojaviti izgradnjom novih stambenih jedinica u tom prostoru. Po izgradnji krajnjeg dijela Sunčane ulice potrebno je uz okretište predvidjeti nova parkirališna mjesta za potrebe dječje ustanove.

### **PROGRAM GRADNJE ŠPORTSKO REKREACIJSKIH SADRŽAJA**

Postojeće igralište sa tribinama se zadržava uz mogućnost izgradnje pratećih zgrada ukoliko će se igralište koristiti u komercijalne svrhe. Pod pratećim zgradama se podrazumijevaju zgrade za smještaj priručnih skladišta, svlačionica, sanitarija, caffè bara, uprave kluba i sl. U slučaju komercijalizacije potrebno je predvidjeti i potreban broj parkirališnih mjesta smještenih sa strane ulice Rudine. U protivnom, za potrebe javnog športsko-rekreacijskog igrališta s tribinama dostatna su parkirališna mjesta na javnoj prometnoj površini Istarske ulice. Od ostalih rekreacijskih sadržaja predviđeno je uređenje postojećeg boćališta kod lovačkog doma i izgradnja novog na prostoru središnjeg javnog parka.

### **PROGRAM UREĐENJA ZELENIH I INFRASTRUKTURNIH POVRŠINA**

Uz uređenje i održavanje postojećih javnih zelenih površina, Planom se predviđa zajedno s novom izgradnjom i uređenje novih javnih parkovnih površina. Najznačajnija parkovna površina predviđena je u središnjem dijelu područja obuhvata Plana, tako da povezuje sve prostorno-funkcionalne jedinice. To je središnja parkovna površina smještena na padini između Rudina i Sunčane. Gornji dio parka predstavlja već uređen prostor kojeg je potrebno rekultivirati, dok donji dio parka tek treba urediti kao parkovnu površinu. Središnji park, a napose njegov gornji dio bit će sa svojim šetnicama i obnovljenim vidikovcem i u funkciji hotela. Kako ovu, tako i ostale parkovne površine predviđeno je hortikulturno urediti na način da se uz saniranje postojećeg kvalitetnog zelenila sadi novo autohtono zelenilo. U parkovima površine veće od 500 m<sup>2</sup> predviđen je smještaj dječjih igrališta za djecu do 7 godina starosti. U središnjem parku predviđen je smještaj boćarskog igrališta, paviljona – odmorišta i građevine javnih sanitarija. Izvođenje pješačkih staza predviđa se bez asfaltiranja i opločavanja. Na samom donjem kraju središnji park se nadovezuje na zaštitne zelene površine koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz.

## **3.2. Osnovna namjena prostora**

Obzirom na planiranu gradnju, prostor je podijeljen na površine namijenjene izgradnji i na tzv. "negradive" površine. Tzv. "negradive" površine predstavljaju javne parkovne i zaštitne zelene površine unutar kojih se ne omogućuje veća izgradnja, već minimalno neophodna za njihovo funkcioniranje unutar urbane matrice naselja. Površine namijenjene izgradnji podijeljene su u nekoliko osnovnih namjena, a to su: stambena, mješovita, javna i društvena, poslovna, ugostiteljsko turistička, športsko rekreacijska, te infrastrukturne površine.

Na kartografskom prikazu broj 1.: "Korištenje i namjena površina" izdvojeni su prostori koji imaju obilježja slijedećih namjena:

#### **Stambena namjena (S)**

##### **Mješovite namjene**

M1 - pretežito stambena

M2 - pretežito poslovna

#### **Javna i društvena namjena (D)**

D1 - upravna  
D4 - predškolska

**Poslovna namjena**

K1/K2 - uslužno-trgovačka  
K3 - komunalno-servisna

**Ugostiteljsko turistička namjena**

T1 - hotel

**Športsko rekreacijska namjena**

R1 - šport

**Zelene površine**

Z1 - javne parkovne površine  
Z2 - zaštitne zelene površine

**Površine infrastrukturnih sustava (IS)**

**Površine stambene namjene** namijenjene su smještaju stambenih zgrada na pripadajućim građevnim česticama zajedno sa pomoćnim zgradama.

Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u dvije osnovne kategorije; mješovitu pretežito stambenu namjenu i mješovitu pretežito poslovnu namjenu. **Površine mješovite pretežito stambene namjene** namijenjene su smještaju stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada na pripadajućim građevnim česticama zajedno sa pomoćnim zgradama. Dakle, unutar ove namjene omogućuje se uz stambene jedinice i smještaj poslovnih sadržaja unutar stambeno-poslovnih zgrada višeobiteljskog i višestambenog tipa gradnje u pravilu u prizemnoj i/ili podrumskoj etaži. **Površine mješovite pretežito poslovne namjene** namijenjene su smještaju poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada na pripadajućim građevnim česticama zajedno sa pomoćnim zgradama. Dakle, unutar ove namjene omogućuje se uz poslovne sadržaje i smještaj stambenih jedinca unutar stambeno-poslovnih zgrada višeobiteljskog tipa gradnje u pravilu na etažama iznad prizemne. Unutar ovih namjena predviđeni su poslovni sadržaji uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih djelatnosti iz skupine restorana, barova i kantina i pripremnica obroka (catering) kod kojih se prema kriterijima određenim posebnim propisima ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje i okoliš (prekomjerne emisije: onečišćenja zraka, vode i tla, buke, neugodnih mirisa, vibracija, zračenja i sl.), a svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na javnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja.

**Površine javne i društvene namjene** su površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu javne i društvene namjene. Tako su određene 3 građevne čestice na kojima su već izgrađene slijedeće zgrade javne i društvene namjene: dječje ustanove i zgrada gradske uprave. Zgrada uz Umašku ulicu predviđena je za smještaj javnih i društvenih sadržaja koji se iskažu najpotrebnijima naselju.

Površine gospodarskih namjena podijeljene su u dvije osnovne kategorije; poslovnu i ugostiteljsko turističku. Pod površinama označenim oznakama **K1** i **K2** podrazumijevaju se **površine uslužno-trgovačke namjene** unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu uslužne i/ili trgovačke namjene. Pod površinom označenom oznakom **K3** podrazumijeva se **površina servisno-komunalne namjene** unutar koje je moguće na građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgradu servisno-komunalne namjene (cestarska zgrada). Pod površinom ugostiteljsko turističke namjene podrazumijeva se površina predviđena smještaju hotela.



**Površina športsko rekreacijske namjene** predstavlja površinu namijenjenu smještaju športsko rekreacijskih građevina poput otvorenih športskih igrališta s pomoćnim i pratećim zgradama i tribinama.

**Zelene površine** podijeljene su u dvije osnovne kategorije; javne parkovne i zaštitne zelene površine. **Javne parkovne površine** su hortikulturno uređene površine opremljene prikladnom urbanom opremom, dok su **zaštitne zelene površine** negradive površine zasađene autohtonim biljem koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz.

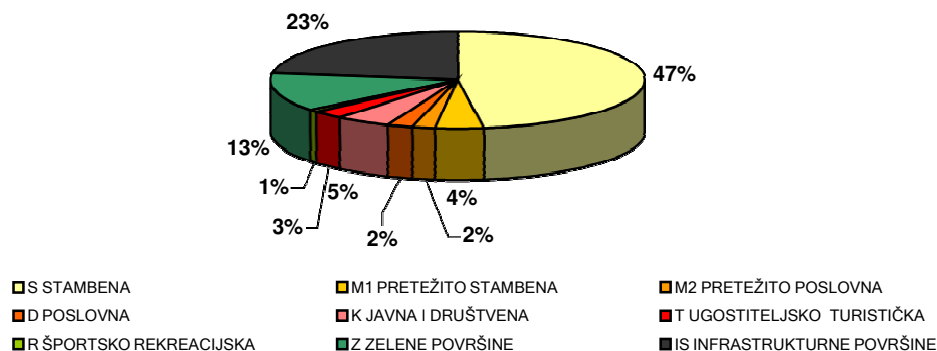
**Površine infrastrukturnih sustava** predstavljaju javne prometne površine s uličnim koridorima unutar kojih je predviđena izgradnja ulica i pratećih prometnih građevina, objekata i uređaja (autobusna stajališta, parkirališta i sl.), te linijskih građevina ostale javne i komunalne infrastrukture. U sklopu površina infrastrukturnih sustava nalaz se i površine na kojima su smještene izgrađene trafostanice.

### 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

planska oznaka	NAMJENA	POVRŠINA	
		ha	%
S	STAMBENA	12,05	47
M1	MJESOVITA PRETEZITO STAMBENA	1,06	4
M2	MJESOVITA PRETEZITO POSLOVNA	0,51	2
K	POSLOVNA	0,58	2
D	JAVNA I DRUŠTVENA	1,16	5
T1	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - hotel	0,70	3
R1	ŠPORTSKO REKREACIJSKA	0,21	1
Z1	JAVNE PARKOVNE POVRŠINE	1,55	-
Z2	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	1,71	-
Z	ZELENE POVRŠINE	3,26	13
IS	INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	5,75	23
<b>UKUPNO</b>		<b>25,28</b>	<b>100</b>

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA



### 3.4. Prometna i ulična mreža

Planom je utvrđeno **optimalno rješenje ulične** mreže prikazano na kartografskom prikazu, br. 2.1. «Prometna i ulična mreža», kroz određivanje kategorija i osnovnih minimalnih karakterističnih poprečnih profila uličnih koridora, kao i niveleta kolnika, rasporeda javnih parkirališta, autobusnih stajališta, raskrižja, te pješačkih staza izvan uličnih koridora. Navedeno rješenje ulične mreže moguće je tehničkom dokumentacijom izmijeniti i to u pogledu rasporeda i orijentacije parkirališnih mjesta i autobusnih stajališta, rješenja raskrižja i okretišta na krajevima slijepih ulica, niveleta kolnika i pješačkih staza, ukoliko se tom dokumentacijom dokaže da je takvo rješenje svrsishodnije.

**Osnovu uličnu mrežu** ovog dijela naselja čine glavne mjesne ulice, Istarska i Umaška ulica koje zadržavaju širini prometnih traka od najmanje 3,0 m. Ulična mreža prostora Rudina veže se na Umašku ulicu koja ujedno predstavlja javnu cestu u rangju državne ceste, dok se ulična mreža preostalog prostora ovog dijela naselja veže na Istarsku ulicu. Dalje je Istarskom ulicom povezana na državnu cestu br. 303 koja tangira područje obuhvata Plana, te je naznačena kao tranzitna prometnica.

Osim održavanja postojećih uličnih poteza, predviđena je i njihova rekonstrukcija. Tako je predložena **rekonstrukcija Istarske ulice** kod lovačkog doma za potrebe uređenja autobusnih stajališta. Time bi se os kolnika Istarske ulice trebala izmjestiti nešto zapadnije, kako bi se sa istočne strane dobilo dovoljno mjesta za smještaj autobusnog stajališta i nogostupa. Cijelom dužinom Istarske ulice predviđeno je vođenje nogostupa s obje strane, što znači da bi i sa istočne strane prilikom rekonstrukcije trebalo izgraditi nogostup. Prikazanim rješenjem poteza Istarske ulice od raskrižja sa Umaškom pa do prilaza hotelu određena su parkirališna mjesta, s južne strane, okomito položena na os kolnika. Time je do građevnog pravca moguće izvesti nogostup minimalne širine od 1,5 m. Ovakvo rješenje nudi duplo veći broj parkirališnih mjesta nego što je to sada slučaj, ali i manje mjesta za pješaka. Ukoliko se ukaže potreba povećanja širine pješačkih površina, bit će potrebno izvesti parkirališna mjesta paralelno sa osi kolnika. Kod smještaja parkirališnih mjesta na tom potezu valja voditi i računa o osiguranju pristupa kolno-pješačkim prilazima (prolazima). Uz navedene rekonstrukcije Istarske ulice predviđena je i rekonstrukcija raskrižja te ulice sa ulicom V. Nazora i Sunčanom ulicom. Planom je predloženo rješenje kružnim tokom kako bi se ublažila nepreglednost pristupanju raskrižju iz ulice V. Nazora i smanjila brzina prometa na ulasku u grad. Ovo rješenje bi iziskivalo i djelomično izmještanje trase Sunčane ulice, najvećim dijelom u okviru sadašnje čestice prometnice. Ovakvim rješenjem raskrižja i okolnog prostora (izgradnja novih stambeno-poslovnih zgrada) ujedno bi se naznačio jugoistočni ulaz - «vrata» grada.

Postojeću **uličnu mrežu prostora V. Nazora** bit će potrebno riješiti kao mrežu jednosmjernih ulica, odnosno kolno-pješačkih površina. U tom pogledu, bilo bi poželjno rekonstruirati glavnu ulicu V. Nazora na način da se izvede nogostup i kolnik. Ostali dio postojeće ulične mreže na tom području se zadržava u obliku kolno-pješačkih površina, obzirom da nema mogućnosti razdjeljivanja nogostupa od kolnika zbog nedovoljne širine. U grafičkom dijelu Plana predloženi smjer prometovanja jednosmjernim ulicama ne predstavlja i obvezujući smjer. Na sjeveru i jugoistoku ovog prostora planiraju se dvije nove ulice. Na sjevernoj strani je to rekonstrukcija dijela postojećeg puta (ogranak Istarske ulice), te izgradnja njegovog nastavka na način da se osigura minimalni koridor za dvosmjernan kolni promet. Za izvođenje drugog dijela ovog uličnog koridora bit će potrebni značajniji radovi u pogledu izgradnje podzida. Prvu etapu izgradnje ovog koridora

potrebno je izvesti do zadnje građevne čestice, na način da se osigura privremeno okretište. Isti slučaj je i sa istočnim planiranim uličnim koridorom, gdje će biti potrebno djelomično izvođenje podzida na strani prema tranzitnoj prometnici. Također će biti potrebno uz fizičko i vizualno razdvajanje ovog uličnog koridora od tranzitne prometnice, kako prometovanje ulicom ne bi ugrožavalo odvijanje prometa na tranzitnoj prometnici (svijetla automobila, vertikalna signalizacija). Druga etapa ovih ulica planirana je u slučaju eventualnog proširenja građevinskog područja naselja.

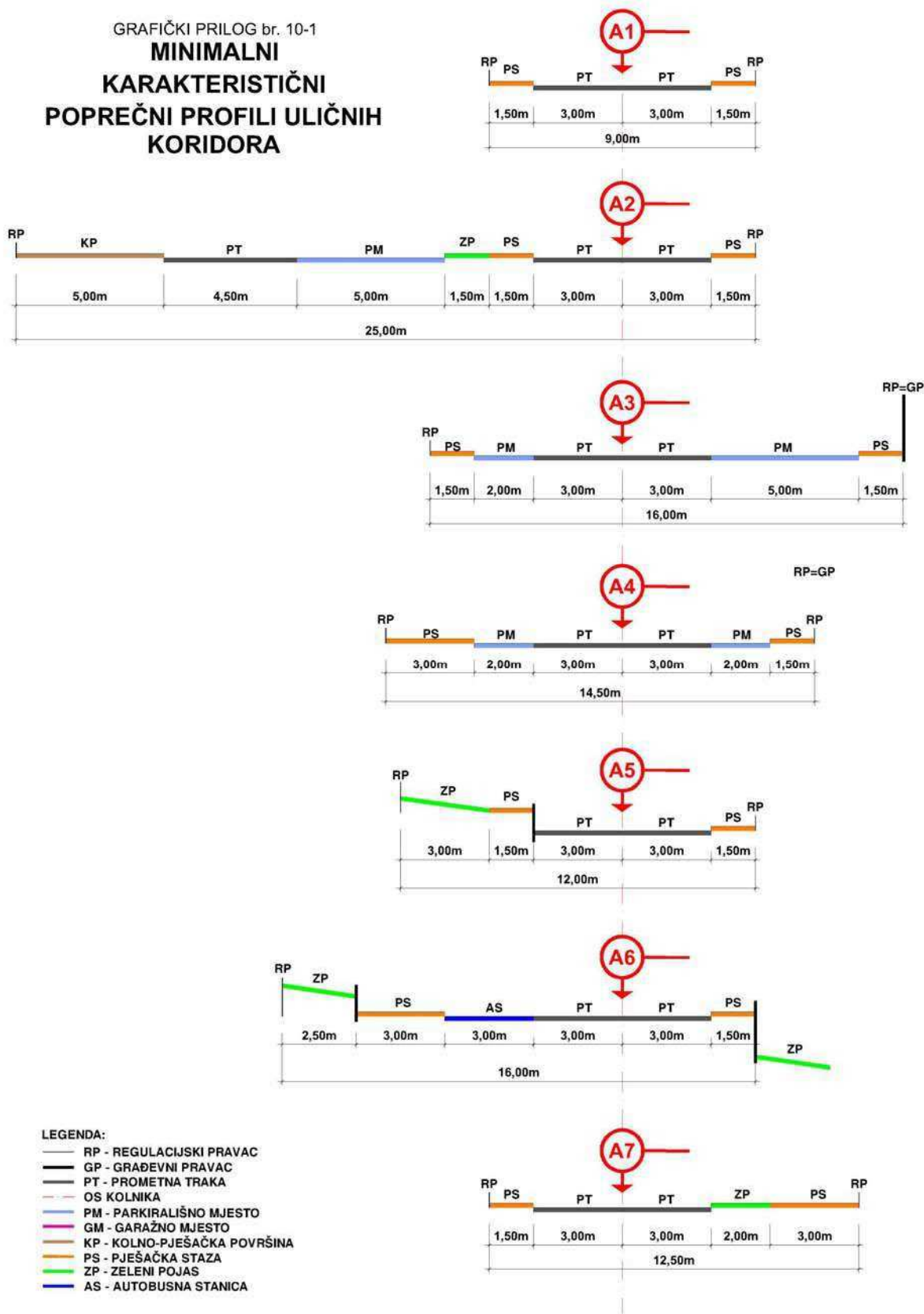
**Na jugoistočnom prostoru Sunčane** predviđena je izgradnja novih uličnih koridora karakteristika istih planiranim uličnim koridorima na području V. Nazora. Kolno-pješačku vezu između kružnog toka i nove ulične mreže na ovom području predviđeno je izvesti kao protupožarni put, kako bi se interventnim vozilima moglo intervenirati i sa stražnje strane planirane stambeno-poslovne zgrade na kružnom toku. Na rubu granice građevinskog područja naselja, odnosno obuhvata Plana potrebno je u prvim etapama izvođenja uličnih koridora predvidjeti privremena okretišta. Druga etapa ovih ulica planirana je u slučaju eventualnog proširenja građevinskog područja naselja.

**Plan izgradnje ulične mreže na prostoru Rudine-Sunčana** najvećim se dijelom temelji na rješenju iz izmjena i dopuna PUP-a „Rudine-Buje“ iz 1987. godine, koje je kroz analizu u polazištima Plana utvrđeno kao najprihvatljivije. To se prvenstveno odnosi na izgradnju nove južne ulice na Rudinama i produžetak Sunčane ulice. Nakon detaljnog obilaska terena u veljači 2008. godine i pregleda topografske podloge za taj dio naselja, utvrđeno je da nije moguće, a niti potrebno ostvariti cilj da se prostori Rudina i Sunčane povežu ulicom. Ovo nije bilo moguće ostvariti, jer konfiguracija terena to ne dozvoljava, a također nije bilo potrebno ostvariti, jer se tom ulicom ne bi ostvarivao tranzitni promet. Tako su prostori Sunčane i ulice M. Gupca s jedne strane i prostor Rudina s druge strane, ostali odvojeni javnom parkovnom površinom koja se pruža najstrmijim dijelom terena i pješačkom vezom povezuje Istarsku ulicu sa navedenim prostorima. Time su sve ulice u ovom prostoru predviđene sa slijepim završecima na kojima je potrebno izvesti propisana okretišta (minimalno za vozilo čistoće). No, planiran je kolni spoj između Rudina i Sunčane ulice kolno-pješačkom površinom uređenom kao vatrogasni put. Vatrogasni put je prvenstveno planiran kako bi se već postojećim zgradama u gornjem redu, a tako i planiranim zgradama u srednjem redu na Rudinama, te dječjoj ustanovi u ulici M. Gupca moglo prići za potrebe gašenja požara i drugih intervencija i sa stražnje strane. Prilikom izgradnje nove ulice na Rudinama predviđeno je da dijelovi prometnice kao što su nasipi ili usjeci na potezu uz novu višestambenu gradnju uđu u građevne čestice zgrada. Konačno zaravnani i uređeni tereni tih čestica trebali bi se oblikovati na način da su prema uličnom koridoru u ravnini s njim. Tako bi se jednostavnije formirao kolni pristup na čestice, kao i rješenje potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta na njima. Vezano uz realizaciju nove ulice na Rudinama, potrebno je rekonstruirati prilaznu javnu prometnu površinu postojećim stambenim zgradama podno zgrade gradske uprave, na način da se ista priključuje na ulicu Rudine, gdje i nova ulica. Time bi se dobila veća preglednost na tom dijelu ulice Rudine.

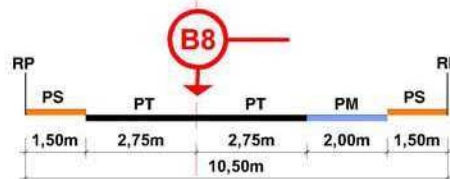
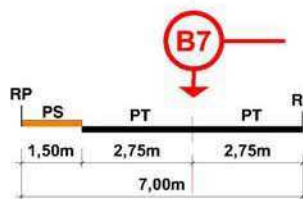
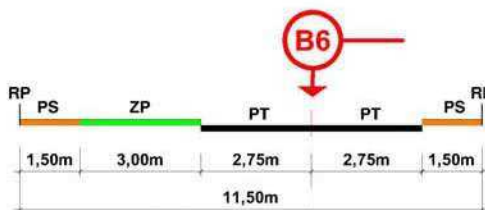
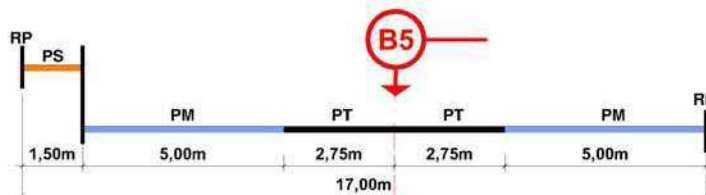
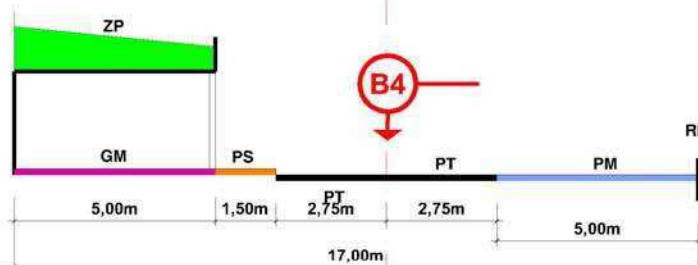
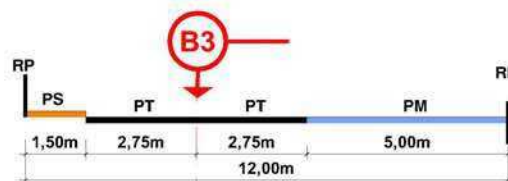
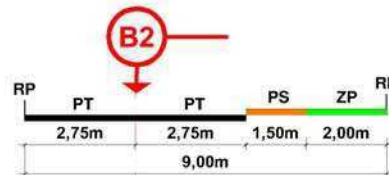
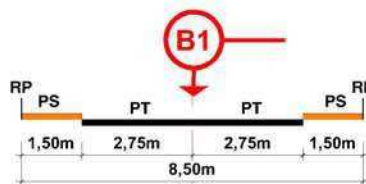
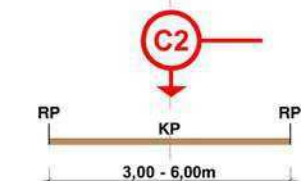
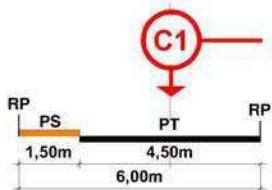
Osim mrežom ulica, povezivanje ovih prostora predviđeno je i **pješačkim stazama i stubama** (izvan koridora ulica) okomito položenim na smjer ulica, dakle, po kosini terena. Ovo se, kako je već rečeno ponajviše odnosi na prostore Rudina i Sunčane. Prilikom rekonstrukcije ili nove gradnje potrebno je omogućiti izvođenje svih pješačkih staza, stuba i vatrogasnih putova prikazanih u grafičkom dijelu Plana.



GRAFIČKI PRILOG br. 10-1  
**MINIMALNI  
 KARAKTERISTIČNI  
 POPREČNI PROFILI ULIČNIH  
 KORIDORA**



GRAFIČKI PRILOG br. 10-2  
**MINIMALNI  
 KARAKTERISTIČNI  
 POPREČNI PROFILI ULIČNIH  
 KORIDORA**



LEGENDA:

- RP - REGULACIJSKI PRAVAC
- GP - GRAĐEVNI PRAVAC
- PT - PROMETNA TRAKA
- OS KOLNIKA
- PM - PARKIRALIŠNO MJESTO
- GM - GARAŽNO MJESTO
- KP - KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA
- PS - PJEŠAČKA STAZA
- ZP - ZELENI POJAS
- AS - AUTOBUSNA STANICA

## 3.5. Infrastrukturna mreža

### 3.5.1. Javne telekomunikacije

#### Nepokretne mreže

U zoni obuhvata Plana, proširivat će se DTK i kabelaška TK mreža koja će omogućiti priključak svih korisnika za različite usluge. Gradit će se TK mreža podzemnog tipa do svakog korisnika i to izgradnjom DTK potrebnog kapaciteta. Grafičkim prikazom naznačene su osnovne trase DTK na koju se priključuju korisnici. Prekopi prometnica za potrebe priključaka nisu prikazani. Isti će biti definirani projektom izgradnje DTK. Konačne trase TK mreže će se odrediti projektom izgradnje DTK, a temeljem postojećeg stanja na terenu i uvjeta gradnje ostalih sudionika infrastrukture: ceste, vodovod, elektroprivreda, plin, odvodnja, te vlasnika javnih i privatnih površina.

Da bi se zadovoljile sve potrebe unutar zone, kapacitet kabelaške mreže (DTK, kabeli s bakarnim vodičima, svjetlovodni kabeli, koaksijalni kabeli, podatkovni kabeli, kabeli specijalne namjene i drugi kabeli) treba biti određen obzirom na detaljnu namjenu objekata i na temelju usluge koje će se pružati. Preporuka je ne koristiti kabele većeg kapaciteta od 200x4 ili 400x2 (u ovisnosti o tipu kabela), te voditi računa o karakteristikama prijenosa kabela (npr. DSL kabeli) kao i o eventualnoj potrebi redukcijskog faktora.

Uz cijevi za kabele potrebno je ugrađivati na glavnim pravcima najmanje tri, a na odvojcima dvije pričuvne cijevi za potrebe priključivanja korisnika svjetlovodnim kabelima ili za potrebe izgradnje mreže kabelaške televizije, kao i eventualno neke buduće nove mreže (podatkovne mreže, mreža tehničke zaštite i druge mreže).

Priključci od distributivnog šahta do ruba parcele izvode se sa dvije cijevi promjera 40mm.

Posebnu pozornost valja posvetiti osiguranju telekomunikacijske mreže od atmosferskih pražnjenja i od prenapona (induktivne pojave) energetske mreže. Na pojedinim dionicama, zbog izgradnje novih planiranih ulica, bit će potrebno postojeće kabele premjestiti na nove trase ili u potpunosti ukinuti.

Za potrebe kabelaške televizije predviđen je prijamni antenski sustav i glavna postaja KTV. Lokacija istih će se odabrati temeljem prijedloga investitora i prostornih mogućnosti, te iskazanog interesa korisnika.

#### Pokretne mreže

Sukladno prostornom planu šireg područja, unutar područja obuhvata Plana nije predviđena mogućnost smještaja baznih postaja pokretnih telekomunikacijskih mreža (antenski prihvat i prostori za opremu).



### 3.5.2. Plinoopskrba

Plinovodnu infrastrukturu ovog dijela naselja Buje čini distribucijska plinovodna mreža koja služi za snabdijevanje plinom krajnjih korisnika obuhvaćenog područja.

Prognozirana potrošnja prirodnog plina za potrebe kućanstva, hotela, poslovnih, te javnih i društvenih sadržaja je 400.000 Sm<sup>3</sup>/godinu, sa vršnim kapacitetom od 120 Sm<sup>3</sup>/h.

### 3.5.3. Elektroopskrba

Analizom cjelokupnog područja koje je zahvaćeno ovim planom, te planirane namjene u pojedinim zonama s pripadajućim površinama koje ujedno i diktiraju potrebe za električnom energijom, utvrđeni su potrebni elektroenergetski kapaciteti u srednjenaponskoj mreži, transformatorskim stanicama i niskonaponskoj mreži. Određivanje potrebnih kapaciteta vršeno je temeljem analitičke razrade postojećeg i planiranog konzuma kao i primjenom iskustava i preporuka domaćih i stranih stručnjaka. Sukladno programu gradnje i uređenja prostora i očekivanom povećanju priključnih snaga postojećih građevina bit će potrebno instaliranje novih elektroenergetskih kapaciteta.

Za područje obuhvaćeno ovim Planom, uz postojećih pet transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV, kod kojih je moguća rekonstrukcija sa povećanjem instalirane snage transformatora sa 630 kVA na 1000 kVA, predviđene su lokacije za izgradnju još dvije tipске transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV 1x630(1000) kVA.

Nove transformatorske stanice povezat će se u postojeće 10(20)kV napajanje srednjenaponske mreže interpolacijom u postojeću mrežu sustavom "ulaz-izlaz", čiji će kapaciteti zadovoljavati planirane potrebe. Sva nova 10(20)kV mreža izvodit će se kao podzemna (kabelska).

Niskonaponska mreža je planirana iz novih, ali i iz postojećih transformatorskih stanica na način da se kvalitetno mogu napajati sve nove i postojeće zone sa predviđenom namjenom. Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđa se povezivanje "primarne" niskonaponske mreže u tzv. prstenasto napajanje i u pravilu mogućnost napajanja iz dviju susjednih transformatorskih stanica. Gdje god je to moguće, postojeća niskonaponska mreža povezat će se sa planiranom niskonaponskom mrežom. Jedan će se dio postojeće nadzemne niskonaponske mreže nakon izgradnje nove kabelske niskonaponske mreže eliminirati radi neadekvatnih postojećih trasa koje smetaju izgradnji novih planiranih građevina.

Javnom rasvjetom planiraju se obuhvatiti u potpunosti sve postojeće prometnice kod kojih ili nije bila izvedena kvalitetno ili uopće nije bila izvedena javna rasvjeta, kao i sve buduće prometnice, šetnice i staze. Glavni prometni pravci kroz predmetno područje svrstani su u klasu javne rasvjete B1(B2), a sabirne su ceste svrstane u klasu C. Šetnice i staze svrstane su u klasu rasvjete D.

Rasvjeta klase B1(B2) izvodi se stupovima visine 10(8)m, sa zasjenjenim ili djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Rasvjeta klase C izvodi se stupovima visine 6m sa djelomično zasjenjenim svjetiljkama, dok se klasa rasvjete D izvodi stupovima visine 3-4 m sa ne zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT. Stupovi

javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima, dok će se kabelska mreža u pravilu polagati u iste kabelske kanale zajedno sa niskonaponskom mrežom.

### **3.5.4. Vodoopskrba**

Postojeća Konceptcija vodoopskrbe za ovaj dio naselja Buje temelji se na rekonstrukciji i dogradnji postojeće mreže. Predviđena je rekonstrukcija u smislu zamjene starih cjevovoda novim cjevovodima adekvatnih profila. Rekonstrukcijom postojećih cjevovoda većim profilom uklonila bi se postojeća uska grla u distribucijskom sustavu naselja. Predviđeno je u dogovoru sa vatrogasnom postajom u Bujama popraviti postojeću požarnu zaštitu naselja, a prema važećim propisima i požarnoj ugroženosti pojedinih dijelova naselja. Zamjenski i novi planirani cjevovodi predviđaju se smjestiti u koridoru ulica unutar javnih prometnih površina. Detaljna mreža razvoda, kao i potrebni profili bit će riješeni glavnim projektima pojedinih dijelova.

### **3.5.5. Odvodnja otpadnih voda**

#### **SANITARNO-FEKALNA KANALIZACIJA**

Mreža odvodnje sanitarno-fekalnih otpadnih voda koncipirana je u nekoliko slivova. Broj slivova je određen prema terenskim karakteristikama promatranog područja. Unutar koncepcije mreže kanala sanitarno-fekalnih otpadnih voda, vodilo se računa o korištenju prirodnih smjerova terena kako bi se cijeli sustav u što većoj mjeri mogao koristiti gravitacijom. Tako se ove otpadne vode odvede do glavnog kolektora položenog podno Rudina i Sunčane ulice, koji dalje te vode odvodi do središnjeg uređaja za pročišćavanje. Unutar iste mreže potrebno je instalirati crpnu stanicu na području Rudina zbog neravnomjernosti konfiguracije terena.

#### **OBORINSKA KANALIZACIJA**

Odvodnja oborinskih voda se vrši mrežom kanala oborinske kanalizacije u najbliže zone, gdje ih je moguće ispustiti u tlo putem upojnih bunara.

Grafički su prikazane moguće lokacije ispuštanja oborinske vode. Unutar tih lokacija potrebno je izvršiti mikro lokaciju za smještaj upojnog bunara. Isto tako je potrebno izvršiti hidrogeološke istražne radove za određivanje propusne moći (upijanje) svih pojedinih upojnih bunara.

Prije ispuštanja oborinske vode na krajevima sustava predlaže se mogućnost instaliranja uređaja za tretman obrade oborinske vode koji će tretirati eventualno onečišćenu oborinsku vodu (ulje, masti, pjeskolov itd).

Sustav oborinske kanalizacije prikupljat će oborinske vode sa javnih prometnih površina (ulice i parkirališta), dok će se odvodnja javnih zelenih površina rješavati dreniranjem u podzemlje na istom mjestu.

---

## 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Kartografskim prikazom broj 4. "Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje na detaljan se način rasčlanjuju dijelovi naselja na:

- **dovršene i pretežito dovršene dijelove naselja** unutar kojih se Planom omogućuju zahvati održavanja građevina, te zahvati sanacije, rekonstrukcije i nove gradnje na neizgrađenim česticama.
- **nedovršene dijelove naselja - zone nove gradnje.**

Čitav prostor razdijeljen je na manje prostorne jedinice koje su grupirane u skupine sa zajedničkim načinima i uvjetima gradnje koji se sastoje od:

- **tipa stambene gradnje** (jednoobiteljski, obiteljski, višeobiteljski i višestambeni),
- **načina gradnje** (slobodnostojeći, dvojni, skupni),
- **uvjeta gradnje** (veličine, izgrađenost i uređenje građevnih čestica, visine građevina i broj etaža i dr.)

Zajednički načini i uvjeti gradnje koji su određeni zasebno za svaku od skupina predstavljaju posebne lokacijske uvjete, a načini i uvjeti gradnje koji su propisani podjednako za sve skupine sa pojedinim izuzetcima predstavljaju opće lokacijske uvjete.

Navedenim razlučivanjem prostora osigurano je da ukupni kapacitet prostora **ne može preći broj od ukupno 650 stambenih jedinica, odnosno 1.630 stanovnika i povremenih korisnika prostora.** Navedeni broj korisnika prostora predstavlja ukupni mogući broj korisnika ukoliko se izgradi cjelokupni prostor, što nije moguće ostvariti u planskom razdoblju, zbog ograničenja koja su propisana Planom, a odnose se na nužnost planskog uređenja građevinskog zemljišta kako bi se osigurala kategorija «optimalno uređenje građevinskog zemljišta» propisana člankom 81. Prostornog plana Istarske županije.

Također se određuje izgradnja sukladna ambijentalnoj vrijednosti pojedinog dijela naselja, kao i težnja za stvaranjem skladnih cjelina između postojeće i planirane izgradnje.

S tim u svezi utvrđena su **područja nove regulacije** koja predstavljaju nedovršene dijelove naselja u kojima se za ostvarivanje prava na građenje zgrada na građevnim česticama mora osigurati minimum uvjeta uređenja građevinskog zemljišta, a to je ishodenje lokacijske dozvole za dio ili cijeli ulični koridor.



### 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Na kartografskom prikazu broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" označena su područja naselja koja zbog svojih prirodnih datosti, kulturno-povijesnih vrijednosti, te ambijentalnih karakteristika zahtijevaju posebne uvjete korištenja, uređenja i zaštite. Ovo se prvenstveno odnosi na graditeljsku baštinu, obzirom da unutar obuhvata Plana nema prisutnih zaštićenih dijelova prirode.

**Zgrada gradske uprave** koja je sastavni dio registriranog kulturnog dobra - povijesne graditeljske cjeline naselja Buje, predviđena je za sanaciju i održavanje uz zadržavanje gabarita, povijesnih sadržaja i oblikovanja s mogućnošću uređenja građevne čestice u smislu izgradnje parkirališnih mjesta i kolnog prilaza, ali bez izgradnje pomoćnih zgrada. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama.

Planom se uspostavlja zaštita lokacija od posebne važnosti za kulturnu baštinu Buja: Poklonac sv. Antuna i sajmište.

Za **poklonac sv. Antuna** utvrđuje se sanacija i održavanje uz hortikulturno uređenje okoliša na način da se ne zaklone vizure sa ulice i raskrižja na poklonac. Sve radnje u blizini poklonca (rekonstrukcija i izgradnja infrastrukturnih građevina) provesti na način da se njegove kulturno-povijesne vrijednosti ne ugroze. Za navedeni poklonac, preporuka je daljnja valorizacija unutar zasebnog programa od strane nadležnih službi i utvrđivanje prijedloga za zaštitu sukladno posebnom propisu, koji omogućuje predstavničkom tijelu Grada da proglasi zaštićeno kulturno dobro lokalnog značaja na svome području, a način zaštite će se utvrditi uz prethodnu suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

**Lokacija starog sajmišta** evidentirana je također kao kulturno-povijesna vrijednost za koju se propisuju slijedeće mjere zaštite i očuvanja: U svrhu predstavljanja simboličnog kontinuiteta lokacije starog sajmišta, utvrđuje se obveza smještaja stare vage na građevnoj čestici ili unutar poslovnog prostora u prizemnoj etaži stambeno-poslovne ili poslovne zgrade smještene s jugoistočne strane raskrižja Istarske ulice sa Sunčanom ulicom i ulicom V. Nazora.

Osim registriranog nepokretnog kulturnog dobra i evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti Planom se dodatno uspostavlja **zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu prije 1940. godine** i to:

- pojedinačnih građevina manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
- svih građevina građenih na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i sl.).

Pri rekonstrukciji tih građevina potrebno je uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i njihov položaj na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, odnosno izgled cjeline. Gradnju ugrađenih ili poluugrađenih građevina potrebno je logično uključivati u postojeću cjelinu, sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno rasčlanjivanje čestica. Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline. Za sve zahvate na ovim građevinama potrebno je ishoditi

konzervatorsko mišljenje.

Obzirom da se cjelokupno područje obuhvata Plana nalazi unutar evidentiranog arheološkog područja propisuje se, za područja na kojima se ovim Planom predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obveza nositelja zahvata da osigura **arheološko istraživanje**, rezultat kojeg mora biti detaljno pozicioniranje arheoloških nalaza u prostoru i njihova valorizacija, odnosno da investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležnog konzervatorskog odjela.

U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmijene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza. Ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju in situ, projektima konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje građevina i objekata i uređivanja zemljišta.

Sve građevinske i druge intervencije unutar prostornih međa registriranog kulturnog dobra povijesne graditeljske cjeline naselja Buje podliježu upravnom postupku, tj. potrebno je temeljem odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj će po potrebi prethoditi konzervatorsko-restauratorski istražni radovi, **ishoditi posebne uvjete** (u postupku izdavanja provedbenih akata) i **prethodno odobrenje** (u postupku izdavanja građevinske dozvole) **nadležnog konzervatorskog odjela**.

Za zahvate na lokacijama koje su ovim Planom evidentirane kao kulturno-povijesna vrijednost potrebno je ishoditi **konzervatorsko mišljenje**.

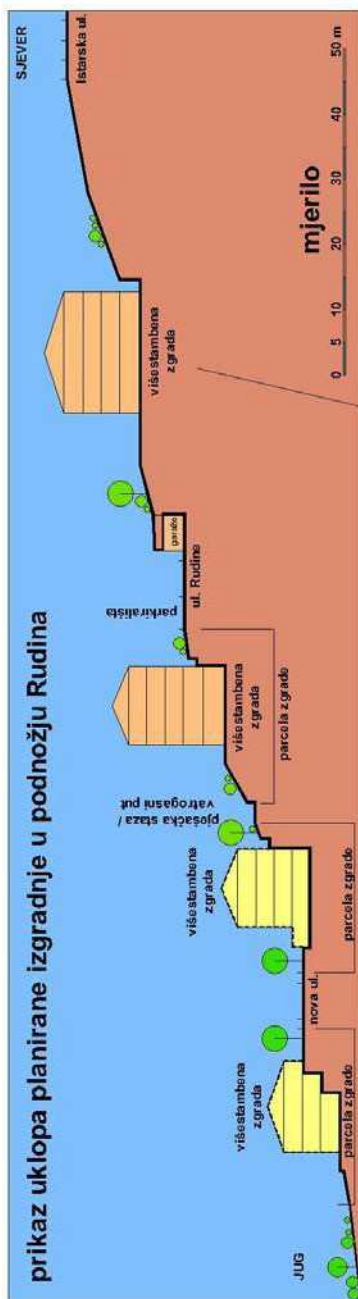
U postupak provedbe arhitektonsko-urbanističkih natječaja za lokacije, odnosno zahvate u prostoru za koje je ovim Planom propisana obaveza njihova provođenja, potrebno je odgovarajuće uključiti nadležni konzervatorski odjel.

U cilju očuvanja siluete povijesne graditeljske cjeline naselja Buje, Planom se omogućuje takav razmještaj (planiranih i rekonstrukcija postojećih) građevina kojim silueta neće biti ugrožena, već će dapače biti upotpunjena u cjelovitu krajobraznu sliku. Stoga su u nastavku dani prikazi koji najbolje ilustriraju uklop moguće nove gradnje i rekonstrukcije postojeće, na potezu duž Istarske ulice, kao i na padini Rudina.

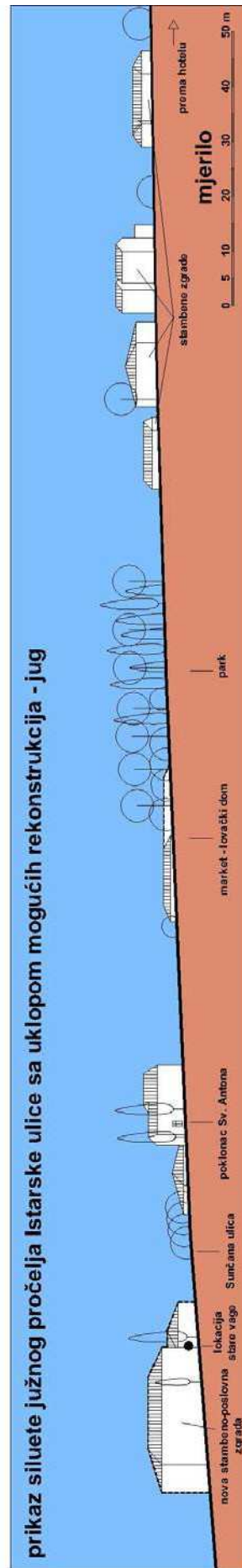
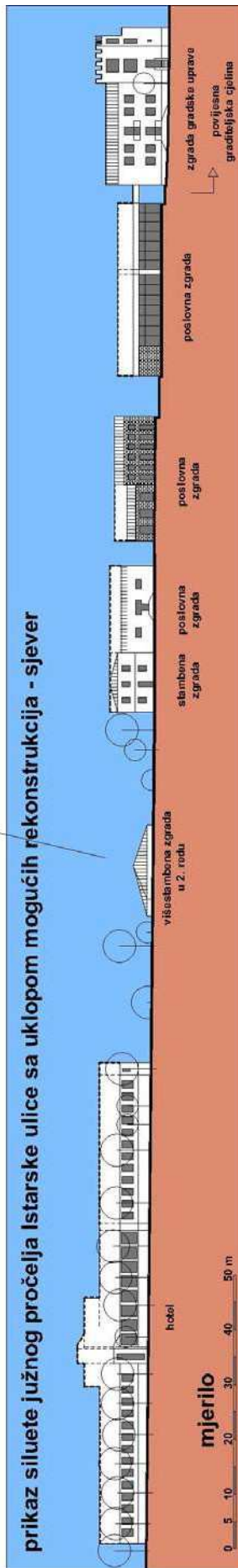
---

GRAFIČKI PRILOG BR. 11

## ZAŠTITA SILUETE NASELJA



-----  
 mogući gabariti  
 rekonstrukcije ili nove  
 gradnje





### 3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

Zaštita okoliša je cjelovito očuvanje kakvoće okoliša, očuvanje prirodnih zajednica, racionalno korištenje prirodnih izvora i energije na najpovoljniji način za okoliš, kao osnovni uvjet zdravog i održivog razvoja.

Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš postiže se praćenjem, sprječavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, te poticanjem uporabe proizvoda i korištenje proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš. Potrebno je imati uravnotežen odnos zaštite okoliša i gospodarskog razvoja, te provoditi sanaciju već ugroženih dijelova okoliša.

Zaštita okoliša podrazumijeva planiranje i korištenje prostora, tako da se u njemu osigurava življenje i gospodarski razvoj uz istovremenu brigu za trajno očuvanje razvojnih potencijala. Prostorno planiranje je jedan od značajnijih instrumenata zaštite okoliša, te stoga pravilno planiranje i usmjeravanje ukupnih aktivnosti na određenom prostoru bitno sprječavaju narušavanja kvalitete okoliša, odnosno pospješuju njegovo unaprjeđenje.

Planiranje gospodarenja okolišem je dio prostornog planiranja, a potrebno je zbog iznalaženja najefikasnijeg i održivog korištenja izvora i mogućnosti sagledavanja svih sastavnica koje utječu na stanje u prostoru.

Planom se utvrđuju ciljevi i interesi koji se na području obuhvata trebaju ostvariti vodeći računa da korištenje prostora osigura sanaciju, zaštitu i unaprjeđenje stanja okoliša. Sukladno Zakonu o zaštiti okoliša u ovom planu su ugrađene mjere zaštite okoliša od utjecaja do sada korištenih objekata, te od svih vidova već prisutnog i eventualnog budućeg onečišćenja.

#### MJERE ZAŠTITE ZRAKA

Na području obuhvata Plana, zrak je do sada bio neznatno onečišćen. Na onečišćenje zraka najviše utječe tranzitni promet, te pojedine gospodarske građevine unutar i u blizini mješovitih pretežito stambenih zona. Kako bi se izbjeglo onečišćenje zraka predviđene su slijedeće mjere zaštite:

- Ložišta na kruta i tekuća goriva potrebno je koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora, te ih postupno zamijeniti sustavom grijanja na plin kada se izgradi plinoopskrbna distribucijska mreža.
- Određene su javne zelene površine (javni parkovi i zaštitne zelene površine), te zelene površine unutar građevnih čestica koje će uz estetsku vrijednost imati i funkciju regeneratora kisika.
- Unutar područja obuhvata Plana dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu onečišćenja zraka i širenja neugodnih mirisa.

#### MJERE ZAŠTITE OD BUKE

- U zonama mješovite namjene dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu buke.
- Sanacija područja ugroženih bukom.
- Određivanje predviđenih razina buke u skladu s najvišim dopuštenim razinama buke za određenu namjenu prostora.

### **MJERE POSTUPANJA S OTPADOM**

- Odvojeno skupljanje otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti (papir, staklo, plastika, baterije, kovine, drvo, biološki otpad, ambalažni otpad).
- Izdvajanje opasnog iz komunalnog i tehnološkog otpada.

### **OSTALE MJERE ZAŠTITE**

- U zonama mješovite namjene dozvoljen je smještaj onih poslovnih djelatnosti i objekata infrastrukture kod kojih se ne javljaju posljedice štetne po ljudsko zdravlje u pogledu prekomjernih vibracija, radioaktivnih emisija ili u pogledu opasnosti od eksplozija i sl.
- Obvezatnim priključivanjem građevina na javni sustav odvodnje otpadnih voda sa središnjim uređajem za pročišćavanje sanitarno-fekalnih voda onečišćenost tla i podzemnih voda smanjit će se na minimum.
- U cilju zaštite građana od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti utvrđena je potreba osiguranja skloništa za zaštitu i sklanjanje ljudi i tvarnih dobara.
- U cilju zaštite od požara i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti određeni su posebni uvjeti gradnje sukladno posebnim propisima.

### **PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

Kao značajna mjera sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš je obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš za zahvate u prostoru za koje se očekuje da bi svojim djelovanjem mogli znatno ugroziti okoliš. Obveza procjene utjecaja na okoliš utvrđena je za građevine, odnosno zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom.

---