

**GRAD BUJE - BUJE
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA**

**OSME IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA BUJA**

Druga ponovna javna rasprava

OBRAZLOŽENJE

BUJE, 2022.

UVOD

Izrada Osmih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Buja započeta je donošenjem Odluke o izradi osmih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 03/22).

Prostorni plan uređenja Grada Buja („Službene novine grada Buja“ broj 02/05, 10/11, 01/12, 5/15, 21/18, 8/19-pročišćeni tekst i 05/20) (dalje: Plan) se, u skladu s ovom Odlukom, mijenja i dopunjava radi manjih izmjena i ažuriranja planskih rješenja u skladu sa novim spoznajama od interesa za Grad Buje, djelomičnim izmjenama i dopunama odredbi za provedbu Plana i granica građevinskih područja unutar ograničenja određenih zakonom i Prostornim planom Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 – pročišćeni tekst).

U duhu potrebe za kontinuiranim planiranjem, ažurirati će se planska rješenja u grafičkom i tekstualnom dijelu, radi osiguranja kontinuiranog poboljšanja uređenja cjelokupnog područja Grada Buja. Pri tome se, pored poboljšanja samog sadržaja prostorno planske dokumentacije, misli i na eventualne manje intervencije u građevinska područja i ostali sadržaj Plana.

Manjim izmjenama i dopunama granica građevinskih područja, namjene površina, odredbi i mjera za provedbu Plana, nastoji se odgovoriti na rastuće izazove i potrebe za poboljšanjima uvjeta za izgradnju i uređenje različitih sadržaja: u stanogradnji, uređenju građevinskog zemljišta prometnim i drugim infrastrukturnim zahvatima lokalnog značaja, turističko ugostiteljskoj ponudi, društvenim i javnim sadržajima itd.

Važeća planska rješenja se korigiraju prema novim saznanjima, a u skladu s interesom Grada Buja i, u nekim slučajevima, šire zajednice, vodeći pri tom računa da su polazne osnove usklađene s Prostornim planom Istarske županije.

Donošenjem posljednjih dviju Izmjena i dopuna, Plan je usklađen s važećim propisima i s planom šireg područja. Trenutno su u postupku donošenja Sedme Izmjene i dopune Plana kroz koje se u Plan ugrađuju odredbe i mjere za poboljšanja u zaštiti graditeljskog naslijeđa Grada Buja. Kroz ove, osme Izmjene i dopune Plana će se ažurirati i dopuniti planska rješenja, mjere i odredbe u vezi s ostalim sadržajima Plana.

NAPOMENA UZ PRIJEDLOG OSMIH IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUJA ZA DRUGU PONOVNJU JAVNU RASPRAVU :

Prijedlog Osmih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Buja za drugu ponovnu javnu raspravu izrađen je nakon što je u Ponovnoj Javnoj raspravi uočeno nekoliko nedostataka:

- Tekstualni dio Plana i Obrazloženje su nedostajali u objavljenom Prijedlogu plana za Ponovnu javnu raspravu
- predloženo proširenje građevinskog područja u naselju Kažete (zamjena za izuzeti dio građevinskog područja naselja Simonetija) je smješteno u planski alternativni koridor Parenzane, te se prijedlog treba poništiti
- Na karti br.1-Namjena površina je greškom zaostalo nekoliko oznaka nakon brisanja TZ Kluni iz Prijedloga Plana (natpis, rekreacijske zone).

Prijedlog Plana za prvu Ponovnu javnu raspravu izrađen je slijedom primjedbi Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije da se zbog nepovoljnih rezultata Popisa stanovništva 2021.g. trebaju u potpunosti revidirati projekcije rasta stanovništva za Grad Buje, te su odlukom Gradonačelnika poništene sve inicijative za izmjenama granica građevinskih područja iz Prijedloga Plana za Javnu raspravu, zbog čega se u skladu sa čl.104. Zakona o prostornom uređenju morala provesti Ponovna javna rasprava.

U Prijedlogu Plana za Ponovnu javnu raspravu razmotrene su inicijative pristigle kao primjedbe i prijedlozi tijekom Javne rasprave, te prema mogućnostima ugrađene u Prijedlog Plana za Ponovnu javnu raspravu.

Nakon provedene Ponovne javne rasprave, te prikupljenih primjedbi, prijedloga i mišljenja, uz otklanjanje gore navedenih uočenih nedostataka, Grad Buje u Prijedlogu Plana za Drugu Ponovnu javnu raspravu predlaže slijedeće izmjene Plana vezano na građevinska područja:

1. Proširenje građevinskog područja naselja Krasica, NA Krasica, na već izgrađeni dio k.č. 469/3, k.o.Krasica (zgrada), radi usklađenja sa stvarnim stanjem
2. Proširenje građevinskog područja naselja Mužolini Donji na cjelovitu zemljišnu česticu k.č.700/1, k.o.Krasica,
3. Brisanje dijela građevinskog područja naselja Mužolini Gornji i dodavanje jednake površine na pogodnijem dijelu istog naselja
4. Proširenje građevinskog područja naselja Buje na cjelokupnu površinu k.č.2025/1, k.o.Buje
5. Građevinsko područje radne zone Stanica mješovite namjene poslovne i proizvodne je podijeljeno na odvojene zone proizvodne i poslovne namjene

Uz navedena građevinska područja, u Prijedlogu Plana se mijenjaju i dopunjavaju neki od uvjeta gradnje, prema priloženim izvodima iz odredbi Plana.

U grafičkom dijelu Plana mijenjaju se kartografski prikazi br.4 - Građevinska područja

2 GRAFIČKI DIO

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Korištenje i namjena površina
Prostori/površine za razvoj i uređenje | M 1:25000 |
| 4. | Granice građevinskih područja
na kopijama katastarskog plana
Pregledna karta | M 1:25000 |

Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana (po katastarskim općinama) M 1:5000

4.5.a KO Buje

4.6.a KO Krasica

U tekstualnom dijelu Plana izmjene su učinjene uočljivima na način da je brisani dio teksta označen crvenom bojom, a dodani dio teksta plavom.

Izmjene građevinskih područja su vidljive iz priloženih kartografskih prikaza, a kvantifikacije vezane uz to su vidljive iz tablice u članku 12. tekstualnog dijela Plana.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Članak 10.

(1) Planom je obuhvaćeno područje Grada Buja u površini od oko 103,28 km², od čega 99,21 km² kopnenog dijela, za kojeg se pretpostavlja da će ga, [na temelju poznatih podataka iz popisa stanovništva 2021.g.](#), do 2025.g. godine naseljavati oko ~~6.600~~5.000 stanovnika.

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

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

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

Članak 11.

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

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

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

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

Članak 12.

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

	1	2	3	4	5	6
	NAZIV STATISTIČKOG NASELJA	POVRŠINA GRAĐEVIN. PODRUČJA 2025.g. (ha)	IZGRAĐENOST GRAĐEVIN. PODRUČJA (%)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2020.	BRUTTO GUSTOĆA STANOVANJA (st/ha)	Napomene: Površine zona se izuzimaju iz obračuna gustoće stanovanja
1	NA-BAREDINE	10,09	52,23	75	7,43	
2	NA-BIBALI	18,48	40,70	99	5,36	
3	NA-BRDO	4,49	61,32	23	5,14	
4	NA-BRIČ	3,22	70,02	17	5,28	
5	NA-BUJE	119,62	65,25	2837	-	
	G.P.-dio BUJE	54,00	69,15	1975	36,57	

	<i>G.P.-ostali dijelovi</i>	<i>65,62</i>	<i>61,93</i>	<i>862</i>	<i>13,49</i>	<i>TZ Kruj 1,83 ha</i>
6	NA-BUROLI	11,42	53,40	82	7,18	
7	NA-GAMBOCI	16,53	51,90	166	10,04	
8	NA-KALDANIJA	33,51	62,35	322+18 =340	10,12	KZ Kaldanija 0,90 ha
9	NA-KANEGRA	-	-	-	-	
10	NA-KAŠTEL	111,89	56,37	1085+40 =1125	10,05	
11	NA-KRASICA	29,76	52,51	300	10,08	
12	NA-KRŠETE	16,62	73,02	165+5 =170	10,22	
13	NA-KUĆIBREG	4,83	82,21	28	5,80	
14	NA-LOZARI	4,15	55,98	30	7,23	
15	NA-MARUŠIĆI	29,23	51,45	290+3 =293	10,02	
16	NA-MERIŠĆE	12,87	51,35	70	5,44	
17	NA-MOMJAN	43,05	60,05	428+6 =434	10,08	
18	NA-OSKORUŠ	7,65	64,10	60	7,84	
19	NA-PLOVANIJA	37,25	68,21	376	10,09	
20	NA-SV.-MARIJA NA-KRASU	-	-	-	-	
21	NA-TRIBAN	14,11	51,82	150	10,63	
	UKUPNO	528,77		6.600+72 povremena		

GRAD BUJE - NASELJA, STANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA I BROJA STANOVNIKA

	1	2	3	4	5	6
	NAZIV STATISTIČKOG NASELJA	POVRŠINA GRAĐEVIN. PODRUČJA (ha)	IZGRAĐENOST GRAĐEVIN. PODRUČJA (%)	POSTOJEĆI BROJ STANOVNIKA Popis 2021 + povremeni	BRUTTO GUSTOĆA STANOV. (st/ha)	* Napomene: Površine zona se izuzimaju iz obračuna gustoće stanovanja
1	NA BAREDINE	10,11	63,0	62	6,13	
2	NA BIBALI	18,94	45,2	105	5,54	
3	NA BRDO	4,49	61,3	13+10=23	5,12	
4	NA BRIČ	3,22	70,0	8+9=17	5,28	
5	NA BUJE	118,47		2.087+85 =2.172	-	
	<i>G.P. dio BUJE</i>	<i>51,83</i>	<i>73,2</i>	<i>1.436+25 =1.461</i>	<i>28,19</i>	
	<i>G.P. ostali dijelovi</i>	<i>66,64</i>	<i>64,6</i>	<i>651+60 =711</i>	<i>10,67*</i>	<i>*TZ Kruj 1,83 ha</i>
6	NA BUROLI	11,43	57,9	73	6,39	
7	NA GAMBOCI	16,59	68,0	100	6,03	
8	NA KALDANIJA	33,55	68,9	273+67 =340	10,41*	*KZ Kaldanija 0,90 ha
9	NA KANEGRA	-	-		-	
10	NA KAŠTEL	111,81	61,9	606	5,42	
11	NA KRASICA	29,81	61,2	158+178 =336	11,27	
12	NA KRŠETE	16,64	77,3	94	5,65	
13	NA KUĆIBREG	4,83	82,21	13+13=26	5,38	
14	NA LOZARI	4,14	60,4	27	6,52	
15	NA MARUŠIĆI	29,23	51,45	147	5,03	
16	NA MERIŠĆE	12,87	51,35	47+20=67	5,21	
17	NA MOMJAN	43,57	57,41	239	5,48	
18	NA OSKORUŠ	7,65	62,00	43	5,62	
19	NA PLOVANIJA	37,29	67,1	247+129 =376	10,08	
20	NA SV. MARIJA NA KRASU	-	-		-	
21	NA TRIBAN	14,11	51,82	99	7,02	
	UKUPNO	528,75	ZELENO = zadovoljava juće, više od 50%	<u>4.441+507=4948</u>	ZELENO = zadovoljava vajuće po PPIŽ	

GRAD BUJE - NASELJA DO 2025. GODINE, nakon proširenja/smanjenja građevinskih područja naselja prema ovom Prijedlogu Plana

	1	2	3	4	5	7
	<u>NAZIV STATISTIČKOG NASELJA</u>	<u>NOVA POVRŠINA GRAĐEVIN. PODRUČJA (ha)</u>	<u>NOVA ZGRADENOST GRAĐEVIN. PODRUČJA (%)</u>	<u>POSTOJEĆI BROJ STANOVNIKA Popis 2021+ povremeni</u>	<u>NOVA BRUTTO GUSTOĆA STANOV. (st/ha)</u>	<u>* Napomene: Površine zona se izuzimaju iz obračuna gustoće stanovanja</u>
5	<u>NA BUJE</u>	<u>118,47+0,76=119,23</u>		<u>2.087+85=2.172</u>	-	
	<u>G.P. dio BUJE</u>	<u>51,83+0,76=52,59</u>	<u>72,16</u>	<u>1.436+25=1.461</u>	<u>27,78</u>	
	<u>G.P. ostali dijelovi</u>	<u>66,64</u>	<u>64,6</u>	<u>651+60=711</u>	<u>10,67*</u>	<u>*TZ Kruj 1,83 ha</u>
11	<u>NA KRASICA</u>	<u>29,81+0,34=30,15</u>	<u>60,5</u>	<u>158+178=336</u>	<u>11,14</u>	
	<u>UKUPNO</u>	<u>528,75+1,10=529,85</u>		<u>4.441+507=4948</u>		

(2) Ovim se Planom ne određuju projekcije rasta stanovništva obzirom na nezadovoljavajuće rezultate popisa stanovništva 2021.g.

1.1. POVRŠINE NASELJA

Članak 15.

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

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

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

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

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

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

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

- ugostiteljsko turističke smještajne građevine u [planiranoj](#)-turističkoj zoni TZ Kruj (naselje Kruj, NA Buje), u skladu s uvjetima iz odredbi ovoga Plana
- postojeći hoteli „Mulino“ u naselju Škrile, NA Plovanija [i hotel u Istarskoj ulici u Bujama](#)
- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine „hoteli“ sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.
- ugostiteljske smještajne građevine svih odgovarajućih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16)
- turistički smještaj u domaćinstvu svih odgovarajućih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16).

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

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

1.2. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 16.

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

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

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

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

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

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet (radnih mjesta)	Površina (ha)	Izgrađenost ha/(%)
Proizvodna - pretežito industrijska namjena (I1)				
1	PLOVANIJA (NA Plovanija)	20	3,59	3,59/100
Mješovita - Gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K; i I1)				
2	STANICA (NA Buje i NA Kaštel)	2100	66,90	35,46/53
Opća poslovna namjena (K)				
3	MAZURIJA (NA Plovanija)	225	7,40	0
4	PLOVANIJA -ISTOK (NA Plovanija)	55	1,69	0,30/18
5	TRIBAN (NA Triban)	55	1,74	0
6	VALENARI - BUJE (NA Buje)	245	8,05	8,05/100
Poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)				
7	KALDANIJA (NA Kaldanija i NA Plovanija)	225	7,25	0,80/11
8	PLOVANIJA (NA Plovanija)	20	0,65	0,65/100
Poslovna – komunalno servisna (K3)				
9	RECIKLAŽNO DVORIŠTE BUJE (NA Buje)	25	1,47	0
Poslovna –servisno područje marikulture (K4)				
10	KANEGRA (NA Kanegra)	20	1,83 (+2,06 more)	0
SVEUKUPNO		2970	98,74	48,85ha/49,8%

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

Proizvodna - pretežito industrijska namjena (I1) - [Plovanija](#)

Članak 17.

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

područja gospodarske – proizvodne - pretežito industrijske **Plovanija (I1)** u sklopu eksploatacijskog polja Plovanija.

(2) Sve građevine moraju biti uklonjene ili prenamijenjene u procesu sanacije, po isteku eksploatacije kamena.

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

Mješovita-g Gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K_i;I1)

Članak 18.

(1) Unutar građevinskog područja ~~mješovite~~ gospodarske namjene - poslovne i proizvodne **Stanica, (K;I1)** u dijelu pretežito industrijske proizvodne namjene Stanica (I1) mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine proizvodne namjene, a uz njih, na manjem dijelu površine, građevine pretežito poslovne namjene, proizvodne, uslužne i komunalno servisne ~~namjene~~ djelatnosti.

(2) U dijelu građevinskog područja pretežito poslovne namjene Stanica (K) mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine poslovne namjene, uslužne (servisne) i komunalno servisne djelatnosti, te, na ukupno manjem dijelu površine, pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni, prenočišta i sl.) iz skupine "hoteli", smještajnog kapaciteta do 80 postelja, koje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, kao i ostale građevine iz članka 16.

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

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

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

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

- ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne smiju narušavati vrijednosti okoliša,
- ne smiju pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama
- moraju udovoljiti uvjetima za smještaj vozila sukladno odredbama ovog Plana.

(7) Unutar građevinskog područja, isključivo u njegovom dijelu proizvodne namjene Stanica (I1), na površinama određenim planom užeg područja, mogu se graditi i uređivati solarne elektrane instalirane snage do 10MW.

Ugostiteljsko turistička namjena**Članak 22.**

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

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

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

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

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

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

Članak 23.

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

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

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet (postelja)	Površina (ha)	Gustoća (postelja/ha)	Izgrađenost (ha/%)	Vrsta ugostiteljskog smještaja		
						Hotel (T1)	Turist naselje (T2)	Kamp (T3)
	PROSTOR OGRANIČENJA ZOP – građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene							
1	TRP KANEGRA	3.300	50,20	67	50,20/100	x	x	x
2	TRP PORTA MADONA	400	7,96	50	0/0	x	x	
	UKUPNO U P.O. ZOP	3.700	55,59	58,5				
	IZVAN PROSTORA OGRANIČENJA ZOP							
	TURISTIČKA PODRUČJA (TP)							
3	TP KRC	90	1,49	60	0/0		x	
4	TP JARICE	30	0,38	79	0/0		x	
5	TP KORTINA	30	0,35	86	0/0		x	
6	TP MUŽOLINI	100	1,36	73,5	0/0		x	
	UKUPNO TP	250	3,58 ha					

	UKUPNO IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	postelja 3.950	površine 59,17 ha		izgrađeno 48,06 ha ili 81,22 %			
NASELJA (van prostora ograničenja ZOP)								
7	ŠKRILE (NA Plovanija)	300	(postojeći Hotel Mulino)		<u>100</u>	x		
8	NA Buje	<u>20</u>	<u>postojeći Hotel Istarska ul.</u>		<u>100</u>	x		
		<u>80</u>	<u>Hotel na lokaciji Sunčana</u>		<u>0/0</u>	<u>x</u>		
	TZ KRUIJ	180	1,83	100	<u>100</u>	x	x	x
109	OSTALA NASELJA, te sva kamp odmorista	190	(naselja)	...		x		
OSTALO								
11	MARKOCIJA (TZ golf naselje)	200	3,75	53			x	
12	STANICA poslovno- proizvodno područje	80	(područje)			x		
SVEUKUPNO		5.000						

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

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

Članak 86.

- (1) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.
- (2) Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.
- (3) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.
- (4) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 10 (deset) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju. [Iznimno, na području naselja Buje i Stanica mogu se graditi višestambene građevine i sa više od 10 funkcionalnih jedinica, kada je to definirano ovim Planom ili planom užeg područja, pa je tako ovim Planom omogućeno za potrebe POS-a graditi višestambene građevine sa više od 10, a najviše 30 funkcionalnih jedinica, na lokacijama k.č. 2025/1 k.o Buje i jugoistočno od Digitronske ulice, na lokaciji utvrđenoj planom užeg područja.](#)
- (5) Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Izgrađenost građevne čestice (kig)

Članak 92.

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

Članak 93.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod ~~svih se vrsta~~ građevina [stambene namjene](#) utvrđuje [se](#) kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 300m ²	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ²
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ²

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

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

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

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

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

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

[\(4\) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene \(gospodarska – poslovna i proizvodna, javna i društvena, sportska, infrastrukturna\) unutar građevinskog područja naselja najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 60 % za slobodnostojeće i poluugrađene građevine, odnosno 70% za građevine ugrađenog načina gradnje.](#)

[\(5\) Kod gradnje pojedinačnih građevina hotela unutar naselja najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:](#)

- za građevne čestice površine do 2.500m²	- 60% površine građevne čestice za slobodnostojeće i poluugrađene građevine, odnosno 70% za građevine ugrađenog načina gradnje
--	--

- za građevne čestice površine od 2.500 do 5.000m ²	- 50% površine građevne čestice za slobodnostojeće i poluugrađene građevine
- za građevne čestice površine od 5000 do 10.000m ²	- 40% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine
- za građevne čestice površine veće od 10.000m ²	- 30% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine

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

(7) Izgrađenost građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža građevina druge osnovne namjene, kada se podzemne etaže grade i koriste kao garaže, može se odrediti planom užeg područja i do 100%, kada se stručnom ekspertizom dokaže da takav način građenja neće ugroziti stabilnost građevina i tla na susjednim građevnim česticama.

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

**GRAD BUJE - BUJE
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA**

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
GRADA BUJA**

OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE - SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Grada Buja u odnosu na prostor i sustave Istarske županije i Države

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke

1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

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

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora

2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

2.2. Ciljevi prostornog razvoja Gradskog značaja

2.2.1. Demografski razvoj

2.2.2. Odabir prostorno razvojne strukture

2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture

2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Grada Buja

2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina

2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Grada Buja u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Istarske županije

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno-povijesne cjeline)

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

3.5.2. Energetski sustav

3.5.3. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja, uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja)

3.6. Postupanje s otpadom

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

I. OBRAZLOŽENJE

UVOD

Povijest izrade prostornih planova lokalne zajednice na području bujštine može se pratiti unazad do 1978.g., kada je Prostorni plan nekadašnje Općine Buje donijela Skupština općine Buje, te objavila u "Službenim novinama ZOR-a" pod brojem 46/78. Nakon toga se ovaj prostorni plan mijenjao i dopunjavao u više navrata, te objavljivao u "Službenim novinama ZOR-a" pod brojevima: 68/81, 36/83, 16/87, 26/87, 27/89, 48/89, zatim u "Službenim novinama Općine Buje" 6/91, 9/91, 4/92, 6/92, 1/93 i "Službenim novinama Istarske županije" broj 3/00.

Izrada suvremenog Prostornog plana uređenja Grada Buja (dalje u tekstu: Plan) predviđena je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buja za period 2003. - 2005. (SN Grada Buja 6/02).. Sadržaj prvotnog kao i Izmjena i dopuna Plana definiran je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04 i 45/04, 163/04 i 9/11).

Ciljevi i razlozi za izradu i donošenje – Plana kao i njegovih Izmjena i dopuna temeljili/e su se na zakonskim obvezama, kao i na izmjenjenim pretpostavkama gospodarskog, turističkog, prometnog i ruralnog razvitka, odnosno aktualnim zahtjevima zajednice za novim prostornim rješenjima u svrhu poboljšanja i razvoja kvalitete stanovanja i života.

Izrada Plana temelji se na načelima:

- usklađenosti sa Strategijom i Programom prostornog uređenja Države,
- usklađenosti prostornog uređenja sa susjednim općinama/gradovima i županijom u cjelini,
- ravnomjernog gospodarskog, društvenog i kulturnog razvoja područja Grada,
- održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
- zaštite kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
- osiguranja boljih uvjeta života i rada,
- usklađivanja interesa korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje,
- uspostavljanja sustava informacija o prostoru u svrhu planiranja, korištenja i zaštite prostora.

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI GRADA BUJA U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAVE ISTARSKE ŽUPANIJE I DRŽAVE

Temeljem Zakona o županijama, gradovima i općinama Republike Hrvatske (NN 10/97, 68/98) Buje imaju status Grada od 1993. godine. Pored Grada Buja, na području Bujštine nastali su Grad Umag, Grad Novigrad, Općina Brtonigla, Općina Grožnjan i Općina Opatalj (dio). Dugogodišnja geografska, funkcionalna i organizacijska jedinstvenost područja uvjetovala je povezanost, unatoč velikim razlikama pojedinih dijelova u gospodarskom razvoju.

Grad Buje, kao sastavni dio Istarske županije, graniči sa susjednim općinama i to Gradom Umagom na istoku, Općinom Brtonigla na jugoistoku i Općinom Vižinada na jugu, dok se na sjeveru pruža granica s Republikom Slovenijom. Na zapadu Grad Buje graniči s Općinom Grožnjan. Morskim dijelom granice na sjeverozapadnom dijelu, Grad Buje graniči s Republikom Slovenijom (Piranski zaljev).

Položaj karakterizira blizina graničnih prijelaza Plovanija i Kaštel s jedne strane, te relativna udaljenost od drugih dijelova matične države i razvijenijih gradskih središta (Rijeka, Pula, Zagreb), s kojima je Grad Buje povezan isključivo cestovnim prometnicama, uključujući zapadni krak "Istarskog Y"-a. Prednosti gospodarskog razvoja Grada Buje dolaze do izražaja kroz uspješno uključivanje u međunarodnu razmjenu usluga (turizam) i putničkog prometa.

Grad Buje danas obuhvaća područja 21 statističkih naselja, i to: Baredine, Bibali, Brdo, Brič, Buje, Buroli, Gamboci, Kaldanija, Kanegra, Kaštel, Krasica, Kršete, Kućibreg, Lozari, Marušići, Merišće, Momjan, Oskoruš, Plovanija, Sv. Marija na Krasu - dio, Triban. U sklopu teritorija navedenih statističkih naselja nalazi se veći broj naselja i zaseoka ili stancija koji se tretiraju kao dijelovi naselja. Zakon je utvrdio da u sastav Grada Buja kao samostalna naselja ulaze današnji zaseoci Bužin, Veli Mlin, Škrile i Škudelini, u današnjem sastavu statističkog naselja Plovanija.

Prednost smještaja Grada Buja je blizina zemalja srednje i zapadne Europe - kopnom i morem. Prednost pograničnog položaja s Republikom Slovenijom još nije došla do pune afirmacije, uglavnom zbog neriješenih međudržavnih odnosa, čije rješavanje prethodi stvaranju pozitivnog ozračja za međugranični promet i gospodarsku suradnju.

Postojeće prometne veze u Gradu Bujama mogu se klasificirati u:

- cestovne,
- pomorske.

Obzirom na geografski položaj, morfologiju, broj naselja i stanovnika, područje obuhvata relativno je slabo prometno povezano, jer povoljnost položaja uvjetovana razmjerno malim udaljenostima od važnijih destinacija, u znatnoj mjeri narušava slaba kvaliteta prometnica. Njime prolaze državne ceste D300 Umag-Buje, D200 granični prijelaz Plovanija – Buje, D21 granični prijelaz Kaštel – Buje – Kanfanar te županijske ceste Ž5007 (Momjan) i Ž5008 (Triban), a razgranata je i mreža lokalnih cesta. Pod utjecajem snažnog turističkog razvoja, dobre naseljenosti i pokretljivosti stanovništva, područjem Grada Buja promet je relativno gust.

Iako Grad Buje na svom području nema željezničkog prometa, za Bujštinu su značajne željezničke stanice Koper u susjednoj Republici Sloveniji, udaljen 30-tak kilometara, kao i 60-tak kilometara udaljen Trst u Italiji.

Promet morem mogao bi se nazvati pomorskim prometom samo uvjetno, obzirom da se odnosi isključivo na ribarsko-rekreativna plovila građana. Za sada su pomorske veze one iz luke Umag, kao luke županijskog značaja.

Gradu Bujama najbliža međunarodna zračna luka na području Republike Hrvatske je ona u Puli, udaljena oko 80km, dok se sportska zračna luka za male zrakoplove, s mogućnošću komercijalnog korištenja, nalazi kod Vrsara, udaljena oko 50km. Ali najbliža zračna luka je ona na teritoriju Republike Slovenije i to međunarodna zračna luka za male zrakoplove Portorož, udaljena svega 12km od Buja.

Tablica 1. Približne udaljenosti do odabranih gradova u okruženju

Grad	Cestovna udaljenost u km	Zračna udaljenost u km
Pula	79	62
Pazin	53	29
Rijeka	86	62
Zagreb	244	186
Omišalj (zračna luka Rijeka)	110	74
Brestova (trajektno pristanište)	90	53
Kopar	25	17
Ljubljana	126	98
Trst	42	29
Milano	471	349
Beč	510	374
Budimpešta	589	474
Munchen	526	342

Izvor: Strateški plan razvoja Grada Buje-Buie od 2016-2020.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Grad Buje-Buie u sadašnjim granicama formiran je kao jedinica lokalne samouprave početkom 1993. godine izdvajanjem iz nekadašnje Općine Buje, čije područje je podijeljeno na ukupno 3 grada i 3 općine. Grad Buje-Buie smješten je na krajnjem sjeverozapadu RH i Istarske županije, ujedno uz državnu granicu sa Republikom Slovenijom. Graniči s tri JLS: zapadno Gradom Umag-Umago, južno s Općinom Brtonigla-Verteneglio i jugoistočno s Općinom Grožnjan-Grisignana.

Manji dio sjeverozapadne granice u dnu Piranskog zaljeva ili Savudrijske vane je pomorski. Prema europskoj nomenklaturi prostornih jedinica za statistiku Grad Buje-Buie pripada NUTS2 regiji Jadranska Hrvatska. Prostire se na površini od 103,28 km², od čega 99,21 km² kopna, odnosno 3,67% površine Istarske županije. Prema posljednjem Popisu stanovništva 2011. godine, na području Grada Buje-Buie živjelo je 5.182 stanovnika, odnosno 2,49 % stanovništva Istarske županije.

Gustoća naseljenosti iznosi 49,6 st/km². U usporedbi sa županijskim prosjekom, koji iznosi 73,9 st/km² te državnim prosjekom od 75,8 st/km², gustoća naseljenosti je nešto manja. Grad Buje obuhvaća 21 statističko naselje. Prema podacima DZS RH, najveći broj stanovnika živi u Bujama, njih 2.671, slijedi Kaštel-Castelvenere s 643 stanovnika.

Deset naselja broji manje od 100 stanovnika na svojem području. Dva naselja na teritoriju

Grada Buje-Buie nisu naseljena (Kanegra-turističko naselje i dio naselja Sv.Marija na Krasu, naseljeni dio nalazi se na teritoriju Grada Umag-Umago).

Prema podacima o kretanju stanovništva u periodu od 1971. – 1991. godine bilježi se blagi porast stanovništva na području Grada Buja, iako je posljednje desetljeće, od 1991. – 2001. godine taj trend blagog porasta zaustavljen, dapače, zabilježen je blagi pad. Najveći pad stanovništva zabilježen je u periodu od 1931. – 1971. godine. Prema popisu stanovništva iz 1991. i 2001. godine, može se zaključiti da blagi trend negativne stope rasta stanovnika vlada kako na cijelom području Grada Buja tako i u naselju Buje gdje je 1991. godine bilo 3539 stanovnika, dok ih je prema popisu iz 2001. godine 2977. Blagi trend pada uočen je i na posljednjem popisu iz 2011. godine - 2.671 stanovnika.,

Grad Buje-Buie u ukupnom broju stanovnika na županijskoj razini sudjeluje sa 2,49%, a na nacionalnoj s 0,12%.

Ako se usporede podaci o prirodnom prirastu i oni o stvarnom rastu stanovništva s demografskog se stajališta Grad Buje se može svrstati u skupinu uvjetnog naziva "Mehanički priljev" (negativan p.p. i izrazita imigracija).

U prostoru Grada Buja nalazi se naselje Buje kao naselje gradskih osobina, sjedište jedinice lokalne samouprave i jedino naselje s izraženim središnjim funkcijama, te 20 ostalih naselja. Značajnija naselja su Momjan sa statusom manjeg lokalnog središta te Kaštel, Krasica, Kršete i Triban, kao naselja najnižeg stupnja integracije prostora.

Tablica - Stanovnici, stanovi, domaćinstva

Odnos prema Istarskoj županiji

Županija ISTARSKA ŽUPANIJA	POVRŠINA		STANOVNICI				STANOVI				DOMAĆINSTVA		Gustoća naseljen osti
			Popis 1991.		Popis 2001.		Popis 1991.		Popis 2001.		Popis 1991.	Popis 2001.	
	km ²	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	broj	broj stan/k m ²
Grad BUJE	103,4 0	3,6 6	5.502	2,6 9	5.281	2,5 7	2.160	2,5 0	2.259	2,7 1	1.905	1.944	51,07

Županija ISTARSKA ŽUPANIJA	POVRŠINA		STANOVNICI		STANOVI		DOMAĆINSTVA		Gustoća naseljenosti
			Popis 2011.		Popis 2011.		Popis 2011.		
	km ²	%	broj	%	broj	%	broj	broj	2011. broj stan/km ²
Grad BUJE	103,40	3,66	5.182	2,69	2.794	2,50	1994	1994	49,

Planski pokazatelji za građevinska područja naselja po statističkim naseljima:

	1	2	3	4	5	6
	NAZIV STATISTIČKOG NASELJA	POVRŠINA GRAĐEVIN. PODRUČJA 2020.g. (ha)	IZGRAĐENOST GRAĐEVIN. PODRUČJA (%)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2020.	BRUTTO GUSTOĆA STANOVANJA (st/ha)	Napomene: Površine zona se izuzimaju iz obračuna gustoće stanovanja
1	NA BAREDINE	10,09	52,23	75	7,43	
2	NA BIBALI	18,48	40,70	99	5,36	
3	NA BRDO	4,49	61,32	23	5,14	
4	NA BRIČ	3,22	70,02	17	5,28	
5	NA BUJE	119,51	65,25	2837	-	
	<i>G.P. dio BUJE</i>	54,00	69,15	1975	36,57	
	<i>G.P. ostali dijelovi</i>	65,51	62,01	862	13,49	TZ Kruj 1,83 ha
6	NA BUIROLI	11,31	53,52	82	7,25	
7	NA GAMBOCI	16,43	52,00	166	10,10	
8	NA KALDANIJA	33,51	62,35	322+18 = 340	10,12	KZ Kaldanija 0,90 ha
9	NA KANEGRA	-	-	-	-	
10	NA KAŠTEL	111,53	56,40	1085+40 =1125	10,10	
11	NA KRASICA	29,76	52,51	300	10,08	
12	NA KRŠETE	16,62	73,02	165+5 = 170	10,22	
13	NA KUĆIBREG	4,83	82,21	28	5,80	
14	NA LOZARI	4,15	55,98	30	7,23	
15	NA MARUŠIĆI	28,88	51,76	290	10,04	
16	NA MERIŠĆE	12,87	51,35	70	5,44	
17	NA MOMJAN	42,70	60,25	428	10,02	
18	NA OSKORUŠ	7,65	64,10	60	7,84	
19	NA PLOVANIJA	37,25	68,21	376	10,09	
20	NA SV. Marija NA KRASU	-	-	-	-	
21	NA TRIBAN	14,11	51,82	150	10,63	
	UKUPNO	528,77		6.600 + 63 povremena		

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

1.1.2.1. PRIRODNA OBILJEŽJA

Grad Buje-Buie ima izlaz na Jadransko more, odnosno teritoriju pripada manji dio sjeverne istarske obale u Piranskom zaljevu.

Obala je strma i teško pristupačna, bez otoka i hridi. Njena duljina iznosi svega cca 2,5km, a tek je djelomično pogodna za rekreativno kupanje.

U Kanegri se nalazi morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja i međunarodni pomorski granični prijelaz sezonskog karaktera.

Na području Grada odvija se i značajna proizvodnja u marikulturi, posebno u dijelu kod turističkog naselja Kanegra. Morske zone uzgajališta namijenjene su prvenstveno uzgoju školjaka i drugih morskih organizama za prehranu.

Temeljno prirodno obilježje područja Grada Buja je raznovrsnost prirodnog pejzaža, gdje se razlikuje zaravnjeni dio priobalja na sjeverozapadu i više brežuljkasto i brdovito područje unutrašnjeg dijela, dio tzv. "sive Istre". Pretežito se sastoji iz sedimenata fliša, najčešće pješčenjaka i lapora, koji se lako troše, pa je izmodeliran bujičnim tokovima i dijelom devastiran (klizišta i erozija).

Specifičnost cijelog prostora sastoji se u disperznosti šumskog fonda po cijelom teritoriju Grada Buja, koji je gotovo jednolično raspoređen u obliku isjeckanih manjih ili većih šumskih površina. Prevladavaju pašnjaci i rjeđe šume (šumarci). Radi se o prirodnoj submediteranskoj zimzelenoj vegetaciji (lovor, hrast crnika, bor, brnistra, ruj i drugo), dok se od bjelogoričnih vrsta javljaju grab, hrast, crni jasen, bagrem i druga vegetacija. Vegetacija priobalja ima razmjerno nisku prirodnu vrijednost, bogati vegetacijski kompleksi ne postoje, a niti osobiti primjerci flore i faune (npr. tercijarni relikti ili endemske biljke i životinje). Na terasasto oblikovanom terenu u unutrašnjosti tradicionalno se uzgaja vinova loza, masline i druge mediteranske kulture.

Prema podacima koji se vode u Katastru Buje, na području Grada Buje-Buie ima 63ha vodenih površina, izuzevši rijeku Dragonju i Kanal Sv.Odorika.

Evidentirani vodotoci na području Grada Buje-Buie su: Umaški potok, Odvodni kanal Ferne - Kontarini, Argila, Dragonja, Oteretni kanal Svetog Odorika, Čertina, Bazuje, Vrljak, Butari, Baredine, Mulski potok, Obuhvatni kanal Valeron, Sabirni kanal Valeron, Obuhvatni kanal Petersan, Zoliget i čitav niz manjih vodotoka.

Veći dio sjeverne granice Grada Buja položen je rječnim koritom rijeke Dragonje.

Organizacija prostora Grada Buja uvjetovana je samom njegovom kvalitetom, tako da se kvalitetnije zemljište intenzivnije koristi, za razliku od brdovitih slabije obraslih zemljišta. Također, ona zavisi i od geografskih i reljefnih karakteristika te, možda najvažnije, mogućnosti prilaza prometnim sredstvom.

Iako na ovom području nema značajnih luka ili većih industrijskih zagađivača treba istaknuti problem unapređenja sustava odvodnje otpadnih voda iz turističkog naselja Kanegra, gradnjom kolektora i spajanjem na sustav odvodnje Grada Umaga.

Na području Grada Buje-Buie nalaze se dva eksploatacijska polja mineralnih sirovina:

- Kamenolom arhitektonskog kamena Kornarija, koji se nalazi dijelom na teritoriju susjedne Općine Grožnjan-Grisignana i
- Kamenolom tehničko-građevinskog kamena Plovanija.

PODACI O VRSTI I KVALITETI TLA

Geologija

S inženjerskogeološkog stajališta na području Grada Buja-Buie mogu se evidentirati tri skupine stijena i to:

- sedimenti stabilni u prirodnim uvjetima, koji kod građenja mogu postati nestabilni - sjeveroistočni dio: od Kremenja do Sv. Kocijana (Općina Grožnjan);
- kompleks fliša, koji je mjestimično nestabilan u u prirodnim uvjetima, kao i kod građenja – središnji, istočni i sjeveroistočni dio Grada Buja. Podložan je površinskom trošenju i eroziji, a produkti raspadanja pokazuju sklonost odronjavanju i klizanju. Područja s osobito povećanom erozijom se nalaze isključivo unutar fliša – istočni (Kućibreg-Kuberton) i krajnje južni dio (Lozari-Sažoni);
- stijene pretežito povoljnih inženjerskogeoloških karakteristika – veći dio površine Grada Buja. Tu su obuhvaćena udubljenja s akumuliranom "terra rossom" (zapadni i sjeverozapadni dio) i široko rasprostranjeni karbonati dobre nosivosti i stabilnosti.

Seizmotektonskom analizom izdvojen je rasjed (Umag-Buje-Istarske Toplice) duž kojeg se mogu javiti slabiji potresi te se na njegovoj trasi ne preporuča lociranje velikih građevina, jer su pojave kao što je nejednoliko slijeganje terena i utjecaj potresa moguće, a osobito su nepovoljne dionice jugoistočno od Buja, u dužini od 1km i istočno od Tribana.

Pedologija

Procjena pogodnosti tala za iskorištavanje temelji se na sadržaju pedoekološke karte i na podacima o fizikalnim, kemijskim i ektomorfološkim svojstvima tala.

Područje Grada Buja pedološki djelomično spada u područje zapadne Istre na vapnenoj podlozi - tzv. "Crvena Istra", a karakteriziraju je crvenice tipične, antropogenizirane i lesivirane, plitke, srednje duboke i duboke, smeđe na vapnencu (na brežuljkastom dijelu), te djelomično u područje središnjeg brdskog dijela Istre - tzv. "siva Istra", koju karakterizira niz tala na flišu: rendzina, sirozem na rastresitim supstratima, koluviji, vertično smeđa tla, rigosoli, pseudogleji i lesivirana tla. Manji dio krajnjeg istočnog dijela karakterizira crvenica, smeđa na vapnencu, distrično smeđa na vapnencu i dolomitu.

Vegetacija

Specifičnost i bogatstvo vegetacije je jedna od glavnih osnova za ekološku valorizaciju prostora te podloga za mjere zaštite i za usmjeravanje štetnih aktivnosti i degradacije u prirodno manje vrijedna područja.

Područja na brežuljkastom platou oko Buja i istočno imaju osrednju vrijednost, jer su ekosistemi blaže degradirani i s manje umjetnih sadržaja, osim tradicionalnih naselja te poljoprivrednih i šumskih kultura, pa se u toj zoni vegetacija nalazi u poluprirodnom stanju. Tu bi trebalo provesti racionalnu namjenu prostora uz očuvanje dosadašnjih prirodnih sadržaja, ali bez nekih strožih mjera zaštite.

Vrednija prirodna zona su svježe i zasjenjene padine, prema Dragonji, od Kaštela do Kućibrega, gdje još postoje dobro sačuvane šume sredozemnog i kontinentalnog tipa. Blaži režim zaštite u kategoriji koja će se naknadno odrediti (nakon provedene valorizacije prostora) trebalo bi primjeniti za kitnjakovu šumu Vela Boška, u dužini od 2km podno Kućibrega, a sličnu zaštitu za brdo Kaštel koje, od akropolskih naselja Bujštine, ima najvredniju vegetaciju: na sjeveru šume crnograba, na jugu grmovi crnike i zelenika, a između toga bjelograb. Umjetne plantaže običnog bora (*P. sylvestris*) kod Marušića mogu

se zaštititi samo kao hortikulturni spomenik, dok pojedinačnu zaštitu trebaju stara i debela stabla hibridnog hrasta medunca kod Markovca.

1.1.2.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Za područje Grada Buja može se generalno konstatirati da je dobro infrastrukturno opremljeno.

PROMETNI SUSTAV

Cestovna mreža

Na području Grada Buja već je formirana osnovna cestovna mreža, koja je vrlo dobro razvedena. Može se reći da su gotovo sva naselja i dijelovi naselja povezani asfaltiranim cestama. Neasfaltirane dionice uglavnom su u novim dijelovima naselja u kojima se vrši gradnja.

Cestovne prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama od značaja za šire područje, a koje se nalaze na teritoriju Grada Buje-Buie su: autocesta Zračna luka Pula - Pula - Kanfanar - Plovanija/Kaštel (Istarski "Y"), državne ceste (D75 D200-Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Vrsar-Vrh Lima-Bale-Pula-(D400), D200 G.P. Plovanija (granica R Slovenije)-Buje-čvorište Buje (A9), D300 Umag (D75)-čvorište Buje (A9),D510 čvorište Umag (A9)-G.P. Kaštel (granica R Slovenije); županijske (Buje - Kaštel ŽC 5209) i lokalne javne ceste te međunarodni i međudržavni cestovni granični prijelazi Plovanija, Kaštel i Kućibreg-Hrvoj. Buje je dobro povezano s regionalnim centrima, industrijskim i poslovnim zonama, prometnom infrastrukturom u regiji i šire.

Izgradnja Istarskog Y, koji prolazi zapadnom granicom Grada Buje-Buie, pored naselja Kukov Vrh i Gamboci, znatno je rasteretila lokalne prometnice od tranzitnog prometa, ali i smanjila zadržavanje posjetitelja (turista i poslovnih ljudi) na ovom području.

Postojeći granični prijelaz nalazi se na državnoj cesti D21. Zona graničnog prijelaza obuhvaća 2,04 ha površine i u njoj se mogu izgraditi građevina prometne (špedicija i slično),trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske, skladišne, servisne i slične djelatnosti.

Pomorski promet

Postojeći dio luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Luka Kanegra nalazi se u okruženju ugostiteljsko-turističkog područja Kanegra, a proširenje Kanegra u istočnom dijelu namijenjeno je isključivo za iskrcaj ribe i školjaka, morskih organizama s ribarskih plovila (servisno područje Marikulture Kanegra)

Telekomunikacije

Područje Grada Buje-Buie pokriveno je pokretnom i nepokretnom telekomunikacijskom infrastrukturom. Nepokretna telekomunikacijska mreža izgrađena je do svih zaseoka i naselja na području Grada. Područjem prolazi svjetlovodni kabel Rijeka-Pazin-Umag-Italija,telekomunikacijska građevina od državnog i županijskog značaja

Ukupni instalirani kapacitet priključaka za područje je 2.850. Iskorišteno je oko 80% priključaka. Pristupna mrežaima aktivni kapacitet od 4.800 parica od kojih je u uporabi oko

50%. Gustoća telefonskih priključaka iznosi oko 39 priključaka na 100 stanovnika. Područje

Grada Buje-Buie pokriveno je pokretnim mrežama, jednom analognom i jednom digitalnom.

Pokrivenost teritorija iznosi više od 90% i obuhvaća preko 95% stanovništva.

Dostupnost interneta je važan dio današnjeg načina života, stoga je u Istri u većim mjestima, prvenstveno turističkim mjestima, uspostavljena wireless komunikacijska mreža (WiFi mreža). Tri lokacije nalaze se na području Grada Buje-Buie, na kojima je putem pametnih telefona, tableta, laptopa i sličnih uređaja omogućeno je besplatno pregledavanje interneta.

Nepokretna TK mreža izgrađena je do svakog naseljenog naselja i zaselka na području Grada. Podijeljena je na četiri pristupne mreže s komutacijskim pristupnim čvorovima (mjesna / područna telefonska centrala) Buje, Kaštel, Momjan i Marušići. Rubne djelove područja Grada pokrivaju pristupne mreže čiji su komutacijski čvorovi smješteni izvan ovog područja, zapadni dio Karpijan i Juricani, te južni Brtonigla i Grožnjan.

Komutacijski čvorovi (područne telefonske centrale) kao udaljeni pretplatnički stupnjevi izgrađeni su u digitalnoj tehnologiji.

Spajanje komutacijskih čvorišta na nadređeni pristupni čvor Umag (matična mjesna telefonska centrala) realizirano je digitalnim transmisijskim sustavima po svjetlovodnim kabelima (spojni vodovi). Osnov transmisijske mreže je međunarodni svjetlovodni kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija, od kojih su izgrađeni odvojci do komutacijskih čvorova, te lokalni svjetlovodni kabel Buje – Kaštel. Na relaciji Učka-Umag u radu je radio relejni sustav koji se koristi kao rezervni transmisijski sustav međunarodne i magistralne razine, čiji je koridor i na područjem Grada Buja.

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 sto stanovnika.

ENERGETSKI SUSTAV

).

Osnovu za planiranje prijenosne elektroenergetske mreže predstavlja procjena razvoja elektroenergetskih potreba.

Procjena razvoja elektroenergetskih potreba za Istarsku županiju temelji se na pretpostavljenom porastu vršnog opterećenja, planu izgradnje novih energetskih građevina za proizvodnju električne energije i očekivanim razmjenama i tranzitima sa susjednim elektroenergetskim sustavima.

Prognoza vršnog opterećenja uz predviđeno povećanje od 2% godišnje iznosi:

- u 2014. godini – 233 MW,
- u 2017. godini – 247,3 MW,
- u 2020. godini – 262 MW.

Opskrba električnom energijom

Na području Grada Buje-Buie nalaze se sljedeće elektroenergetske građevine s pripadajućim

objektima od državnog i županijskog značaja:

- prijenosni dalekovod Pazin - Savudrija napona 400kV i
- dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV.

Na području Grada Buje-Buie izgrađene su sljedeće elektroenergetske građevine:

- transformacijske stanice napona 110/20kV (Buje),
- distribucijski dalekovod 110kV (Rovinj - Poreč - Buje),
- distribucijski dalekovod 110kV (Buje - Republika Slovenija),
- distribucijski dalekovod 110kV (Buzet - Katoro).

Područjem Grada Buje-Buie prolazi županijski dalekovod 110kV, ukupno 19m.

Trenutni kapaciteti zadovoljavaju opskrbu svih naselja, u slučaju realizacije većih investicija planirana su proširenja postojećeg sustava. Povećanje energetske učinkovitosti.

Pristupanjem Sporazumu gradonačelnika 15. travnja 2011. godine, Grad Buje-Buie donio je stratešku odluku o načelima održivog i racionalnog korištenja energije na svojem području.

Također, donesen je Akcijski plan energetske održivog razvoja Grada Buje-Buie. Temeljem provedenih energetske analize, usvojene su mjere za smanjenje emisije CO₂ u sektorima: zgradarstvo, promet i javna rasvjeta.

Plinoopskrba

U Gradu Bujama postoji samo dijelom izgrađena srednjetačna plinovodna mreža. Plinska mreža cijelog područja Grada Buja izgradit će se nakon plinifikacije ovog dijela područja Istarske županije prirodnim plinom.

Prognoza izgradnje distribucijske plinovodne infrastrukture

1. Distribucijsko područje "sjeverna Istra" koje uključuje preostale gradove i općine u Županiji. Projekt predviđa 207 km distribucijske plinovodne mreže. Prognoza izgradnje plinovodne infrastrukture predviđa: izgradnju distribucijske plinovodne mreže koja će najvećim dijelom biti položena u trasu kolnika, izgradnju mjerno redukcijskih (MRS) i redukcijskih stanica (RS), odorizacijskih stanica te izgradnju industrijskih i kućnih priključaka. Dinamika izgradnje je povezana sa terminskim planom izgradnje infrastrukture.

Plan razvoja plinovodne infrastrukture od državnog značenja

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

Plan razvoja plinovodne infrastrukture od županijskog značaja

- MRS Buje,
- MRS- Kanfanar,
- MRS- Žminj,

VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

-SUSTAV UREĐENJA VODOTOKA I VODA"

U obuhvatu Prostornog plana Grada Buja nalaze se slijedeći vodotoci: Umaški

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

Kratki opis navedenih vodotoka dan je u slijedećoj tablici:

Vodotok	Dužina	Sliv	Protok m ³ /s p.p.2.	Objekti	Opis
	km	km ²			
A. Sliv Mirne					
A.1. Obuhvatni kanal Petersan	0,56	-	-	kanal, propust	Zemljani kanal, utječe u Obuhvatni kanal br.2.
A 1.1.Zoliget	0,49	3,41*	16,98* 50 g.p.p.	pregrade propust	Bujica, utječe u obuhvatni kanal Petersan. Sliv bujice je izdužen, u gornjem dijelu izgrađen od tlišnih naslaga, u donjem dijelu od vapnenaca . U flišnom dijelu razvila se umjerena površinska ilinearna erozija. U dolini dolazi do taloženja nanosa.
A.2 Obuhvatni kanal Valeron	0,45	-	-	kanal	Zemljani kanal, utječe u Obuhvatni kanal br.2.
A.2.1. Mulski potok	3,74	5,95*	20,17* 50 g.p.p.	pregrade, propust	Bujica, utječe u Obuhvatni kanal Valeron. Manji dio sliva izgrađuje fliš, dok se veći dio nalazi u vapnencima. Na gornjem dijelu sliva, na flišnim naslagama, dolazi do pojava linearne i površinske erozije.
A.2.1.1. Baredine	1,83**	2,42*	11,86* 50 g.p.p.	pregrade, propust	Bujični tok, na granici JLS Buje i Brtonigla. Gornji dio sliva izgrađen je od flišnih naslaga, u nastavku toka, bujica prolazi dubokom vapnenačkom jarugom te se nakon kraćeg dolinskog toka ulijeva u bujicu Mulski potok.
A.3. Sabirni kanal Valeron	0,15	-	-	kanal	Zemljani kanal, utječe u Obuhvatni kanal br.2. Samo se manjim dijelom nalazi u području Grada Buje.
B. Ponornice gornje Bujštine					
8.1. Bazuje	8,05**	11,10	-	propust	Vodotok - ponornica gornje Bujštine, sa većim brojem pritoka. U srednjem dijelu toka planirana je akumulacija za navodnjavanje. Na granici JLS Buje i Grožnian.
B.1.1. Vrljak	0,56	-	-	-	Vodotok, lijeva pritoka ponomice Bazuje. Samo se djelomično nalazi u području Grada Buje.
B.2. Čertina	3,93	-	-	propusti	Vodotok - ponornica gornje Bujštine. Ima dva kraka koji dolaze na ponor.
B.3. Butari	0,92	5,71	30,72* 50 g.p.p.	-	Vodotok - ponornica Zrenjske visoravni sa izraženim ponorom i većim brojem pritoka. Bujični karakter izražen je samo u gornjem dijelu toka, koji ima veliki pad. Samo se djelomično nalazi u području obuhvata Grada Buje, i to u gornjem dijelu toka.
C. Sliv Dragonje					

C.1. Dragonja	11,71	11,89 ***	137,00 100 g.p.p.	kanal, nasip, mostovi, propusti, stepenice	Vodotok na granici sa Slovenijom. Utječe u more u Savudrijskom zaljevu. Ima razgranatu mrežu bujičnih pritoka, koje donose znatne količine nanosa u korito Dragonje. Sliv je izgrađen od flišnih naslaga. Vodotok je uređen zemljanim kanalom i djelomično nasipima, do km 6+619,00, tj do uzvodno od mjesta Kaštel.
C.1.1. Argila	9,83	11,91	49,00 100 g.p.p.	kanal, propusti	Vodotok bujičnih karakteristika sa većim brojem pritoka. Utječe u Dragonju. Sliv je izdužen u smjeru I-Z izgrađen od flišnih naslaga. Uzdužni pad glavne doline je umjeren, dok su bokovi doline izrazito strmi. U srednjem dijelu toka planirana je akumulacija Momjan sa svrhom navodnjavanja poljoprivrednih površina Bujštine. Uzvodno od propusta na cesti Kremenje – Merišće pa do stepenice kod mlina planira se uređenje korita, koje je i djelomično izvedeno.
C.2. Oteretni kanal Svetog Odorika	3,60			zemljani kanal, sa pratećim hasipima	Oteretni kanal voda Dragonje do mora
D. Sliv Umaškog potoka					
D.1. Umaški potok	9,07	28,00	37,00 100 g.p.p.	kanal, propusti, stepenice	Umaški potok formira tok od nekoliko manjih jaruga i izvora ispod mjesta Buje, prolazi kroz Umaško polje do mjesta Umag, gdje se prolazeći kroz izgrađeno urbanizirano područje ulijeva u more. Slivno područje ima izdužen oblik i proteže se u smjeru JI-SZ. Zbog problema prilikom pojava velikih voda u gradskom području Umaga, te višekratnih izljevanja uzvodno od grada, uređivan je kroz duže razdoblje. Unutar područja Grada Buje korito je prirodno, uređivano samo cestovnim propustima. U gornjem dijelu sliva ispod mjesta Buje planirana je akumulacija za navodnjavanje Kaštanjari. Na granici teritorija Grada Umaga i Grada Buja planirana je retencija Ljubljanija.
D.1.1. Odvodni kanal Ferne -Kontarini	3,95	-	-	kanal, propusti	Zemljani kanal, utječe u Umaški potok. U gornjem dijelu toka, iznad ceste Brtonigla - Buje, planirana je akumulacija za navodnjavanje Bracanija.

* Podaci su bazirani na starijoj dokumentaciji i mogu poslužiti samo za orijentaciju

** Vodotok na granici JLS Buje i Grožnjan, uzeta je cijela dužina po granici

*** Sliv unutar granica Republike Hrvatske

Vodotoci sliva Mirne

Mirna je najznačajniji površinski vodotok na području Istarske županije što proizlazi iz veličine njenog slivnog područja 494 km². Čini cca 30% ukupne vodne bilance istarskog područja. Početkom glavnog toka Mirne smatra se spoj bujičnih ogranaka Rečine i Drage te jakog povremenog izvora Tombazin cca 2.3 km uzvodno od Buzeta i nakon cca 38.5

km, Mirna utječe u Tarsku valu na zapadnoj obali Istre. Zbog geološkog sastava terena hidrografska mreža površinskih vodnih tokova vrlo je razvedena, ali prevladavaju uglavnom povremeni površinski vodotoci s naglašeno bujičnim karakterom.

Mirnu i njen sliv odlikuju značajne varijacije u srednjim dnevnim protocima a što ukazuje na njenu izrazitu bujičnost. Tako su npr. protoke veće od $1 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$ na profilima Buzet i Istarske Toplice zastupljene u prosjeku svega oko 50% dana u godini, kod Motovuna cca 72% a kod Ponte Porton cca 81% dana u godini. Srednja godišnja protoka Mirne na ušću procijenjena je na $9.6 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$. Najniži protoci pojavljuju se od srpnja do rujna, a najviši protoci zabilježeni su u siječnju (grafikon 1).

Vodotoci sliva Dragonje

Dragonja u svom donjem i srednjem dijelu toka granična je rijeka između Hrvatske i Slovenije. Najveći dio njenog sliva nalazi se u Sloveniji, a s područja Hrvatske u Dragonju utječe jedina veća pritoka Argila, ponegdje nazivana i Momjanski potok, površine oko 14 km^2 . Površina sliva Dragonje iznosi $55,6 \text{ km}^2$.

Osim s vodama s neposrednog sliva Dragonja se prihranjuje i preljevnim vodama više izvorišta lociranih u dolinskom dijelu toka, kao na primjer, s lijeve obale izvori Gabrijele i Bužini koje koristi Rižanski vodovod iz Kopa. Za pripadajući dio sliva Dragonje procjenjuje se srednja godišnja protoka od $0.5 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$.

Hidrološke značajke podzemnih voda

Drenažni sustavi Istarskog poluotoka, odnosno Istarske županije, nešto su drugačije prostorno raspoređeni od prije navedene podjele na tri karakteristična područja, pa tako od sjevera prema jugu razlikujemo:

Sliv rijeke Mirne i dijela rijeke Dragonje
Sliv rijeke Raše i
Sliv južne Istre.

Podzemni tokovi protječu preko flišnih naslaga, dok su donji dijelovi tokova situirani u duboko urezanim dolinama u karbonatne naslage. Na kontaktu flišnih i karbonatnih naslaga dio voda se gubi u podzemlju, a drugi dio protječe preko debelih finozrnih glinovitih kvartarnih naslaga, koje su nastale taloženjem riječnih nanosa, čiji je postanak vezan uz trošenje flišnih naslaga u gornjim dijelovima riječnih tokova.

Hidromelioracijski sustav Donja Mirna uvršten je u Popis građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju i mješovitih melioracijskih građevina od interesa za RH (NN 83/2010)

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. 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. Jedan mali dio područja Grada (Kršete, Kukov Vrh, Buroli) snabdijeva se i iz izvora Gradole u dolini Rijeke Mirne.

Princip opskrbe područja Grada Buja uglavnom je gravitacijski, odnosno voda iz rubno postavljenih vodosprema na višim kotama gravitacijski teče prema potrošačima. Za

područje Grada glavna vodosprema je Triban kapaciteta 600m³, Bibali 1.300m³, Grožnjan, Sv. Juraj 200m³ malih kapaciteta.

Vodospreme Triban i Bibali nalaze se u istoimenim selima i iz njih se snabdijeva gotovo čitavo donje područje Grada Buja, dok se gornji dio snabdijeva preko rezervoara Slušnica (na granici prema Republici Sloveniji), a dio područja direktno je spojen na magistralni cjevovod koji dolazi iz područja Sv. Ivan – Buzet preko rezervoara Medici i razdjelnika Laganiši, gdje se preuzima voda za područje bivše Općine Buje.

Turističko područje Grada Buja u Kanegri snabdijeva se iz rezervoara Kanegra kapaciteta 600m³.

Većina distributivnih cjevovoda je profila Ø60 – 200mm, dok je samo manji dio i to magistralni Ø350mm.

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 i tretman otpadnih voda

Fekalna kanalizacija

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

U ostalim manjim naseljima u upotrebi su sabirne jame.

Oborinska kanalizacija

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

1.1.2.3. ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE

Područje Istre je prostorno planskom dokumentacijom još iz prijašnjih razdoblja proglašavano područjem integriranih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Takav status pridavan mu je prvenstveno temeljem velikog broja sačuvanih urbanih i ruralnih povijesnih cjelina, te pojedinačnih spomenika kulture, oko kojih je istarski čovjek, kroz intenzivno antropogeno djelovanje dugo 3.000 godina, formirao krajobraz visokih vizualnih i kulturnih vrijednosti.

Na području Grada Buja ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13,15/18 i 14/19)

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode osnovna zadaća zaštite prirode je očuvati i obnoviti postojeću biološku i krajobraznu raznolikost u stanju prirodne ravnoteže i usklađenih odnosa s ljudskim djelovanjem.

U planiranju i uređenju prostora, te u planiranju i korištenju prirodnih dobara treba osigurati očuvanje značajnih i karakterističnih obilježja krajobraza te održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegovo značenje i estetski doživljaj.

Pod značajnim i karakterističnim obilježjima krajobraza razumijevaju se dijelovi prirode karakteristični za određene krajobrazne tipove ili umjetne sastavnice krajobraza koje imaju prirodnu, povijesnu, kulturnu, znanstvenu ili estetsku vrijednost.

Sjeverno područje Sive Istre – Momjan – slivno područje Dragonje

Rijeka Dragonja je u svom donjem i srednjem dijelu granična rijeka između Hrvatske i Slovenije. Pritoka Argila, nazvana i Momjanski potok jedina je veća pritoka Dragonje sa područja Hrvatske.

Ova krajobrazna cjelina obuhvaća valovito flišno područje iznad vapnenačke visoravni Buje – Šterna, uz potok Argilu do hrbata južnog obronka kanjona Dragonje. Glavne reljefno krajobrazne značajke ovog područja je brežuljkasta razvedenost sa vrhovima na kotama 300m do 406m Brič, sa padinama koje blaže i strmije spuštaju u dolinu. Prema nagibu padina koje variraju između 11° i 25° ovaj prostor pripada značajno nagnutom terenu, sa strmim padinama i izraženim padinskim procesima.

Na vrhovima se nalaze naselja male veličine, gusto zbijena, jasno definirane forme. Srednjovjekovno naselje posebnih krajobraznih vrijednosti, naselje Momjan (KTD-2.), danas s više kuća u derutnom stanju dijeli se na gornji i donji dio, a sa zapadne strane nalazi se stari kaštel. Na obroncima južnih ekspozicija uređeni su vinogradi i maslinici, dok su sjevernije ekspozicije degradirane šume medunca i kulture crnog bora isprekidane pašnjacima. Područje prema zapadu prelazi u izrazito šumovito i nepristupačno. Krajobrazno značajno područje je cijelo područje Momjanštine uključeno i šuma Kornarija kod Marušića



Crvena Istra

Ovo je područje jursko-kredno-paleogenske ploče ili tzv. vapnenački, crvenicom pokriveni ravnjak - Crvena Istra. Zauzima gotovo ¾ Istre od Savudrije, južno od Vižinade prema Pazinu, do južnog ruba Čepićkog polja i dio Labinštine. Osnovna karakteristika krajobraza je tlo – tipična crvenica, plitka, srednje duboka i duboka. Također, za razliku od Bijele, a posebno Sive Istre, u Crvenoj Istri nema značajnih površinskih voda osim lokvi i bara, voda se spušta u podzemlje, te pukotinama putuje prema moru.

Ovo područje može se podijeliti na kontinentalni dio i primorski dio.

Središnja visoravan, kontinentalni dio

Sjeverna visoravan Buje – Kremenje-Marušići-Šterna-Lucija-Martinčići-Triban



Ovaj se prostor odlikuje relativno zaravnjenim dijelovima s manjim varijacijama visine. Zanimljivost ove vapnenačke zaravni je u tome što se uvukla između dvije flišne zone: valovitog flišnog područja na sjeveru i brežuljkasto-gorskog fliša koji se sa južne strane spušta prema dolini rijeke Mirne.

Nagibi padina variraju između 2° i 7°, na osnovu čega je ovdje riječ o blago nagnutom terenu. Vodenih tokova nema, osim u rubnoj zoni flišnog područja blizu mjesta Šterne gdje se nalazi ponor Butori (KfV-9.).

U krajobrazu prevladavaju poljoprivredne površine koje su povremeno odijeljene većim i manjim šumskim grupacijama. Pored naselja Marušići nalazi se značajna šumska površina Kornarija u obuhvatu (KZP-2.2.).

Naselja su različitih oblika, slobodnija i pomalo raštrkana. Gotovo svaka kuća ima vrt (okućnicu) pa se unutar naselja ravnomjerno izmjenjuju arhitektonski i prirodni elementi. Buje, kao najveće i najznačajnije mjesto ovog područja, ima staru jezgru grada koja je smještena na uzvisini, kompaktne zbijene gradnje, dok je noviji dio razgranat, otvoren, prošaran zelenim površinama, slobodnijeg, neformalnog oblika, smješten u njezinu podnožju.

1.1.2.4. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

- Prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kulturnih dobara (NN 69/99, NN 151/03; NN 157/03 Ispravak, NN 87/09, NN 88/10, NN 61/11, NN 25/12, NN 136/12, NN 157/13, NN 152/14, NN 44/17 i NN 90/18) nepokretna i pokretna kulturna dobra od interesa su za Republiku Hrvatsku i uživaju njenu osobitu zaštitu.

Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra zaštićena u smislu važećih propisa:

Kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

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

(2)

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

Bez ID broja: Ostaci renesansne kuće u Bujama na k.č. zgr. 372/3 k.o. Buje / rješenje: KLASA: UP/I 612-08/10-06/0244 od 09. srpnja 2010.

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

Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra - cjeline i građevine

Evidentirana nepokretna kulturna dobra:

- Poluurbana i ruralna cjelina Momjan
 - Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Momjan
- Ruralna cjelina Bibali

- Ruralna cjelina Brda
- Ruralna cjelina Brešani
- Ruralna cjelina Brič
- Ruralna cjelina Bucaji
- Ruralna cjelina Buroli
- Ruralna cjelina Dramac
- Ruralna cjelina Gamboci
- Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
 - Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
- Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
- Ruralna cjelina Kontarini
- Ruralna cjelina Krasica
- Ruralna cjelina Kremenje
- Ruralna cjelina Kršete
- Ruralna cjelina Kućibreg
- Ruralna cjelina Lalovići
- Ruralna cjelina Lozari
- Ruralna cjelina Ljubljanija
- Ruralna cjelina Marušići
- Ruralna cjelina Merišće
- Ruralna cjelina Montrin
- Ruralna cjelina Oskoruš
- Ruralna cjelina Paliski
- Ruralna cjelina Smilovići
- Ruralna cjelina Sv. Mauro
- Ruralna cjelina Šajini
- Ruralna cjelina Tarkusi
- Ruralna cjelina Triban
- Ruralna cjelina Vinjarija
- Ruralna cjelina Vižinada
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanija
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarella
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
 - Graditeljski sklop u Kaldaniji
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi

- Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
- Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina kod Lozari
- Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira
- Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
- Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Faramēja
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
- Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
- Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
- Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
- Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
- Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
- Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija
- Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
- Stancija Markovac
- Stancija na cesti Brda – Kućibreg
- Stancija Krevato
- Stancija Zrinci
- Civilna građevina – sajmište u Bujama
- Civilna građevina – stari vinarski podrum u Bujama
- Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama
- Sakralna građevina – poklonac sv. Antona u Bujama
- Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratiji
- Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
- Graditeljski sklop u Gardošima
- Graditeljski sklop u Jukima
- Graditeljski sklop u Jurcaniji
- Graditeljski sklop u Kanedolu
- Sakralna građevina – poklonac u Kanedolu
- Graditeljski sklop u Kućibregu
- Sakralna građevina – poklonac u Kućibregu
- Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
- Civilna građevina u naselju Markocija (Grad Umag)
- Civilna građevina - trasa željezničke pruge “Parenzana” (ferrovia “Parenzana”)
- Crkva sv. Antuna opata u Lozarima
- Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
- Crkva (župna) sv. Jakova u Brdimu
- Crkva sv. Jurja u Oskorušu
- Crkva sv. Jurja u Tribanu
- Crkva sv. Justine u Kućibregu
- Crkva sv. Katarine na groblju u Oskurušu
- Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Marušića, groblje)
- Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)
- Crkva sv. Marije (Fabijančići, desno od ceste Momjan-Kremenje)
- Crkva sv. Martina u Momjanu
- Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
- Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
- Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
- Crkva sv. Petra u Momjanu

- Crkva sv. Petra na području Srbara
- Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
- Crkva sv. Roka u Burolima
- Crkva sv. Sabe
- Crkva sv. Stjepana u Krasici
- Sakralna građevina – poklonac u Brdima
- Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
- Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
- Sakralna građevina – poklonac u Momjanu
- Etnološko područje potoka Arđila
- Etnološko područje potoka Bazuje
- Etnološke građevine u Črncima
- Etnološke građevine u Gardošima
- Etnološke građevine u Jurinima
- Etnološke građevine u Momjanu
- Etnološke građevine u Morožiji
- Etnološke građevine u Paldigiji
- Etnološke građevine u Stanovićima
- Hidroarheološki zaštitni pojas cijelom dužinom obalnog mora Grada Buja, širine 2000m
- Zaštitni obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100m
- Zaštitni kopneni pojas u zaleđu zaštitnog obalnog pojasa, širine 100m

1.1.2.5. OSNOVNE ZNAČAJKE OKOLIŠA

U cilju racionalnog korištenja prostora u okvirima održivog razvoja ili u okvirima prihvatnih kapaciteta izrazito je bitno poznavati postojeće stanje kakvoće pojedinih elemenata okoliša te izvršiti komparaciju rezultata programa motrenja s propisanim standardima. Na taj način moguće je da se uz prilagođavanje i uvažavanje prostornih karakteristika provede iskorištavanje uz istovremeno obnavljanje prirodnog resursa.

Mjere očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti definirane su Zakonom o zaštiti okoliša (NN,br:80/13) Zakonom o zaštiti prirode (NN,br:80/13) te ostalim zakonskim i podzakonskim aktima

kojima su definirane standardne veličine pojedinih pokazatelja onečišćenja okoliša..

Bujsko područje pokazuje sve osnovne značajke sredozemne (mediteranske) klime, čija su obilježja suha i topla ljeta te blage i vlažne zime. Prosječna godišnja temperatura iznosi 13°C, prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca srpnja iznosi 22°C, a najhladnijeg siječnja 4°C. Godišnje padne u prosjeku oko 900mm padalina/m², od čega se glavnina odnosi na kasnu jesen i zimu. Za ovo je područje karakteristična izrazita osunčanost – godišnje ima oko 2.400 sunčanih sati.

Područje Grada Buja nalazi se u zoni maksimalnog intenziteta 7°MSK, prema seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period 500 godina, a prema karti građevinskih klimatskih zona u 1. građevinskoj klimatskoj zoni.

Duljina obale na području Grada Buja iznosi oko 2,5km, u cijelosti se odnosi na prostor Piranskog zaljeva, uz granicu s Republikom Slovenijom, te je uglavnom pogodna za kupanje. Stalnih vodenih tokova nema osim rijeke Dragonje koja protječe uz sjevernu granicu (ujedno državna granica), a od povremenih bujičnjaka i vododerina najznačajniji je umaški potok.

1.1.3. PLANSKI POKAZATELJI I OBVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA I OCJENA POSTOJEĆIH PROSTORNIH PLANOVA

Na prostoru Grada Buja na snazi su sljedeći prostorni planovi:

Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN 50/99 I 84/13)

Prostorni plan Istarske županije (SN Istarske županije br.2/02, 1/05,4/05,14/05-pročišćeni tekst,10/08,7/10,16/11-pročišćeni tekst,13/12 i9/16)

Prostorni plan Grada Buje („Službene novine Grada Buja", br: 2/05, 10/11, 1/12, 5/15)

Provedbeno urbanistički planovi

Provedbeno urbanistički plan „Stambeno-industrijske zone Stanica-Buje (radna zona)“ (SN OB 9/91, 4/93, SN GB 2/08)

Urbanistički planovi uređenja

Urbanistički plan uređenja „Gospodarsko servisne zone Buje“ /SN GB 4/00/

Urbanistički plan uređenja „Golf igrališta Markocija“ /SN GB 10/07/

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Rudine - V. Nazor“ /SN GB 7/10/

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Sv. Sebastijan“ /SN GB 12/11/

Urbanistički plan uređenja područja „Mazurija“ /SN GB 4/12/

Detaljni planovi uređenja

Detaljni plan uređenja područja "Slobodna zona Buje I" (SN GB 5/02)

Detaljni plan uređenja „Golf naselja Glavica (golf Markocija)“ (SN GB 12/11)

U nastavku se daje poseban osvrt na planske obaveze temeljem Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostornog plana Istarske županije, kao relevantnih prostornih planova šireg područja.

1.1.3.1. STANOVNIŠTVO I DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Program prostornog uređenja Republike Hrvatske daje globalne smjernice prostornog razvitka svih segmenata teritorija Države, koje se svojim odredbama načelno odnose i na šire, pa tako i uže područje obuhvata Plana. Ovdje se, međutim, izdvajaju samo neke, koje se neposredno mogu aplicirati na problematiku uređivanja obuhvaćenog područja.

Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske Buje su svrstane u grupu područnih i lokalnih središta i kao jedino u Istri treba poticati razvoj okolnih subregionalnih središta, a sve u cilju strategije policentričnog uravnoteženog razvitka države.

Glavni demografski cilj je popraviti buduće demografske prilike prostorno-razvojnopolitikom o sprječavanju prevelike koncentracije stanovništva, gdje će Država poticati pozitivno prirodno kretanje stanovništva odgovarajućom demografskom politikom. Nužno je poticati naseljavanje u srednje i male gradove kao i lokalna središta u slabije naseljenim ili ruralnim područjima, a potrebno je poboljšati standard i kvalitetu življenja.

Na temelju prirodnih, gospodarskih, društvenih i kulturnih polazišta, utvrđuju se mjere i aktivnosti za provođenje strategije razvitka javnih službi (uprava, pravosuđe, prosvjeta, visoko školstvo i znanost, kultura, zdravstvo, socijalna skrb i sport). Razvitak tih službi slijedit će razvitak i razmještaj njihovih korisnika i time podizati standard i kvalitetu života stanovništva. U pojedinim kategorijama središnjih naselja treba razvijati svojstvene javne službe, koje kao središnje uslužne funkcije imaju svoje utjecajno područje i pružaju usluge korisnicima ili je prema njima usmjereno stanovništvo odgovarajućeg gravitacijskog područja.

U sklopu prostornih planova gradova i općina treba oblikovati mrežu ustanova za odgoj i obrazovanje, kulturu, znanost, odgoj djece predškolske dobi, obavezno osnovno obrazovanje, zatim mrežu srednjih škola i učeničkih domova te vjerskih zajednica. Za mrežu zdravstvenih djelatnosti, koja obuhvaća zdravstvene ustanove u državnom vlasništvu, vlasništvu županija, kao i značajne specijalne medicinske ustanove u privatnom vlasništvu, također treba osigurati prostor i uvjete rada.

Što se tiče prostora za razvijanje sportskih, rekreacijskih i srodnih aktivnosti, treba imati u vidu snažan poticaj za gospodarsku, turističku i društvenu afirmaciju područja u kojima se sadržaji takvih aktivnosti nalaze te im treba posvetiti posebnu pažnju i ubrzati njihovu realizaciju. Obzirom na područje Grada Buja ovo se odnosi na sustav golf igrališta kao posebne nove i kvalitetne turističko-sportske ponude, kao i na ostale centre za razne oblike sportskih aktivnosti za koje se ocijeni da doprinose bržem i učinkovitijem razvitku područja ili naselja. U okviru prostornih planova treba odrediti veće prirodne komplekse šireg rekreacijskog značaja.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Posebno je nepovoljno stanje u središnjim područjima Istarske županije, gdje su na djelu istodobni procesi demografskog starenja stanovništva i depopulacije. Prostorni razmještaj stanovništva je sve nepovoljniji, jer dolazi do koncentracije stanovništva u priobalnim gradovima, nasuprot depopulaciji u unutrašnjosti Istre. Usprkos svemu tome, stanovništvo Istarske županije u cjelini bilježi porast ukupnog broja. Kako pokazuje demografska bilanca, na rast stanovništva više je djelovao pozitivan imigracijski saldo nego prirodan prirast stanovništva.

Pad stanovnika u razdoblju od 1991-2011 bilježe sljedeće općine i gradovi: Barban, Buje-Buie, Cerovlje, Gračišće, Grožnjan-Grisignana, Karojba, Kršan, Labin, Lanišće, Lupoglav, Opatalj-Portole, Pazin, Pićan, Poreč-Parenzo, Pula-Pola, Raša, Sveti Lovreč, Svetvinčenat, Tinjan i Vrsar-Orsera.

Prema popisu 2011. naselja bez stanovnika ili sa 1 stanovnikom su naselja u Gradu Buje-Buie : Kanegra, Sv. Marija na Krasu, u Gradu Buzetu: Kotli, Benčići i Podkuk, u Općini Grožnjan-Grisignana: Vrnjak, u Općini Sv. Lovreč: Frnjolići, Ivići, Knapići i Kapovići, u Općini Višnjan-Visignano su: Bucalovići, Bujarići, Kelci, Maretići, Prkovići i Ribarići, u Općini Vižinada-Visinada su: Mastelići, Piškovića, Trombal i Vranići.

Potrebno je naglasiti da se projekcije odumiranja naselja temelje na pokazateljima poglavito prirodnog prirasta, te na temelju koeficijenta starosti stanovništva, koji je vrlo nepovoljan za sva navedena naselja.

Potrebno je, međutim, uzeti u obzir i činjenicu da je u periodu 1991-2011. godine evidentiran neznatni ukupni prirast stanovništva, kao rezultat mehaničkog prirasta, te će također biti nužno uzeti u obzir i tendencije korištenja prostora u navedenim naseljima za potrebe povremenog stanovanja, koje se pod određenim uvjetima može preobraziti u oblik

stalnog obitavanja.

Tablica: Prognoza kretanja broja stanovnika Istarske županije po gradovima i općinama do 2020.godine – IZ PPIŽa

Općina/Grad	2001.	2008.	2020.	Promjena 2001-2020. (%)
BALE-VALLE	1 047	1 146	1 299	24,1
BARBAN	2 802	2 708	2 563	-8,5
BRTONIGLA- VERTENEGLIO VERVVERTENEGLIO	1 579	1 671	1 813	14,8
BUJE-BUIE	5 340	5 503	5 755	7,8
BUZET	6 059	6 062	6 067	0,1
CEROVLJE	1 745	1 638	1 472	-15,6
FAŽANA-FASANA	3 050	3 806	4 976	63,1
FUNTANA-FONTANE	831	967	1 177	41,7
GRAČIŠĆE	1 433	1 400	1 349	-5,9
GROŽNJAN-GRISIGNANA	785	799	821	4,5
KANFANAR	1 457	1 557	1 712	17,5
KAROJBA	1 489	1 463	1 423	-4,4

Tablica : Prognoza kretanja broja stanovnika deset gradskih naselja IZ PPIŽa

Prognoza kretanja broja stanovnika deset gradskih naselja		
Gradsko naselje	Prognoza 2020.	Indeks 2020./2001.
Buje-Buie	2 553	85,1
Buzet	1 603	93,1
Labin	5 676	71,8
Novigrad-Cittanova	2 223	84,6

1.1.3.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Turizam neprijeporno predstavlja jednu od glavnih gospodarskih okosnica razvitka Države, pa je njegov ukupni razvitak, uključujući i prostorni, potrebno pratiti i ocjenjivati kroz sve njegove neposredne i posredne učinke na pojedine djelatnosti i gospodarstvo u cjelini. Strateški resurs hrvatskog turizma treba ostati do sada očuvani visokovrijedni prostor, koji će dugoročno sve više dobivati na značaju. Prostorni razmještaj i kapaciteti ponude uvažavat će gospodarske i ekološke kriterije. Zbog osobitog utjecaja na prostor potrebno je sustavno kriterijski utvrditi:

- razmještaj i dimenzioniranje marina usuglašeno s ostalim aspektima korištenja prostora, zaštitom vrijednih dijelova obale i potrebama stanovništva,
- novi sadržaji osobito sporta i rekreacije, računajući i na golf igrališta, koja treba pripremati istraživanjem najpovoljnijih lokacija na manje kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu,
- prostorne i funkcionalne norme i standarde obiteljskih turističkih jedinica,
- odnos turizma i kulturne i prirodne baštine s gledišta očuvanja, ali i aktiviranja u funkciji turizma.
- Osnovni ciljevi razvoja turističkog sektora su obnova, potpunija valorizacija i zaštita turističkih potencijala i izgradnja novog turističkog identiteta. Novu izgradnju kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće ponude. Isto tako, prilikom investiranja u postojeće ili nove hotele stimulirati izgradnju samo viših i visokih kategorija.

Turističke zone, utvrđene u važećim prostornim planovima, u kojima su već djelomično ili u cjelini izgrađeni planirani smještajni i drugi kapaciteti, treba prioritetno kvalitativno restrukturirati i dograđivati. Turističke zone, utvrđene tim planovima, ali danas još neizgrađene, treba privoditi namjeni na temelju novih prostornih planova donesenih prema važećim zakonima i propisima, a koji će biti u skladu sa Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske. Uređenje zona treba provoditi na temelju urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja.

Uređenje prostora obalnog područja treba temeljiti na sljedećim osnovnim smjernicama:

- izgradnju i uređenje prostora planirati i provoditi tako da se očuvaju prirodne, kulturne i tradicijske vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika, te provode mjere za sanaciju i revitalizaciju ugroženih i vrijednih područja prirodne i graditeljske baštine,
- treba osigurati dostupnost obali i javni interes za korištenje tog prostora, kao i mogućnost prioritetnog korištenja za rekreaciju i pomorske djelatnosti, te osobito uvesti odgovarajuće režime očuvanja i korištenja prirodnih plaža,
- određivanje jedinstvene cjeline uređenja i zaštite obalnog pojasa te granice pomorskog dobra na kopnu mora se temeljiti na funkcionalnim kriterijima i prirodnim uvjetima na način da se osigura cjelovitost planskog obuhvata i režima korištenja prostora morfoloških jedinica.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Prostornim planom uređenja Istarske županije Grad Buje-Buie određen je kao područno i lokalno središte (1000 do –7000 stanovnika) - naselje gradskih osobina

Projekcija broja stanovnika za navedena naselja, kao relativno manjih prostornih jedinica, ima određene posebnosti, jer odabir metoda postavlja izvjesna ograničenja. Naime, što je manji broj stanovnika procjena je manje pouzdana. To je osobito izraženo kod dugoročnijih prognoza. Također je nezanemariv utjecaj gospodarskih kretanja koja se neposredno odražavaju na demografske resurse.

Tablica 4: Prognoza kretanja broja stanovnika deset gradskih naselja

Prognoza kretanja broja stanovnika deset gradskih naselja		
Gradsko naselje	Prognoza 2020.	Indeks 2020./2001.
Buje-Buie	2 553	85,1
Buzet	1 603	93,1
Labin	5 676	71,8
Novigrad-Cittanova	2 223	84,6

Kriterij za utvrđivanje veličine građevinskog područja Buja je Su bruto gustoća od najmanje 25 planiranih stanovnika /ha ukupne površine građevinskog područja, od koje se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio.

Preporučeni su i sljedeći odnosi namjena unutar naselja gradskih osobina: stanovanje 40-50%; -poslovno proizvodne zone , - turizam 20-25%; promet 10-15%; zelene površine, rekreacija, ostale javne površine, poljoprivredne površine 20-30%. -

Kriterij za utvrđivanje veličine građevinskog područja naselja sa 100 ili sa manje od 100 planiranih stanovnika je bruto gustoća od najmanje 5 stanovnika/ha ukupne površine građevinskih područja od kojih se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio.

Kriterij za utvrđivanje veličine građevinskog područja naselja s više od 100 planiranih stanovnika je bruto gustoća stanovanja od najmanje 10 stanovnika/ha ukupne površine građevinskih područja od kojih se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio.

Tablica 3: Prognoza kretanja broja stanovnika Istarske županije po gradovima i općinama do 2020.godine – IZ PPIŽa

Općina/Grad	2001.	2008.	2020.	Promjena 2001-2020. (%)
BALE-VALLE	1 047	1 146	1 299	24,1
BARBAN	2 802	2 708	2 563	-8,5
BRTONIGLA- VERTENEGLIO VERVVERTENEGLIO	1 579	1 671	1 813	14,8
BUJE-BUIE	5 340	5 503	5 755	7,8
BUZET	6 059	6 062	6 067	0,1
CEROVLJE	1 745	1 638	1 472	-15,6
FAŽANA-FASANA	3 050	3 806	4 976	63,1
FUNTANA-FONTANE	831	967	1 177	41,7
GRAČIŠĆE	1 433	1 400	1 349	-5,9
GROŽNJAN-GRISIGNANA	785	799	821	4,5
KANFANAR	1 457	1 557	1 712	17,5
KAROJBA	1 489	1 463	1 423	-4,4

1.1.3.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

1.1.3.3.1. PROMETNI SUSTAVI

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

CESTOVNI PROMET

»**Prioriteti do 2015. (2020.) godine** utvrđeni su s gledišta globalnih ciljeva i aktualnosti stanja. Dopune i promjene prioriteta utvrdit će se u sklopu Strategije prometnog razvitka Republike Hrvatske. Prioriteti su:

- poboljšanje postojeće mreže, osobito na kritičnim dionicama,
- izgradnja obilaznica svih mjesta kroz koje prolaze državne ceste kod kojih je prometno opterećenje kritično,
- povezivanje prometno izoliranih područja Republike Hrvatske,
- dovršenje započelih i izgradnja novih dionica cesta visoke razine uslužnosti kod kojih postoji odgovarajuća prognoza rasta prometa i potražnje.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

CESTOVNI PROMET

Prioriteti razvoja:

- poboljšanje postojeće mreže, osobito na kritičnim dionicama,
- izgradnja obilaznica svih naselja kroz koja prolaze državne ceste, kod kojih je prometno opterećenje kritično,
- povezivanje prometno izoliranih područja Istarske županije (naročito istočna obala),
- dovršenje započelih i izgradnja novih dionica cesta visoke razine uslužnosti kod kojih postoji odgovarajuća prognoza rasta prometa i potražnje:

Autocesta: Dragonja - Pula - Pazin - Matulji (dovršetak faze 2B i spoj s Republikom Slovenijom, odnosno europskim pravcem E751).

U svrhu ostvarenja ravnomjernijeg razvoja županije, potrebno je ubrzati realizaciju brze ceste državnog značenja: Čvorište Žminj (A8) – dolina rijeke Raše – Labin (D66), s ciljem povezivanja istočne obale Istre sa Istarskim Y-om te razvoja područja Labinštine (turizam, industrija, transport). Od posebne je važnosti izvršiti povezivanje autoceste A9 (Istarski Y) na sustav autocesta Republike Slovenije, što će se ostvariti izgradnjom drugog prometnog traka postojeće državne ceste D510 Čvorište Umag (A9) – granični prijelaz Kaštel, radi postizanja kontinuiteta europskog pravca E751 prema Kopru i bolje povezanosti županije sa zemljama Europske unije.

U prostornim planovima uređenja općina i gradova potrebno je osigurati zaštitni pojas postojećih javnih cesta, kao i površine predviđene za koridore linijskih infrastrukturnih građevina – cesta (planirane građevine), uključujući i koridore u istraživanju. Zaštitni pojas javnih cesta utvrđuje se sukladno posebnim propisima i zahtjevima nadležnog tijela za ceste ovisno o kategoriji javne ceste.

Osim Planom predviđenih županijskih cesta na razini PPUG/O moguće je planirati i druge županijske ceste u cilju dobivanja kvalitetnijeg rješenja prometnog sustava, a posebno prema planiranim turističkim razvojnim područjima, lukama javnog prometa i lukama nautičkog turizma.

Dovršetkom izgradnje punog profila „Istarskog ipsilona“ - autoceste A8: dionica Rogovići – Matulji (faza 2B) i povezivanjem sa sustavom autocesta Republike Slovenije (E751), cestovni sustav Istarske županije dostići će vrlo visoku razinu funkcionalnosti te zasigurno biti najznačajniji vid prometovanja na području Istarske županije, opravdavajući time višegodišnje planiranje i gradnju takvog tipa cestovne prometnice konstantnim povećavanjem gustoće i intenziteta cestovnih prometnih tokova, naročito u ljetnim mjesecima.

Na trasama državnih cesta, uključujući i one u sustavu koncesija, preporučuje se gustoća servisnih i opskrbnih punktova na svakih 20-25 km, u što su uračunati već postojeći izgrađeni punktovi unutar naselja u čvorišnim mjestima državne cestovne mreže. Takvi opskrbni i servisni punktovi trebali bi minimalno pružati sljedeće usluge: opskrba gorivom i robom široke potrošnje te ugostiteljske, agencijske i telekomunikacijske usluge.

ŽELJEZNIČKI PROMET

Područjem Grada Buje-Buie prolazi trasa bivše uskotračne turističke pruge Poreč - Motovun

Buje - Republika Slovenija ("Parenzana"), željeznička građevina od značaja za šire područje koja više nije u funkciji. Parenzana ili TPC (Trieste-Parenzo-Canfanaro) je bila uskotračna pruga duga 123,1 km, povezivala je 33 istarska mjesta i bila u funkciji od 1902. do 1935.godine. Danas se trasa koristi u sportsko-rekreativne svrhe.

POMORSKI PROMET

Temeljem povoljnih zemljopisnih i prirodnih okolnosti, ponajprije činjenici da se Istarska županija nalazi na najsjevernijem dijelu Jadranskog mora koje je upravo na tom području najdublje uvučeno u europsko kopno i time približeno zemljama srednje i sjeverne Europe, nameće se imperativ da obzirom na potencijal, navedene prednosti valja valorizirati te planski iskoristiti u svrhu unaprjeđenja i razvoja svih segmenata pomorskog prometa županije.

Morske luke čine strateški dio infrastrukture u svakoj zemlji.

Unutar luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene dopuštena je izgradnja mjesta za opskrbu plovila gorivom uz nužnost zadovoljavanja ekoloških, maritimnih, sigurnosnih i protupožarnih kriterija, sve u skladu s posebnim propisima. Prilikom planiranja lokacija za izgradnju mjesta za opskrbu plovila gorivom treba težiti da se maksimalno obuhvati što veća površina opskrbe, poglavito na onim područjima gdje su velike udaljenosti od postojećih mjesta takvog tipa i namjene (istočna obala Istre), a sukladno realnim potrebama i intenzitetu pomorskog prometa promatranog područja

Na području grada Buja- Buie planirana je

luka otvorena za javni promet - lokalnog značaja Kanegra (postojeća), kapaciteta najviše 200 vezova u moru,

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA – PROSTOR OGRANIČENJA

Zaštićeno obalno područje mora – PROSTOR OGRANIČENJA, u daljnjem tekstu: ZOP, koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte unutar kojeg su uključeni najsnažniji razvojni resursi Županije. Broj stanovnika i sukladno tome i izgrađeni dio naselja u prostoru ZOP-a, rasti će i nadalje brže nego u ostalim dijelovima Županije, ali s ograničenjima koja će poticati smanjenje mehaničkog priljeva stanovništva iz udaljenijih dijelova gravitacijskih područja većih naselja, kao što su Umag, Novigrad, Poreč, Rovinj, Pula. ZOP će se do 2020. g. razvijati poglavito u sljedećim smjerovima:

- svrhovitom korištenju kontaktnih područja mora i kopna unutar urbanih područja, a poglavito zapuštenih ili neuređenih dijelova naselja i lučke infrastrukture;
- razbijanju monokulturnih gospodarskih kompleksa većih naselja i disperzijom gospodarskih aktivnosti u gravitacijski prostor naselja izvan prostora ZOP-a;
- kontroli i redukciji antropogenog korištenja u kvalitetnim dijelovima prostora u kojima je očuvana prirodnost kontaktnog područja kopna i mora;
- jačanju pomorskog prometa u cjelini (prijevoz roba i putnika, nautički turizam) te kontroliranoj i/ili ograničenoj eksploataciji prirodnih resursa mora i priobalja (ribarstvo i marikultura).

1.1.3.3.2. TELEKOMUNIKACIJE

Prostornim planom Istarske županije inventarizirano je stanje nepokretne mreže kojim se konstatira da je mreža izgrađena na cijelom njezinom teritoriju, s postignutim stupanjem digitalizacije od 100% u transmisiji i 68% u komutaciji, uz gustoću telefonskih priključaka od 42,9 na sto stanovnika.

Na cijelom području županije omogućene su gotovo sve dostupne telekomunikacijske usluge nepokretne i pokretne telefonske mreže, kao i mreža za prijenos podataka.

Postojeći prostorni planovi koji se odnose na područje grada Buja, usvojeni prije 10 i više godina, u segmentu telekomunikacija temelje se na niskoj tehnološkoj razini gradnje TK mreža i pružanja TK usluga, te skromnoj projekciji rasta TK priključaka i usluga koje su već danas prevaziđene. Planovi niti ne dotiču pokretne TK mreže, kao ni TK usluge koje su danas prisutne kako u nepokretnoj tako i pokretnim TK mrežama. Današnji standard u gradnji TK mreža baziran na digitalnim tehnologijama i svjetlovodnim kabelima koji omogućuju velike transmisijske kapacitete gotovo da nije ni spomenut. Prostorni planovi usvojeni unatrag 5 godina rađeni su u skladu s postavkama iz županijskog plana i današnjim stupnjem razvoja telekomunikacija.

U segmentu elektroničkih komunikacija dolazi do stalne modernizacije, odnosno ponude novih tehnologija i usluga koje prate svjetske trendove, te će se gradnja, održavanje, razvoj i korištenje građevina elektroničke pokretne komunikacije planirati u skladu s tim

potrebama. U području elektroničkih komunikacija, usluge su postale predmetom tržišnog nadmetanja operatora i ovise uglavnom o ponudi i potražnji.

Prioriteti se odnose na priključenje još nepriključenih mjesta odnosno povećanje i modernizaciju postojećih kapaciteta. Planirano je dovršiti magistralnu mrežu svjetlovodnih komunikacija.

Scenarij razvoja elektroničkih komunikacija u planiranom periodu do 2015. godine temelji se na vladinoj Strategiji razvoja širokopojasnog pristupa u RH za razdoblje od 2012. do 2015. godine te Digitalnoj agendi za Europu - planskom dokumentu koji je Europska komisija donijela u okviru desetogodišnje strategije Europa 2020., u kojem je kao jedno od prioritetnih područja djelovanja na razini Europske unije osiguranje pružanja znatno bržeg pristupa internetu

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

PPIŽ-om određuju se elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova, u radijusu od 500 m do 2500 m, unutar kojih je moguće locirati samo jedan, a iznimno dodatni samostojeći antenski stup. Lokacije planiranih samostojećih antenskih stupova određuju se Prostornim planom uređenja grada/općine. Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, postojeći antenski stupovi i antenski prihvatni i njihova oprema prilagođavat će se novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

1.1.3.3.3. ENERGETSKI SUSTAV

1.1.3.3.3.1. ELEKTROOPSKRBA

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Planiran je dalekovod DV 110kV Buzet – Buje – Katoro.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Planirani su dalekovodi DV 400kV (Plomin – Pazin – Savudrija) i DV 110kV Buzet – Buje – Katoro.

1.1.3.3.3.2. PLINOOPSKRBA

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Prema prijedlogu "Strategije i programa prostornog uređenja Republike Hrvatske" predviđena je izgradnja magistralnih plinovoda i na području Istarske županije. Glavni pravac magistralnog plinovoda (za međunarodni transport) od državnog značaja Casal Borsetti-Karlovac DN700, prolazi na pravcu Pula-Rijeka trasom uzduž istočne obale županije. Nadalje od Pule do Umaga uzduž zapadne obale Istre je predviđena izgradnja magistralnog plinovoda puno manjeg kapaciteta od spomenutog transportnog plinovoda, kao i njegovo ponovno spajanje na magistralni plinovod za međunarodni transport kod Kršana preko Pazina, čime se zatvara petlja i ostvaruje mogućnost dobave plina magistralnom plinovodu sa dviju strana.

Navedeni plinovodi se u potpunosti uklapaju u projekt plinifikacije Istarske županije, jer obuhvaćaju gotovo cjelokupni teritorij županije. Predviđeni tlak magistralnog

(transportnog) plinovoda je 75 bara, dok je tlak ostalih magistralnih plinovoda od 24-50 bara.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Opskrba prirodnim plinom određena je spajanjem na mrežu kontinentalnog dijela Hrvatske ili priključkom na planirani magistralni plinovod za međunarodni transport Italija – Hrvatska.

Pored magistralnih plinovoda treba spomenuti i lokalne plinovode. Oni će uglavnom prolaziti trasom paralelno sa cestovnim pravcima (u koridoru ceste), opskrbljivati će se plinom iz MRS magistralnog plinovoda, a služiti će za opskrbu manjih mjesta prirodnim plinom. Tlakovi takvih plinovoda bit će puno manji i iznositi 3-6 bara. Veoma su značajni jer omogućavaju potrošačima da se snadbjevaju plinom iz umreženog sustava.

Planiran je plinovod radnog tlaka 24-50 bara Umag – Buje – Kršan koji prolazi područjem Grada Buja, dok se uz naselje Buje planira lokacija MRS-a.

1.1.3.3.4. VODNO GOSPODARSTVO

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

U pogledu zaštite voda i mora od zagađenja kao dijela vodnogospodarskog sustava posebno se navode obaveze:

- očuvati kvalitetu mora, tamo gdje ona zadovoljava propisane kriterije, izgradnjom i kontrolom rada izgrađenih uređaja za pročišćavanje zagađenih voda,
- poboljšati kvalitetu mora, tamo gdje je ona narušena, izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem prije ispusta,
- stalno kontrolirati kvalitetu morske vode.

Cijelo područje Grada Buja nalazi se u vodnom području Primorsko-istarskih slivova i u granicama područja potencijalnih rezervi podzemnih voda treće razine.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Razvojni planovi i planovi zaštite okoliša, a posebno voda i mora moraju se međusobno prožimati.

Sustavne mjere za postizanje ciljeva i provedbu općih smjernica odnose se prvenstveno na sljedeće aspekte:

- uklanjati izvore ili uzroke zagađivanja voda, sprečavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegova nastajanja te osigurati i ostvariti pravilno postupanje i konačnu dispoziciju otpada
- provoditi mjere za zaštitu izvorišta od zagađenja ili drugih utjecaja sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- težiti izgradnji centralnih uređaja za zajedničko pročišćavanje komunalnih i tehnoloških otpadnih voda gdje je to moguće, te inicirati izgradnju individualnih uređaja za zaštitu tamo gdje nema tehničkog ili ekonomskog opravdanja za izgradnju zajedničkog sustava odvodnje s centralnim uređajima za pročišćavanje
- osigurati povećanje malih protoka voda, odnosno povećanja kapaciteta prijemnika za prijem opterećenja, a kvalitetu površinskih i podzemnih voda i mora treba stalno kontrolirati kao i – koncentraciju onečišćujućih tvari i /ili opterećenje u otpadnim vodama

Prioriteti se odnose na izradu operativnih planova za provođenje interventnih mjera u slučaju izvanrednih događaja i poduzimanje mjera sanacije naročito u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće te u krškom području

Opskrba vodom za piće ima prioritet u odnosu na korištenje voda u druge svrhe.

Planira se povezati lokalne sustave na županijskoj razini u regionalni vodoopskrbni sustav, temeljem prostorno-planskog dokumenta koji će se odrediti Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Istarske županije.

Odvodnja na prostoru županije određena je modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja otpadnih voda putem javnih sustava odvodnje. Iznimno se za dijelove starih gradskih jezgri pod zaštitom mogu primijeniti i mješovita rješenja odvodnje. Sustave odvodnje treba dovesti u ravnomjerni odnos sa sustavom vodoopskrbe. Utvrđivanje prioriteta izgradnje treba prilagoditi zaštićenim područjima i utvrđenim kriterijima zaštite i to u području zaštite voda za piće i u području zaštite mora.

U svim naseljima centralne Istre sa više od 100 stanovnika potrebno je izgraditi kanalizacijsku mrežu s pripadajućim malim uređajima za pročišćavanje drugog, odnosno trećeg stupnja pročišćavanja ovisno o zoni sanitarne zaštite kojoj pripada slivno područje prijemnika pročišćenih otpadnih voda i veličini naselja.

Sustavi javne odvodnje otpadnih voda u priobalju Istarske županije Područje Grada Umaga i Grada Buja

Sustav odvodnje aglomeracije Savudrija (Kanalizacijski sustav Grada Umaga - sliv Savudrija)

Planira se dogradnja postojećeg kolektora Kanegra - Alberi, rekonstrukcija postojećeg kolektora „Stella Maris-Katoro“, ukidanje postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Savudrija“ i priključenje pripadajućeg kanalizacijskog sustava na sustav odvodnje aglomeracije Umag (UPOV Umag).

Sustav odvodnje aglomeracije Umag (Kanalizacijski sustav Grada Umaga - sliv Umag)

Planira se izgradnja novog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda „Umag“ za treći (III) stupanj pročišćavanja otpadnih voda, kolektora otpadnih voda kojim će se kanalizacijski sustav „Savudrija“ povezati sa sustavom odvodnje aglomeracije Umag i kolektora otpadnih voda kojima će se kanalizacijske mreže naselja udaljenijih od obale povezati s priobalnim dijelom sustava odvodnje aglomeracije Umag. U sklopu uređaja za pročišćavanje predviđa se prihvata sadržaja sabirnih i septičkih jama te prethodna obrada mulja iz uređaja.

Tablica: Aglomeracije veće od 2.000 ES

Aglomeracije veće od 2.000 ES							
Aglomeracija	Vrsta prijemnika	Ime prijemnika	Osjetljivost područja*	UPOV - postojeći kapacitet (ES)	UPOV - postojeća razina (stupanj) pročišćavanja	UPOV - planirani kapacitet (ES)	UPOV - planirana razina (stupanj) pročišćavanja
Buje	vodotok	bujica Venella-„ponor“	osjetljivo	4.000	2	8.000	2 ili 3
Savudrija	more	zapadna obala	osjetljivo	33.000	P	planira se priključenje na sustav odvodnje aglomeracije	

						„Umag“ (UPOV Umag)	
Umag	more	zapadna obala	osjetljivo	33.000	P	63.500	3

Uređaji za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) kapaciteta većeg od 2.000 ES na sustavima javne odvodnje otpadnih voda (planirani kapaciteti i/ili planirana razina pročišćavanja)

Uređaji za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) kapaciteta većeg od 2.000 ES na sustavima javne odvodnje otpadnih voda (planirani kapaciteti i/ili planirana razina pročišćavanja)					
NAZIV	Kapacitet uređaja (ES) - postojeći (instalirani)	Izvedena razina (stupanj) pročišćavanja	Ukupni planirani kapacitet uređaja (postojeći kapacitet + kapacitet planirane dogradnje) (ES)	Planirana razina (stupanj) pročišćavanja	Osjetljivost područja*
UPOV Buje (G.Buje) – <i>aglomeracija Buje</i>	4.000	2	8.000	2 ili 3	osjetljivo
UPOV Savudrija (G.Umag)- <i>aglomeracija Savudrija</i>	33.000	P	planira se priključenje na sust. odvodnje aglomeracije „Umag“ (UPOV Umag)		osjetljivo
UPOV Umag (G.Umag)- <i>aglomeracija Umag</i>	33.000	P	planira se novi UPOV, na novoj lokaciji		osjetljivo
			63.500	3	

Sve postojeće i buduće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda potrebno je dograditi na način da koncentracija onečišćujućih tvari i /ili opterećenje u otpadnim vodama, prije ispuštanja u prijemnik, ne prelazi dozvoljene vrijednosti propisane Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Za uređaje za pročišćavanje otpadnih voda, kao i za pročišćavanja oborinskih voda unutar II. i III. vodozaštitnih zona, obavezno je planiranje ponovne uporabe pročišćenih voda ili odvođenje istih izvan područja navedenih zona.

Industrijski pogoni obvezni su izgraditi vlastite sustave i uređaje odvodnje, ili ih putem predtretmana dovesti u stanje mogućeg prihvata na sustav javne odvodnje.

Mulj kao ostatak nakon pročišćavanja otpadnih voda treba prikupljati i organizirati njegovu obradu i doradu u sklopu sustava gospodarenja otpadom (deponija) ili u sklopu pročišćivača.

Planirane su akumulacije oborinskih voda koje bi trebale služiti za sprečavanje štetnog utjecaja plimnog vala kod velikih kiša, kao i za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta.

Svi infrastrukturni zahvati izvoditi će se prema najvišim ekološkim kriterijima zaštite.

Uređenje vodotoka (bujica i drugih voda)

Uređenje vodotoka (bujica) i drugih voda izvodi se u svrhu osiguranja neškodljivog protoka slivnih voda odnosno zaštite od štetnog djelovanja voda (poplava i erozije) te u svrhu namjenskog korištenja voda akumuliranjem za potrebe vodoopskrbe i navodnjavanja.

Uređenje vodotoka (bujica) i drugih voda obuhvaća građenje i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, građenje i održavanje građevina za osnovnu melioracijsku

odvodnju te radove održavanja vodnog dobra (korita površinskih voda i inundacijskog područja).

Prilikom planiranja zahvata uz vodotoke (bujice) i druge vode, potrebno je poštivati zabrane i ograničenja radi očuvanja i održavanja regulacijskih, zaštitnih i drugih vodnih građevina te sprječavanja pogoršanja vodnog režima, sukladno Zakonu o vodama (NN 153/09, 130/11, 56/13, 14/14).

Uređenje vodotoka (bujica) i zaštita od štetnog djelovanja voda dio su cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama slivnih područja: " Mirna-Dragonja" i "Raša Boljunčica" kao dijelovima sektora „E“ koji čine mali slivovi Istarske županije zajedno sa susjednim malim slivovima Primorsko-goranske i Ličko senjske županije za koje se zbog povezanosti vodne problematike, osigurava jedinstveno upravljanje vodama, a osobito provedba obrane od poplava.

Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova i programa pravne osobe za upravljanje vodama usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama, uzimajući u obzir primjenu okolišno prihvatljivih postupaka.

Uređenje vodotoka (bujica) i drugih voda treba rješavati sustavno s rješavanjem ostalih zadataka vodnogospodarske djelatnosti.

1.1.3.4. GOSPODARSKE DJELATNOSTI

1.1.3.4.1. OPĆENITO GOSPODARSTVO

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Uređenje prostora obalnog područja treba temeljiti na sljedećim osnovnim smjernicama:

- izgradnju i uređenje prostora planirati i provoditi tako da se očuvaju prirodne, kulturne i tradicijske vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika, te provode mjere za sanaciju i revitalizaciju ugroženih i vrijednih područja prirodne i graditeljske baštine,
- treba osigurati dostupnost obali i javni interes za korištenje tog prostora, kao i mogućnost prioritnog korištenja za rekreaciju i pomorske djelatnosti, te osobito uvesti odgovarajuće režime očuvanja i korištenja prirodnih plaža,
- određivanje jedinstvene cjeline uređenja i zaštite obalnog pojasa te granice pomorskog dobra na kopnu mora se temeljiti na funkcionalnim kriterijima i prirodnim uvjetima na način da se osigura cjelovitost planskog obuhvata i režima korištenja prostora morfoloških jedinica.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Demografske projekcije i sadašnja gospodarska struktura u osnovi će određivati razvoj gospodarskih djelatnosti u prostoru. Demografske projekcije radnog kontingenta relativno su nepovoljne (stalni negativni prirodni prirast na razini Županije), što će se direktno odraziti na projekcije zaposlenosti i GDP-a u Istarskoj županiji, a efekti se mogu djelomično popraviti umjerenom imigracijom.

Struktura zaposlenosti po djelatnostima i u budućem će razdoblju ostati dominantna u djelatnostima ugostiteljstva i turizma, industrije i trgovine, a za očekivati je snažniji porast u djelatnosti građevinarstva.

POLJOPRIVREDA

Zbog izrazitih komparativnih prednosti za uzgoj dugogodišnjih nasada u vinogradarstvu, voćarstvu i maslinarstvu (zemljište, klima, tradicija, tržište, autohtoni sortiment), programom višegodišnjih nasada namjerava se ostvariti sljedeće:

- razvoj malih poljoprivrednih poduzetnika;
- pokretanje neiskorištenih gospodarskih resursa;
- ekološki pristup održivom razvitku područja;
- okrupnjavanje zemljišnih čestica;
- intenziviranje poljoprivredne proizvodnje radi:
 - stvaranja nove dobiti,
 - zapošljavanja nezaposlenih osoba,
 - dopune turističkoj ponudi,
 - tehnoloških unaprjeđenja,
 - razvoja prerađivačkih i uslužnih djelatnosti,
 - povezivanje i udruživanje poljoprivrednika,
 - sanacije opožarenih površina,
 - uređenje zemljišta i infrastrukture u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
 - stvaranje osnova za izgradnju sustava za navodnjavanje.

Osnovne poljoprivredne, stočarske i ribarske djelatnosti za zapadno priobalje, kojem pripada Grad Buje, su:

- krmne kulture, voćarstvo, vinogradarstvo, maslinarstvo, povrtlarstvo, pojedine vrste žitarica, uzgoj cvjetnica i ukrasnog bilja, ind. kulture, ovčarstvo, govedarstvo, konjogojstvo, peradarstvo, marikultura (Piranski zaljev) i izlov plave ribe.

.

RIBARSTVO I AKVAKULTURA

Ribolovne zone kojima gravitiraju ribari Istarske županije su zone „A“, „B“, „E“, „H“ i „I“. Ovim je Planom istaknuta posebna važnost utvrđivanja pogodnosti prostora i lokacija za obavljanje djelatnosti ribarstva i akvakulture, zbog posebne osjetljivosti okoliša u kojem se djelatnosti obavljaju te zbog mogućih negativnih reverzibilnih procesa koji bi mogli utjecati na smanjivanje prirodne osnove za obavljanje ove djelatnosti.

Lokacije koje su ovim PPIŽ-om namijenjene marikulturi (Piranski zaljev, uvala Sveti Ivan, površina zapadno od rta Sveti Pelegrin do rta Molino, kao prostori izražene ekološke osjetljivosti, namijenjeni su prvenstveno uzgoju školjkaša.

U sklopu građevina marikulture u pojasu pomorskog dobra moguće je graditi isključivo građevine osnovne namjene (tehnologija primarne obrade, čišćenja i pripreme ribe za transport do ribljih burzi ili tržnica, skladište i pripremnice hrane i alata, laboratorij za ispitivanje kakvoće proizvoda, uprava i sl.) bez mogućnosti komercijalnog (ugostiteljsko-turističkog, industrijskog) korištenja ili stanovanja.

Značajna za razvoj gospodarstva je činjenica da se Grad Buje nalazi u pograničnoj zoni prema Republici Sloveniji, što pruža mogućnosti na polju međugraničnog prometa i slobodnih zona.

1.1.3.4.2. ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Gospodarenje šumama vršiti će se prema novoj šumskogospodarskoj osnovi za Republiku Hrvatsku sastavljenoj u skladu s načelom Helsinške konferencije o zaštiti i uporabi europskih šuma održanoj 1993. godine. Načelo o trajnosti gospodarenja šumama je definirano kao upravljanje i uporaba šuma i šumskog zemljišta na način i u takovoj mjeri da se održava u šumi biološka raznolikost, sposobnost obnavljanja, vitalnost i potencijal

da bi šume ispunile bitne gospodarske, ekološke i socijalne funkcije na lokalnoj i globalnoj razini.

Treba jačati ekološku komponentu održivog gospodarenja šumama. Pri tome treba:

- kontinuirano pratiti stanje šuma te ih kartirati,
- šumama gospodariti na principu potrajnosti u obnovljivom resursu, a preradu drva razvijati kao čistu industriju,
- poticati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjavanja gradskih, rubnih gradskih, seoskih naselja, turističkih područja namijenjenih uljepšavanju izgleda krajolika, rekreaciji i proizvodnji.

Šumska politika i šumsko planiranje kao dio općeg planiranja ima za cilj unapređenje učinkovitog načina korištenja šuma uz uvjet da se koriste sve njene funkcije. Uz korištenje sirovinске funkcije potrebno je koristiti ekološku i socijalnu funkciju šuma.

Planiranje kroz šumsko planiranje treba i dalje temeljiti na načelu održavanja potrajnosti, prirodnosti i neprekidnog povećanja vrijednosti šuma, te uspostaviti sustave utvrđivanja i sustavnog praćenja vlasničkih odnosa uvažavajući sljedeće preporuke:

- kako bi se šume zaštitile od propadanja potrebno je prijeći na kibernetско uređivanje šuma u smislu praćenja godišnjih promjena te donositi odluke držeći se načela potrajnosti,
- neprekidno održavati sklop sastojine; prilikom prenamjene šume za potrebe neke druge namjene investitor snosi troškove podizanja nove šume koja se motra osnivati na zemljištu na kojem nije bilo šume; razvijati urbano šumarstvo kroz znanstveno nastavne programe; u pravilu ne prenamjenjivati šume s vrlo naglašenom ekološkom i socijalnom funkcijom, a posebno zaštićene šume,
- pružiti planerima, gospodarstvenicima, donositeljima odluka i lokalnim zajednicama prihvatljive i nove informacije o šumama i bogatstvima šumskih područja.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Šume na području Istarske županije predstavljaju u gospodarskom smislu značajni potencijal za proizvodnju ne samo drvne mase već i velikog spektra sporednih šumskih proizvoda (divljač, mnogobrojni biljni plodovi i gljiva i dr.).

Na području Istarske županije šumom obrasle površine, prema statističkim podacima šumarske operative, na temelju izrađenih uređajnih elaborata Programa gospodarenja šumama, zauzimaju, kako je rečeno, oko 36 % površine. Iskazano po područjima nekadašnjih općina, površine šuma u Općini Buje su:

Grad	Državne šume		Privatne šume		Ukupno ha
	obraslo ha	neobraslo ha	obraslo ha	obr + neobr ha	
BUJE	6.779	1.561	4.241	11.020	12.581

Struktura šumskog fonda prema očuvanosti

Od ukupne površine šuma po područjima nekadašnjih općina, struktura šuma za Općinu Buje je sljedeća (privatne i državne ukupno):

Visoke	N i s k e	Neobraslo	Ukupno
--------	-----------	-----------	--------

Grad	očuvane degradirane		ha	šum.zemlj	
	ha	ha		ha	ha
BUJE	1.339	9.211	470	1.561	12.581

Unutar gospodarskih šuma se prostornim planovima uređenja gradova i općina mogu planirati sljedeći zahvati u prostoru: šumarske postaje (lugarnice) i lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava, otkupne stanice šumskih plodina, farme za uzgoj divljači. Planiranje navedenih zahvata omogućava se uz posebne uvjete korištenja šuma koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvene industrije.

Unutar šuma posebne namjene se prostornim planovima uređenja gradova i općina mogu planirati sljedeći zahvati u prostoru: planinarski domovi, izletišta, rekreacijski sadržaji, arboretumi, akvariji i zvjerinjaci, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i nastave.

Planiranje navedenih zahvata omogućava se uz posebne uvjete korištenja šuma, koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvene industrije i po potrebi Ministarstvo zaštite okoliša i prirode

Unutar zaštitnih šuma se prostornim planovima uređenja gradova i općina ne mogu planirati zahvati u prostoru.

1.1.3.4.3. POLJODJELSTVO

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Razvoj poljodjelstva pratit će prirodna obilježja Hrvatske koja se generalno dijeli u tri glavne poljodjelsko-ekološke regije: panonska, gorska i primorsko-mediteranska, koje se dalje dijele na podregije.

Generalna usmjerenja temelje se na prednosti Hrvatske u tome što neka područja raspolažu s nezagađenim tlom, te postoje mogućnosti proizvodnje ekološki čistih poljodjelskih proizvoda.

U budućnosti bi trebalo čuvati i koristiti zemljišta za poljodjelsku svrhu usklađivanjem interesa svih korisnika prostora. Temeljem tako usklađenih interesa treba poduzeti sljedeće:

- uključiti u dokumente prostornog uređenja racionalno korištenje poljoprivrednog zemljišta te smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta u nepoljodjelske svrhe,
- sanirati površinske kopove i privesti ih novoj namjeni nakon eksploatacije,
- pojačati druge mjere u području šumarstva, vodnogospodarstva, energetike i dr., koje posredno utječu na oštećenje zemljišta,
- usmjeravati i poticati proizvodnju zdrave hrane,
- korištenje poljodjelskog resursa treba razvijati na razne načine korištenja tla uključivši i podršku tradicijskim obrascima "održivo" gospodarstva tla, te zaštitu tla s ciljem očuvanja biološke raznolikosti i drugih ekološki povoljnih učinaka.

Određivanjem namjene korištenja tala u poljodjelske svrhe treba uzeti u obzir aspekte zaštite okoliša, demografsku i gospodarsku problematiku te donijeti propise i poticajne mjere kako bi se unaprijedilo "održivo" korištenje i upravljanje tlom. S tim ciljevima potrebno je:

- razviti nacionalne programe koji vode računa o tlu kao prirodnoj osnovi, demografskim

promjenama i interesima lokalnog stanovništva te koristiti tehnike koje potiču "održive" načine življenja, a usmjerene su na pojedini ekosustav, slivno područje i planiranje krajolika,

- poboljšati i provesti zakone i druge propise koji podržavaju "održivo" korištenje tla te osigurati provođenje i kontrolu zabrane pretvaranja poljoprivrednog zemljišta u druge namjene, uz prethodno utvrđivanje onih kategorija koje se ne mogu prenamijeniti,
- u upravljanje tлом uključiti odgovarajuće tradicijske i autohtone načine korištenja tla te vrijednost tla i ekosustava u pokazatelje gospodarske učinkovitosti.

Potrebno je uvesti novi pristup u utvrđivanju boniteta tla uz uvažavanje svih parametara vezanih uz plodnost i zaštitu tla i pri tom postojeću pedološku podlogu novelirati i prilagoditi određenoj razini dokumenata prostornog uređenja. Noveliranu pedološku podlogu treba osigurati resursno Ministarstvo. Prioriteti djelovanja odnose se na djelotvorniju zaštitu poljodjelskog zemljišta te smanjenje i ograničavanje kvalitetnog plodnog zemljišta za nepoljodjelske svrhe. Pri tome treba sprječavati daljnje povećanje izloženosti eroziji i sanirati klizišta na poljodjelskom zemljištu temeljem važećeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

S gledišta razvoja djelatnosti i gospodarske komponente osobito je važno:

- zaustaviti degradaciju malih seoskih gospodarstava i depopulaciju vrijednih agrarnih prostora te poticati povećanje zemljišnog posjeda,
- bolje iskorištavati postojeće te privoditi svrsi do sada neobrađene i zapuštene poljodjelske površine, što se posebno odnosi na područja od posebnog interesa za državu (npr. ratom razorena područja, otoci, pogranična područja, brdsko-planinska područja te najvrjednija agrarna područja u zemlji),
- selektivno stimulirati određene proizvodnje i razvitak poljodjelstva u određenim područjima uz donošenje nekih prioriternih mjera,
- utvrditi mjere i planske instrumente iskorištenja obale mora i drugih vodenih površina te unaprijediti uzgoj akvakultura, a posebno osigurati kvalitetu mora i voda za takve namjene.

Primjena rezultata biotehnologije treba biti upotrijebljena u unaprjeđenju postojećih i razvoju novih proizvodnih procesa, a primjena suvremenih i kontroliranih agrotehničkih postupaka (hidromelioracija, agromelioracija, komasacija i dr.) treba doprinijeti proširivanju kvalitetnih poljodjelskih površina i povećanju njihovih proizvodnih doprinosa. Agrotehničke aktivnosti treba usaglasiti s vodnim gospodarstvom i drugim relevantnim korisnicima prostora.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Razgraničenje površine zaštićenog poljoprivrednog zemljišta provodi se određivanjem granica kategorija zaštite poljoprivrednog zemljišta, a na temelju boniteta tla i vrijednosti višegodišnjih kulture.

Zaštititi poljoprivredne resurse i ograničiti nekontroliranu urbanizaciju i širenja bespravne izgradnje van građevinskih područja na štetu obradivog poljoprivrednog zemljišta.

Prijeći s konvencionalne na ekološku obradu tla, koja podrazumijeva primjenu tradicionalnih metoda obrade (tropoljna obrada), primjenu bioloških umjesto sintetičkih sredstava za zaštitu bilja i selektivnu primjenu mineralnih gnojiva.

Povezati poljoprivrednu proizvodnju na agroturistički kompleks radi stvaranja uvjeta što veće konzumacije svježih proizvoda na mjestu proizvodnje.

Izbjegavati primjene genetski modificiranog sadnog materijala, sjemenja i stočne hrane u ekološki posebno osjetljivim područjima.

Putem propisa u nadležnosti županijskih organa i općina (pravilnici, prostorni planovi i sl.) spriječiti nastajanje šteta od zagađenja okoliša od poljoprivredno-prehrambene djelatnosti. Treba utvrditi granice - ograničenja unosa polutanata svih vrsti u prirodni ambijent. U tom smislu treba odrediti gornje granice veličine građevina, veličinu populacije stoke i način njezina držanja, te ograničiti gradnju građevina.

Upotreba mineralnih i organskih gnojiva treba biti racionalna u smislu potrebnih količina u odnosu na fizikalno-kemijske osobine tla, a limitirana u posebno zaštićenim područjima i potpomognuta stimulativnim mjerama.

Racionalna upotreba zaštitnih sredstava te primjena metoda integralne zaštite od štetnika u cilju održavanja biološke ravnoteže u agroekološkim sustavima osnovni je način zaštite prostora. U tom smjeru potrebno je voditi odgovarajuću politiku uz potporu odgovarajućih mjera, a prije svega u traženju i primjeni novih tehnologija.

Odabirom kultura i primjenom tehnologije očuvati i oplemenjivati pejzaž poljoprivrednog i ukupnog prostora (vinogradi, maslinici, terase, ritmička promjena čestica s raznim kulturama, šume, livada i pašnjaka).

1.1.3.4.4. TURIZAM

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Turizam neprijeporno predstavlja jednu od glavnih gospodarskih okosnica razvitka Države, pa je njegov ukupni razvitak, uključujući i prostorni, potrebno pratiti i ocjenjivati kroz sve njegove neposredne i posredne učinke na pojedine djelatnosti i gospodarstvo u cjelini. Strateški resurs hrvatskog turizma treba ostati do sada očuvani visokovrijedni prostor, koji će dugoročno sve više dobivati na značaju.

Prostorni razmještaj i kapaciteti ponude uvažavat će gospodarske i ekološke kriterije. Zbog osobitog utjecaja na prostor potrebno je sustavno kriterijski utvrditi:

- razmještaj i dimenzioniranje marina usuglašeno s ostalim aspektima korištenja prostora, zaštitom vrijednih dijelova obale i potrebama stanovništva,
- novi sadržaji osobito sporta i rekreacije, računajući i na golf igrališta, koja treba pripremati istraživanjem najpovoljnijih lokacija na manje kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu,
- prostorne i funkcionalne norme i standarde obiteljskih turističkih jedinica,
- odnos turizma i kulturne i prirodne baštine s gledišta očuvanja, ali i aktiviranja u funkciji turizma.
- Osnovni ciljevi razvoja turističkog sektora su obnova, potpunija valorizacija i zaštita turističkih potencijala i izgradnja novog turističkog identiteta. Novu izgradnju kapaciteta u turizmu treba usmjeriti na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće ponude. Isto tako, prilikom investiranja u postojeće ili nove hotele stimulirati izgradnju samo viših i visokih kategorija.

Turističke zone, utvrđene u važećim prostornim planovima, u kojima su već djelomično ili u cjelini izgrađeni planirani smještajni i drugi kapaciteti, treba prioritetno kvalitativno restrukturirati i dograđivati. Turističke zone, utvrđene tim planovima, ali danas još neizgrađene, treba privoditi namjeni na temelju novih prostornih planova donesenih prema važećim zakonima i propisima, a koji će biti u skladu sa Strategijom i Programom

prostornog uređenja Republike Hrvatske. Uređenje zona treba provoditi na temelju Urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Namjena predviđena za ugostiteljstvo i turizam je, osim u građevinskim područjima naselja i stambeno-turističkih naselja, predviđena i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja - turističkim razvojnim područjima (TRP-ovima), na seoskim gospodarstvima, te u lukama nautičkog turizma.

Unutar TRP-ova predviđaju se ugostiteljsko-turističke površine:

- a) Turistička naselja, koja sadrže sve vrste namjena u funkciji turizma, kao što su apartmanska naselja, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske i rekreativne djelatnosti, itd.;
- b) Kampove;
- c) Pojedinačne građevine (hoteli, moteli, izletišta, depandanse i sl.) koje mogu formirati i zasebne komplekse;
- d) Luke nautičkog turizma, pored marina i suhih marina, koje se razvrstavaju na:
 - Sidrište, dio vodenog prostora opremljenog plutačama za privez plovila u uvali zaštićenoj od nevremena,
 - Privezište, dio obale uređen za pristajanje svih vrsta i veličina plovila.

Prostornim planom Istarske županije određeni su osnovni standardi za određivanje veličina građevinskih područja turističkih zona unutar prostora TRP-ova:

- veličina građevinskih područja određuje se uz gustoću od 50 - 120 postelja na hektar površine.

Nadalje, utvrđuje se element postelje kao osnovne kvantifikacijske jedinice za građevine turističke namjene; smještajne jedinice kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina određivati će se na sljedeći način:

- smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima = 2 postelje,
- smještajna jedinica apartmana, vila, stambenih jedinica, bungalova = 3 postelje,
- smještajna jedinica autokampova = 4 postelje.

Unutar TRP-ova se isključuje izgradnja stambenih građevina za tržište.

Stambeno-turističkim naseljima podrazumijevaju se naselja koja u funkcionalnom korištenju prostora imaju izražen visok postotak objekata u funkciji turizma unutar postojeće strukture naselja, ili se taj izražen visok postotak odnosi na građevine mješovite stambene, turističke ili ugostiteljske namjene. Kriteriji za dimenzioniranje veličine kapaciteta stambeno-turističkih naselja prikazani su u točki 3.4.4. tekstualnog obrazloženja Prijedloga PPIŽ, pri čemu se odnos broja domaćinstava naselja i ukupnog broja stambenih jedinica u pravilu treba kretati između 0,28 i 0,72.

Stambeno-turistička naselja na području Grada Buja su:

- Porta Madona i Kanegra.

1.1.3.5. ZAŠTITA POSEBNIH VRIJEDNOSTI OKOLIŠA

Područje Istre je Prostornim planom Republike Hrvatske (još 1989. godine) proglašeno područjem integriranih prirodnih i kulturnih vrijednosti. Takav status zahvaljuje prvenstveno velikom broju sačuvanih urbanih i ruralnih povijesnih cjelina, te pojedinačnih

spomenika kulture, oko kojih je istarski čovjek, kroz intenzivno antropogeno djelovanje dugo 3000 godina, formirao krajobraz visokih vizualnih i kulturnih vrijednosti.

Strategijom i Programom uređenja prostora RH područje Istre tretirano je kao jedinstvena krajobrazna cjelina.

1.1.3.5.1. ZAŠTITA OKOLIŠA

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Sustavna skrb o okolišu nužna je u svim fazama djelovanja u prostoru pa treba osigurati preglednost polazišta zastupljenih u analitičko-valorizacijskoj fazi utvrđivanja spoznaje o vrijednostima i značajkama prostora, kao i utvrđivanja mogućnosti i ograničenja korištenja prostora te u fazi oblikovanja koncepta razvoja.

Strategijom su određena ona područja i cjeline koji u Hrvatskim relacijama predstavljaju visoku vrijednost i rijetkost, kao što su nezagađena tla, prirodne šume, čista pitka voda, ambijentalne cjeline.

Primjena načela zaštite okoliša u prostornom planiranju temelji se na suvremenim načelima i standardima zaštite okoliša, a kvaliteta okoliša mora biti osnovni kriterij prostornog planiranja, u čiju je svrhu potrebno utvrditi polazne okolnosti:

- stupanj očuvane kvalitete te prihvatljivi kapaciteti prostora,
- stanje, nedostaci i potreba opremljenosti tehničkom infrastrukturom,
- prirodne i stvorene vrijednosti koje treba zaštititi uvođenjem određene kategorije zaštite i planskim mjerama korištenja prostora,
- propisi, sporazumi i konvencije koji vrijede za određeno područje i određeni tip prostora.

Prostorni planovi moraju sadržavati mjere za provođenje zaštite prostora i okoliša te mjere za sanaciju učinaka, treba spriječiti neracionalno trišenje resursa i prostora koji bi dugoročno nanijeli štetu prostoru i okolišu te je zato potrebno:

- provoditi mjere sanacije ugroženih dijelova prostora i okoliša,
- ispitati i korigirati dosadašnje prostorno planske i razvojne projekcije, s aspekta postavki zaštite okoliša,
- osnažiti udjel ulaganja u infrastrukturu,
- uspostaviti mehanizme informiranja i donošenja odluka,
- onečišćenja sprječavati na mjestu mogućeg ili stvarnog nastanka, uspostaviti ekonomske i pravne instrumente poticanja i sankcija te označiti i rješavati konflikte.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Postupanje s otpadom

PPIŽ predviđa prerastanje postojeće deponije (sanitarne deponije-odlagališta) Donji Picudo, na području Grada Umaga, u transfer stanicu s reciklažnim dvorišima i kompostanama u roku od 10 godina od formalnog početka uspostave sustava gospodarenja otpadom Županije. Planirano je da odlagalište otpada Donji Picudo koriste i korisnici s područja Grada Buja.

Općine i gradovi mogu prostornim planom uređenja općine ili grada predvidjeti veći broj reciklažnih dvorišta i transfer stanica od onih određenih PPIŽ-om.

Vodoopskrba

U planskom razdoblju do 2020. godine ne planira se mijenjati postojeća temeljna konfiguracija vodoopskrbnih sustava jer ona i dalje može omogućavati efikasnu prostornu distribuciju prethodno osiguranih količina vode iz regionalno značajnih izvorišta i akumulacije Butoniga.

Na prostoru Istarske županije prioritetan cilj je povećanje sigurnosti zahvata vode za javnu vodoopskrbu (osiguranje dovoljnih količina kvalitetne vode za vodoopskrbu tijekom cijele godine). Prioritetne intervencije s navedenim ciljem, u planskom razdoblju do 2020. godine, treba usmjeriti na racionalnije korištenje postojećih vodnih resursa integracijom (povezivanjem) vodnih resursa u dolinama rijeke Mirne i Raše i racionalnije korištenje - povećanje koristi od izgrađenih vodovodnih sustava, prvenstveno sustava Butoniga. Tek nakon iscrpljivanja navedenih prioriteta racionalno je pristupiti novim zahvatima koji će biti utemeljeni na naraslim potrebama za vodom.

U planskom razdoblju do 2020. god. procjenjuje se da će se pristupiti korištenju jamskih voda Tupljaka i Ripende ukupnog kapaciteta 500 l/s, te da će biti u uporabi svi izvori u dolini rijeke Raše minimalnog kapaciteta većeg od 500 l/s, čime će se ukupni kapaciteti povećati na cca 4,0 m³/s, ne računajući na vodu iz sustava Bužini - Gabrijeli u slivu Dragonje. Jamske vode Tupljaka i Ripende predstavljaju značajan vodni potencijal kako Labinštine tako i šireg područja.

Navodnjavanje zemljišta:

Razvoj sustava za navodnjavanje

U razvoju sustava navodnjavanja poljoprivrednih površina Istarske županije planira se primijeniti fazni pristup:

2. faza – sustav velikih akumulacija s pojedinačnim volumenom $\geq 1.000.000 \text{ m}^3$ na koje će se oslanjati magistralni transportni kapaciteti dobave vode za navodnjavanje svih potencijalnih površina za navodnjavanje u Istarskoj županiji. Akumulacije će se resursno puniti vodama iz slivova vodotoka na kojima su locirane-

Planiraju se sljedeće akumulacije za navodnjavanje, kapaciteta $\geq 1.000.000 \text{ m}^3$ vode (velike akumulacije):

- Marganica (na području Grada Pazina i općine Karojba);
- Kastanjari (na području Grada Buja);
- Bracanija (na području Grada Buja);

PPIŽ-om je određena i rezervacija prostora za mogućnost planiranja velikih akumulacija, na lokacijama:

- | | |
|------------|---|
| 1. Bazuje | (na području Grada Buja i Općine Grožnjan); |
| 16. Momjan | (na području Grada Buja). |

Kakvoća prirodnih voda

Na fliškim terenima sjeverno od tektonskog prodora Savudrija - Buzet formirano je više potočnih dolina, tzv. slijepih dolina, s površinskim tečenjem do ruba s vapnencima. Vode koje se gube u ponorima pojavljuju se na izvoru Bulaž.

Na masivu Učke registrirani su navlačni elementi s pojavama stalnih i povremenih izvora na pojedinim mjestima, u Labinsko-Raškom bazenu podzemna voda javlja se duboko u rudnicima, a prodor slatke i morske vode vezan je uz vrlo duboke rasjede. Izdvojeno karbonatno područje na potezu od Buzeta do rta Savudrije, tzv. "Bujski krš", sa sjeverne i istočne strane je rasjedima omeđen sa fliškim sedimentima. Unutar ove prostrane navučene strukture krednih karbonatnih naslaga formiraju se podzemne vode što istječu

na nizu izvora u dolini Dragonje i u području Savudrije kao priobalni izvori. To znači da podzemne vode teku jednim dijelom paralelno strukturama, a dijelom gravitiraju prema rijeci Dragonji. Podzemna razvodnica između tih voda nije definirana.

Na kontaktu krednih vapnenaca s fliškim sedimentima i eocenskim vapnencima javljaju se i ponori.

Među najznačajnijim površinskim vodotocima na području Istarske županije je Mirna.

Vodotoci sliva Mirne

Mirna je najznačajniji površinski vodotok na području Istarske županije što proizlazi iz veličine njenog slivnog područja - oko 541km² od čega je cca 405 neposrednog površinskog sliva, kao i njenoj vodnoj bilanci koja čini cca 30% ukupne vodne bilance istarskog područja. Početkom glavnog toka Mirne smatra se spoj bujičnih ogranaka Rečine i Drage te jakog povremenog izvora Tombazin cca 2,3km uzvodno od Buzeta i nakon cca 38,5km, Mirna utječe u Tarsku valu na zapadnoj obali Istre. Zbog geološkog sastava terena hidrografska mreža površinskih vodnih tokova vrlo je razvedena, ali prevladavaju uglavnom povremeni površinski vodotoci s naglašeno bujičnim karakterom.

Mirnu i njen sliv odlikuju značajne varijacije u srednjim dnevnim protokama a što ukazuje na njenu izrazitu bujičnost. Tako su npr. protoke veće od 1m³/s na profilima Buzet i Istarske Toplice zastupljene u prosjeku svega oko 50% dana u godini, kod Motovuna cca 72% a kod Ponte Porton cca 81% dana u godini.

Hidrološke značajke podzemnih voda

Drenažni sustavi Istarskog poluotoka, odnosno Istarske županije, nešto su drugačije prostorno raspoređeni od podjele na tri karakteristična područja. Jedan od drenažnih sustava je sliv rijeke Mirne i dijela rijeke Dragonje.

Podzemni tokovi protječu preko flišnih naslaga, dok su donji dijelovi tokova situirani u duboko urezanim dolinama u karbonatne naslage. Na kontaktu flišnih i karbonatnih naslaga dio voda se gubi u podzemlju, a drugi dio protječe preko debelih finozrnih glinovitih kvartarnih naslaga, koje su nastale taloženjem rječnih nanosa, čiji je postanak vezan uz trošenje flišnih naslaga u gornjim dijelovima riječnih tokova.

Sliv rijeke Mirne

Sliv rijeke Mirne zauzima prostor središnjeg i zapadnog dijela Istre, veličine oko 912km² i najveći je sliv u Istri. Granica sliva sa sjeveroistočne strane prema Čičariji i Krasu nije strogo definirana, a trasiranja ponora u tom području pokazuju da podzemne vode otječu s jedne strane prema priobalnim izvorima u Kvarnerskom zaljevu, s druge strane prema slivu rijeke Mirne, a dio vjerojatno i prema izvorima u Tršćanskom zaljevu. U dolini Mirne javlja se niz izvora različitog kapaciteta na obje obale i na njenim pritokama. Izvori su krškog tipa uzlaznog karaktera.

Do najvećeg krškog izvora u Istri - izvora Gradole, rijeka Mirna i pritoke ponovo imaju karakteristike površinskog drena. Izvor se nalazi oko 9,5km uzvodno od ušća rijeke Mirne, a leži na samom rubu doline ispod okomitih stijena. Voda izbija iz krške pukotine. Izvor je kaptiran za regionalni vodovod Istre. Izdašnost mu u minimumu iznosi oko 500 do 600l/s, a u maksimumu do 15.000l/s. Krški izvor Gradole napaja se najvećim dijelom iz

karbonatnog masiva južno od fliškog bazena što znači da je sliv pretežito vezan za dobro vodopropusne vapnence gornjokredne i paleogenske starosti.

More i morska obala

More koje oplakuje obale najsjevernijeg dijela sjevernog Jadrana u geografskom smislu spada u hidrološku cjelinu: priobalno more zapadne obale Istre, koji u širem smislu spada u Venecijanski zaljev. Za razliku od većeg dijela obale koja je plitka, dio obale koja spada u Grad Buje hridinast je i litičast i ima konfiguraciju dubokog zaljeva: ušće Dragonje, odnosno Piranski zaljev (Savudrijska vala).

Obala je u užem smislu granična linija između mora i kopna. Međutim obale i obalna područja su vrlo složeni sistemi. U širem smislu obala predstavlja pojas između najniže niske vode i najviše linije do koje dopire voda za vrijeme najviših visokih voda odnosno gdje zapljuskuju valovi. Obale predstavljaju jedan od najosjetljivijih dijelova litoralnog sistema gdje su antropogene aktivnosti vrlo intenzivne i u dubokom srazu s tim vrlo osjetljivim sistemom životne sredine. Obzirom na vrlo naglašene pritiske intenzivne litoralizacije, naročito vezane za izgradnju mnogih gospodarskih i urbanističkih sustava, vrijednost tih područja nije još dovoljno valorizirana.

Na istarskom području karakteristične su i ingresivne erozijske obale fluvijalnoga tipa, koje su nastale potapanjem ušća riječnih dolina, tzv. drage u koje spada i Piranski zaljev, a to su tipična estuarna područja s izraženim prijelaznim gradijentima između vanjske slane morske sredine i slatkovodnih fluvijalnih uvjeta.

Budući da je naša obala izrazito hridinasta problemi erozije nisu jako naglašeni kao duž suprotne, talijanske strane. Procesu erozije se stoga zbivaju u dugim geološkim vremenskim razmacima, a utjecaj litoralizacije i opće antropogene aktivnosti ne mogu bitno utjecati na brze promjene konfiguracije obalnog pojasa.

Reljef jadranskog podmorja može se podijeliti u tri batimetrijski odijeljena bazena, a sjeverojadranski spada u plitki bazen s dubinom do najviše 80-100m. Opisana batimetrijska konfiguracija je u prvom redu rezultat geotektonskih gibanja ali u sjevernom dijelu vrlo značajni utjecaj imaju i procesi sedimentacije. Sjeverojadranska zavala sa morfogogenetskog gledišta predstavlja kontinentalni šelf akumulativnog tipa. U njegovoj strukturi dominiraju sedimentne naslage porijeklom iz Alpskog gorja. Naslage su vrlo konzistentne i od ranijeg Kvaternara dosežu debljinu i do nekoliko stotina metara. Na području današnjeg plitkog sjevernog Jadrana tijekom cijelog kenozoika, a posebno u pleistocenu izmjenjivale su se morska i kontinentalna faza. Rezultat tih cikličkih promjena su debele naslage šljunkovitog, pjeskovitog i siltoznog materijala kopnenog porijekla, donesenog tekućicama i vjetrom, koji se izmjenjuju s morskim sedimentom bogatim biogenim karbonatnim detritusnim materijalom. U plitkom sjevernom Jadranu, posebno duž Istre i u Tršćanskom zaljevu kao i na pučini zapadnoistarskog područja gdje vladaju vrlo specifični uvjeti taloženja, pridonijelo je stvaranju tzv. detritusnih pijesaka, zamuljenih detritusnih dna i tzv. mješovitih dna, koji naseljavaju specifične životne zajednice mješovitog sastava.

Najsjeverniji dio, istarska i primorska regija s ukupnim godišnjim ulovom na razini iznad 60% u odnosu na cjeli hrvatski Jadran je zasigurno najbogatiji dio. Nije zanemariv ni čovječji utjecaj na morsku okolinu, osobito intenzivan i u porastu u nekim obalnim dijelovima, gdje se zamjećuju nagovještaji zagađenja, degradacije izvornog ekosistema, eutrofikacije, preloma i drugih pojava povezanih s nekontroliranim korištenjem morske sredine. Međutim Jadran u cjelini, pa tako i sjeverni dio posjeduje optimalne ekološke uvjete sa snažnim potencijalom autoreprodukcije i kontinuitetom biocenoza. Stoga u

okvirima prostornog planiranja te odlike predstavljaju dodatni poticaji za sustavnu kontrolu i za racionalno i uravnoteženo iskorištavanje obalnih područja i morskih resursa.

Zapadnoistarske i kvarnerske prirodne životne zajednice ponekad pokazuju određene osobitosti koje su rezultat razvoja jadranskog prostora u proteklim geološkim razdobljima, sadašnjih klimatskih i hidrografskih obilježja akvatorija, a donekle i djelovanja čovjeka.

Kako duž zapadne tako i duž kvarnerske strane supralitoralna i mediolitoralna stepenica istarskih obala je u osnovi hridinasta. Iznimku čine kratki potezi uglavnom krupnih ali vrlo rijetko sitnih valutičastih plaža. Pjeskovitih plaža gotovo i nema. Na izloženim mjestima supralitoral, tj. pojas iznad razine srednje visoke vode, koji je pod povremenim utjecajem morske vode zbog špricanja valova, doseže na kosoj obali širinu od 10-30m, a na okomitoj obali do visine od preko 2m. Na toj stepenici najčešće su rasprostranjene slijedeće životne zajednice:

Supralitoralna zajednica na hridinastoj obali karakterizirana endolitskim cijanoficejama, užitcem *Littorina neritoides* i brambuljkom *Chtamalus stellatus*. Vertikalna rasprostranjenost i pokrovnost te životne zajednice ovisi o izloženosti pojedinih dijelova hridinaste obale.

Biocenoze morskih oseklina naglog ili polaganog sušenja razvijene su na pokretnim valutičastim ili pješčanim plažama. Duž gornjeg dijela zapadno istarske obale na mjestima gdje se u more povremeno izlijevaju oborinske vode putem prirodnih ili reguliranih "kanala", obično na dnu većih uvala nailazimo na razne bentoske životne zajednice.

Zajednice priobalnih slatina, razvijene na horizontu eulitorala gdje razina morske vode oscilira nastupom vala morskih mjena. To stanište je karakterizirano konzistentnim naslagama terigenog mulja koji se putem kišnih voda slijeva u na morsku obalu i zadržava na dnu mirnih uvala. U geomorfološkom smislu to su tipične priobalne "slatine", koje se duž zapadne obale Istre nazivaju i salinama (Najznačajnije i najveće takve formacije prisutne su duž Slovenskog Primorja). Gornji horizont te zajednice odlikuje se prisustvom većeg broja halofitnih biljaka (*Athrocnemum glaucum*, *Salsola soda*, *Statice angustifolia* i druge vrste) a u kompaktnom mulju nalazimo veliki broj životinja bušača koji izgrađuju u tom kompaktnom mulju kanale za svoj boravak i zaklon. To su prvenstveno školjkaši vrste *Pholas dactylus*, desetonožni raci roda *Upogebia* i *Calianassa*, crvi roda *Arenicola* i *Nereis* a na površini prisutne su male rakovice roda *Carcinus* i *Xanthus*.

Hridinasto dno se najčešće spušta blagim padom a već u dubinama od 5-8 metara tipično hridinasto dno prelazi u pješčano dno, koje se spušta do dubina od preko 20 metara i zatim prema pučini nastavlja u obliku obalnog detritičnog dna. Taj slijed je često isprekidan zbog pojave usamljenih ili skupine podvodnih hridina i brakova. Tu, ovisno o vrsti dna, dubini i dinamici morskih struja nalazimo na slijedeće bentoske životne zajednice:

Na lokalitetima koji su pod utjecajem otpadnih voda iz kanalizacije (naselja, hotelski kompleksi, kampovi) u toj zajednici prevladavaju vrste *Mytilus galloprovincialis*, *Ulva rigida*, *Gladophora* sp. i ponegdje *Enteromorpha intestinalis*.

Fizičko kemijske karakteristike morske vode

Poznavanje osnovnih fizičkih, kemijskih i bioloških svojstava morske vode i vezanih procesa vrlo je važno kod izbora pojedinih priobalnih područja radi optimalne namjene i primjene potrebnih mjera zaštite. Intenzitet ovih procesa značajno se mijenja tijekom sezonskih ciklusa, odnosno u višegodišnjim razdobljima.

Sezonski procesi izmjene topline i vode na granici more-atmosfera su glavni uzročnici promjena temperature, saliniteta i gustoće morske vode, koji utječu kako na vertikalno raslojavanje tako i na horizontalno kruženje morske vode. Jadran je umjereno toplo more, ali temperatura tijekom godišnjih doba može znatno kolebati. Zimi su srednji i južni Jadran topliji nego sjeverni, a obrnuta je situacija ljeti. Ljeti 1988. u površinskom (zaslađenom) sloju sjevernog Jadrana zabilježena je izuzetno visoka temperatura (do 29.6°C). Zimi je razlika površinske temperature između sjevera i juga 8-10°C, a ljeti samo oko 2°C. Zimi je otvoreno more toplije i od užeg priobalnog pojasa.

Zbog prevladavanja procesa isparavanja, salinitet Jadranskog mora (38,3), kao i za druge dijelove Sredozemlja, znatno je viši nego u Atlantskom oceanu. Salinitet površinskog sloja najviše koleba u sjevernom Jadranu zbog utjecaja rijeke Po i drugih rijeka sjevernojadranskog, alpskog sliva. U Jadran, koji predstavlja 1/125 volumena Sredozemlja, ulijeva se trećina svih slatkovodnih dotoka na Sredozemlju. U sjeverni Jadran, koji predstavlja 1 % volumena cijelog Jadrana, ulijeva se 60 % ukupnog dotoka slatkih voda.

1.1.3.5.2. ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE

- Prema Zakonu o prostornom uređenju, obalno područje mora i voda i područja uz državnu granicu od posebnog su interesa za Državu
- Prema Zakonu o vodama, pod posebnom su društvenom zaštitom vode, vodotoci, more i morska obala, kao dobra od općeg interesa
- Prema Zakonu o šumama, posebnu zaštitu uživaju šume i šumska zemljišta, kao dobra od općeg interesa
- Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, poljoprivredno zemljište dobro je od interesa za RH i ima njezinu osobitu zaštitu
- Prema Zakonu o zaštiti prirode, priroda i njezine vrijednosti predstavljaju temeljnu vrijednost i jedan od najznačajnijih resursa RH te uživaju njezinu osobitu zaštitu

Na području Grada Buja ne postoje prirodna dobra zaštićena u skladu sa Zakonu o zaštiti prirode.

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Priroda je u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 30/94, 72/94 i 107/03) značajan dio okoliša kojem Republika Hrvatska osigurava osobitu zaštitu na principima najbolje svjetske prakse. Zaštita prirode provodi se osobito:

- određivanjem dijelova žive i nežive prirode koji imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske,
- osiguravanjem racionalnog korištenja prirode i njenih dobara bez bitnog oštećivanja i nagrđivanja njenih dijelova, te uz što manje narušavanja ravnoteže njenih sastojaka,
- sprječavanjem štetnih zahvata ljudi i poremećaja u prirodi kao posljedice tehnološkog razvoja zemlje i drugih djelatnosti i osiguravanjem što povoljnijih uvjeta održavanja i slobodnog razvoja prirode,
- donošenjem dugoročnih i kratkoročnih planova,

- provedbom prostornih planova, odnosno mjera zaštite zaštićenih dijelova prirode, ne dopuštajući provođenje aktivnosti koje dovode u pitanje temeljni fenomen zaštićenog dijela prirode.

Za prostor područja prirodne baštine državnog značaja obvezno se donose prostorni planovi područja posebnih obilježja. Navedenim se prostornim planovima detaljno utvrđuje namjena prostora te osnove korištenja i zaštite prostora, sukladno posebnim propisima o sadržaju prostornih planova. O posebnim režimima korištenja prostora (stanovanje, gospodarsko korištenje, promet i sl.) javne ustanove koje upravljaju područjima prirodne baštine donose pravilnike o unutarnjem redu usklađene sa prostornim planovima.

Na području PPUG Buje nema područja prirodne baštine od državnog značaja.

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Za sva područja prirodne baštine utvrđena PPUG-om, bilo da su ona zaštićena posebnim aktima sukladno zakonu o zaštiti prirode ili je pokrenut postupak preventivne zaštite, potrebno je izraditi stručne podloge s minimalnim sljedećim sadržajem:

- utvrđivanje postojećeg stanja korištenja prostora
- utvrđivanje postojećeg stanja temeljnog fenomena
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na značaj (međunarodni, nacionalni, regionalni, lokalni)
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na planirane djelatnosti koje ga mogu ugroziti
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na moguće gospodarsko ili negospodarsko korištenje
- prijedlog mjera zaštite temeljnog fenomena

Područja prirodne baštine od županijskog značaja na području Grada Buja, koja su utvrđena Prostornim Planom Istarske županije su:

- u kategoriji spomenik prirode:
 - botanički: zeleni hrast kod Markovca
Ovo stablo zimzelenog hrasta koje raste s južne strane županijske ceste Ž5002, u blizini sela Markovac, izuzetno je po svom habitusu – deblo mu je promjera oko 1 m, a bujnom i lijepo razvijenom krošnjom dosiže visinu oko 25 m. Ovo je stablo i u genetskom smislu izuzetno obzirom da ima list poput listopanog hrasta medunca, a zimzelen je, što ukazuje da je spomenuto stablo bastard – križanac, vjerojatno medunca i crnike.
- u kategoriji značajni krajobraz:
 - flišni dio od Kaštela do Čepića (Bujski Kras)
Sela sjeverne flišne zone, kao što su Merišće, Oskoruš, Brič, Kućibreg, Brda i dr., s manjim kulturno-povijesnim vrijednostima, ali izuzetne pejzažne dominacije i eksponirane lokacije, te im treba posvetiti odgovarajuću pažnju.
 - Sjeverni obronci kanjona rijeke Mirne ispod Nove Vasi

1.1.3.5.3. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Obveze iz Programa prostornog uređenja RH

Zaštita graditeljske baštine na nivou Republike Hrvatske temelji se na organiziranoj brizi države i stručnih institucija. Stručna načela, uz Rezoluciju o obnovi hrvatske kulturne baštine, temelj su zaštite kulturne baštine, a osnovni ciljevi koji proizlaze iz njih su sljedeći:

- uspostavljanje cjelovitog i usklađenog pravnog sustava zaštite integralnih prirodnih i kulturnih vrijednosti prostora
- neprekidno istraživanje i vrednovanje graditeljske baštine
- izgradnja informatičko dokumentacijskog sustava povezanog sa srodnim sustavima u zemlji i svijetu
- zaštita arheoloških zona i lokaliteta
- revizija postojećih konzervatorskih studija
- uspostava uravnoteženog odnosa izvornih povijesnih oblika graditeljske baštine i suvremenih graditeljskih pojava
- suradnja stručnih organizacija za zaštitu kulturne baštine sa nositeljima izrade dokumenata prostornog uređenja
- intenzivna suradnja sa specijaliziranim međunarodnim vladinim organizacijama i zajednicama, nevladinim organizacijama i udrugama te suradnja s konzervatorskim službama drugih zemalja

Neki od prioritetnih ciljeva u zaštiti spomenika kulture su:

- donošenje odgovarajućih propisa u području zaštite kulturne baštine, te osiguranje uvjeta za njihovu provedbu
- provesti vrednovanje i kategorizaciju dobara graditeljske baštine (uključujući suvremena djela urbanizma i arhitekture)
- razviti metodologiju planiranja u zaštićenim područjima
- izraditi projekte obnove i revitalizacije najznačajnijih spomenika kulture

Obveze iz Prostornog plana Istarske županije

Obveze iz prostornog plana Istarske županije

Područja, kompleksi i objekti državne i županijske razine značaja utvrđeni Prostornim Planom Istarske županije su sljedeći:

- urbane cjeline državne i županijske razine značaja: Buje
- poluurbane i ruralne cjeline državne i županijske razine značaja: Momjan
- etnozone državne i županijske razine značaja: istočni dio Bujštine
- kultivirani agrarni krajolik državne i županijske razine značaja: kultivirani krajolik humaka akropolskih naselja Buje, Momjan i Kaštel
- arheološke i hidroarheološke zone državne i županijske razine značaja: šire agrarno područje od Buja do Brtonigle, te sve prethistorijske gradine, koje su smještene na uzvisinama širom cijelog poluotoka i lokaliteti čiji naziv upućuje na postojanje takvih spomenika (kaštelir, kašteljer, grad, gradina, gradinje, gradišće)
- fortifikacije državne i županijske razine značaja: gradski fortifikacijski sustav Buja s pripadajućim graditeljskim elementima, te burg Momjan
- sve sakralne građevine sa srednjevjekovnim freskama ("Istarske freske"), sve građevine sakralne i civilne namjene s uzidanim glagoljskim spomenicima, sukladno popisu i opisima navedenih kulturnih dobara u evidenciji nadležnog konzervatorskog odjela

1.1.4. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Opće obilježje razvoja na području Grada Buja je koncentracija razvojnih potencijala u centralnom naselju Buje, dok se intenzitet korištenja (izgradnja, turizam, rekreacija i sl.) povećava u smjeru sjeveroistok (Momjan, Marušići).

Osim internih interesa vezanih za plansku stambenu i turističku izgradnju, radne zone, komunalni standard i sl., ostali prostor je prostor iskorištavanja prirodnih resursa.

Lokalni centri nemaju jačeg utjecaja na okoliš, slaba je podjela funkcija, pa se sve potrebe i interesi rješavaju autonomno ili u glavnom središnjem naselju, u kojem su koncentrirane funkcije i radna mjesta.

Posebne pogodnosti područja Grada Buja, koje proizlaze iz njegovih prirodnih obilježja, su povoljni uvjeti za život ljudi i razvitak turizma (agroturizam) i poljoprivrede. Bujština, kao prostor ekološkog balansa, regionalnog karaktera, sa izuzetnim pejzažnim karakteristikama, ima kvalitetne osnove za razvoj turizma u smislu razvoja agroturizma, rekreacije i sl. Prirodni pokrov upućuje na mogućnost razvoja stočarstva i poljoprivrede.

Raznolikost pejzaža, gdje se livade izmjenjuju s terasasto organiziranim vinogradima i voćnjacima na padinama, sa akropolno smještenim urbanim aglomeracijama predstavlja prostor izuzetne vrijednosti, kako prirodne tako i kulturne.

Problemi prostora vezani su za demografsko stanje, propadanje stambenog fonda, nedovoljnu prometnu povezanost, vodne prilike i eroziju, te se u tom smislu trebaju planirati zahvati koji će poboljšati današnje stanje.

U obalnom području (Kanegra) postoje mogućnosti, prirodne i prostorne, za optimalan razvoj turizma, kao i pratećih djelatnosti.

Obzirom na ambijentalne vrijednosti šireg promatranog područja, kao i već izgrađene građevine niskogradnje i visokogradnje, može se zaključiti da će se područje obuhvata Plana moći izgraditi i urediti uz uvjet ispoštivanja ograničenja, koja se nameću na tom području. Ocjenjujući reljefne datosti obuhvaćenog područja, kao i demografske i gospodarske pokazatelje, može se konstatirati da će se prostor moći uspješno urediti planiranim zahvatima, ostvare li se uvjeti navedeni u dosadašnjem dijelu ovog obrazloženja.

1.1.4.1. STANOVNIŠTVO I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Stanovništvo

Na području administrativnih granica naselja Buje prema popisu stanovništva 2001. živjelo je 3.011 stanovnika, uz koje je očekivani porast do 2015. godine oko 830 novih stanovnika. Izvan administrativnih granica naselja Buje prema popisu stanovništva 2001. živi 2.337 stanovnika, a očekivani porast je oko 380 novih stanovnika. Potrebno je naglasiti da uvjet iz Prostornog plana Istarske županije koji u Bujama planira najmanje 3.800 stanovnika do 2010. godine nije realan, te se ovim Planom neće moći ispuniti. Naime, uzimajući u obzir kretanje broja stanovnika u 2 zadnja međupopisna razdoblja, može se konstatirati osjetni pad broja stanovnika u Bujama od 1991. do 2001. godine, pa je teško ostvariv uvjetovani porast od 2.977 na 3.800 stanovnika za razdoblje do 2010. godine, pogotovo u gradskoj aglomeraciji Buje ukoliko se iz nje izuzme građevinsko područje mješovite namjene Stanica. Stoga se u daljnju razradu kreće s pretpostavkom da će planirani broj stanovnika u Bujama (zajedno s građevinskim područjem mješovite namjene Stanica) do 2010. godine biti 3.520, a do 2015. 3.840, kako je već ranije navedeno.

Društvene djelatnosti

Obzirom na realan pad broja stanovnika postojeći kapaciteti zadovoljavaju potrebe, dok se očekuje ulaganje u standard smještaja u predškolskom odgoju i naobrazbi. Obzirom da analize govore da će se potrebe za smještaj djece u vrtiće povećati pri kraju planskog razdoblja, bit će potrebno izgraditi nove kapacitete uglavnom u građevinskom području naselja Buje, što ne isključuje mogućnost gradnje i izvan njega.

U djelatnosti osnovnog školstva planske potrebe za razvojem prostornih kapaciteta iskazuju se također uglavnom u vidu poboljšanja kvalitete i standarda (nastava u jednoj smjeni). Te potrebe moguće je ispuniti investicijskim i organizacijskim zahvatima u osnovnom školstvu kao što su modernizacija prostora i nabavka opreme, te gradnja novih i proširenje nekih postojećih škola. U djelatnosti srednjeg obrazovanja grad, kao veći regionalni centar, pokriva potrebe učenika iz Buja i šireg zaleđa. Za razliku od Grada Buja gdje se konstantno bilježi pad broja stanovnika, u priobalnim jedinicama lokalne samouprave broj stanovnika raste, te se tako planirani broj polaznika zadržava na istj razini. Taj će se trend nastaviti sve dok se pri kraju planskog razdoblja ne poboljšaju demografske prilike u Bujama i unutrašnjim općinama. U takvim uvjetima ulaže se u školske kapacitete i standard gradnjom škola prvenstveno u Bujama, kako bi mogle u cijelosti zadovoljiti potrebe. Većina aktivnosti odvijat će se u Bujama, te biti detaljnije rješavane prostornim planom užeg područja za grad Buje.

Grad će u budućnosti morati svojim stanovnicima i brojnim posjetiteljima, među kojima će sve veći broj njih Pulu izabrati kao destinaciju upravo radi zadovoljavanja kulturnih potreba, pružati raznovrsnije i kvalitetnije kulturne programe. Stoga se na planu razvoja kulturnih sadržaja predviđa optimalno koristiti sve postjeće građevine i prostore pogodne za obavljanje scenko-glazbenih djelatnosti kao i vezanih za razvoj bibliotečno-knjižničke djelatnosti, likovne, muzejske i druge. Izvan Buja zanimljive su lokacije starih gradova u kojima bi se trebale događati ove djelatnosti.

Potrebe zdravstva rješavat će se investicijskim ulaganjima na postojećoj lokaciji zdravstvene ambulante u Bujama, ali i u okviru šireg područja (Dom zdravlja u Umagu)..

1.1.4.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova dijelova građevinskih područja naselja. U građevinskim područjima naselja prostor je namjenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba. U građevinskim područjima naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom. U ovim će se područjima, uz stambene, graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada i šireg prostora. U ovim će se zonama, također, graditi poljoprivredne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske građevine. Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture. Pojedinačne građevine i zahvati proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) ne mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja, osim ako se to omogući prostornim planovima užih područja. Iznimno, postojeće građevine proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih

građevinskih područja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije, ukoliko prostornim planom užeg područja nije planirano njihovo uklanjanje.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja dijele se na: građevinska područja pretežito industrijske namjene mješovite gospodarske namjene opće poslovne namjene, poslovne pretežito trgovačke namjene, poslovno – komunalno servisne namjene, poslovno-servisno područje marikulture i ugostiteljsko turističke namjene.

.U građevinskim područjima gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama. U zonama gospodarske namjene mogu se, na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama namjenjenim gradnji neke druge građevine, graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim se zonama mogu graditi i građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori. Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, osim postojećih građevina stambene namjene ili građevina koje već imaju prostorije stambene namjene.

1.1.4.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Cjelokupni obuhvaćeni prostor zadovoljavajuće je povezan postojećom prometnom mrežom, te opskrbljen svom neophodnom infrastrukturom, osim mrežom otpadnih voda. Postojeća infrastrukturna opskrbljenost predstavljaju ograničenje uređenja u pogledu budućih rješenja koja joj se moraju prilagoditi.

Prometni sustavi

Na području Grada Buja već je formirana osnovna cestovna mreža. Prema Zakonu o cestama javna cesta je svaka razvrstana cesta, a ovisno o njenom društvenom i gospodarskom značenju razvrstava se u državnu, županijsku i lokalnu cestu. Obzirom na potrebe kvalitetnije i brže komunikacije, potrebno je izgraditi "Istarski Y", rekonstruirati dionice državnih cesta i izgraditi zaobilaznicu naselja Buje te rekonstruirati većinu lokalnih i nerazvrstanih cesta.

Planom se predviđa ponovna izgradnja turističke, željezničke, jednokolosječne - uskotračne pruge "Parenzane", koja se mora temeljiti na prethodno izrađenoj tehničkoj osnovi koja mora ponuditi tehnički i dizajnerski suvremeno rješenje. Najuža dozvoljena širina koridora zaštite prostora pruge "Parenzane" Planom se načelno utvrđuje na 100m. U njemu se neće smjeti graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih građevina i izgradnje planiranih prometnica i infrastrukturne mreže koje ga presijecaju.

Uvjet za izgradnju luka posebne namjene je rješavanje zemljišno-vlasničkih odnosa sukladno propisima o lukama. Izgradnjom marine i luke otvorene za javni promet povećat će se promet plovilima u svrhu nautičkog turizma, kao i zadovoljavanja potreba lokalnog stanovništva.

Sve TK mreže, kao i telekomunikacijske usluge, na zadovoljavajućem su nivou koji je dostatan za određeni vremenski period. Mreže i usluge, međutim, razvijat će se u skladu s ubrzanim napretkom tehnologije, pa se planirana rješenja moraju prilagoditi ovoj činjenici. Nepokretna TK mreža dobro je razvijena i pokriva sve korisnike TK usluga. Pristupna mreža je podzemna i kvalitetno izgrađena, izuzev za manje zaselke gdje je nadzemna, a

za nenaseljene nije niti građena. Kapacitet priključaka na komutacijskim čvorištima potpuno zadovoljava sve potrebe, a pristupnih mreža ih nadmašuje. Izuzetak od ove konstatacije je kapacitet pristupne mreže Buja koji u pojedinim područjima grada nije dostatan. Pokretne mreže zadovoljavaju potrebnu pokrivenost teritorija. Po kapacitetu mreže zadovoljavaju potrebe korisnika koji se kreću po teritoriju Grada Buja. Svim korisnicima su na raspolaganju sve dostupne telekomunikacijske usluge.

Energetski sustavi

Za područje Grada Buja, nakon analize postojećeg stanja i planiranih potreba za električnom energijom, može se zaključiti:

- sva planirana sredjenaponska mreža predviđena je za 20kV napon
- sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0.4kV, a nakon uvođenja 20kV napona trebaju biti tipa 20/0.4kV
- do 2015. god. postupno i planski izvršiti rekonstrukciju svih energetskih sustava, tj. kotlovnica, rezervoara energenata te cjevovoda na način da mogu koristiti zemni plin u trenutku plinifikacije područja Istarske županije.

Korištenje plina kao energenta u sadašnjim uvjetima, je uporaba ukapljenog naftnog plina (UNP). Prema podacima potrošnje UNP u Istarskoj županiji, te usporedbom s potrošnjom tog plina u Evropi i svijetu, kao i s trendom rasta potrošnje tog energenta, moglo bi se reći da je Istra u samom vrhu s najrazvijenijim zemljama. Taj podatak sigurno ohrabruje, jer pokazuje veliku tehničku naobrazbu kako ljudi koji obavljaju taj posao, tako i samih korisnika plina. Organizacija plinskog energetskog sustava u Istarskoj županiji biti će zasnovana na modelu koncesije. Iz gornjeg je vidljivo da je opravdano ulaganje u program plinifikacije kako grada Buja tako i šireg gradskog područja uz očekivani znatniji rast potrošnje dolaskom prirodnog plina. Sagledan je plinski konzum i njegov razvoj za period do 2015. godine, unutar koga se očekuje i priključivanje plinskog sustava Grada Buja na sustav prirodnog plina. Planirana plinifikacija Istre ubrzava i obavezuje Grad Buje, na ulaganje u razvoj plinske mreže izgradnjom niskotlačne plinske mreže (tkz. prva instalacija), te izgradnju srednjetačnog lokalnog plinovoda i magistralnog plinovoda, kao pripreme za opskrbu prirodnim plinom.

Vodno gospodarstvo

Vodoopskrba

Postojeći vodoopskrbni sustav Grada Buja, sa svojim sadašnjim kapacitetima, u načelu je u stanju zadovoljiti postavljene zahtjeve od strane potošača, u pogledu vodnih količina i tlakova (raspoloživa količina vode ionako je ovisna o regionalnom transportnom sustavu), odnosno, u stanju je, u uvjetima postojećeg opterećenja sustava, osigurati distribuciju traženih količina vode i zahtijevani nivo tlaka. Shodno načelnom stavu da opskrba vodom za piće ima prioritet u odnosu na korištenje voda u druge svrhe, povezat će se lokalni sustavi na županijskoj razini u regionalni vodoopskrbni sustav s ciljem poboljšanja vodoopskrbe. Za potrebe daljnjeg razvoja potrebno je utvrditi potrebne količine vode i dinamiku realizacije sustava, kako bi se omogućilo funkcioniranje subjekata u prelaznoj fazi.

Odvodnja i tretman otpadnih voda

Za područje Grada Buja, nakon analize postojećeg stanja i planiranih potreba za buduće razdoblje, došlo se do sljedećeg zaključka:

- Za Grad Buje planirat će se razdjelni kanalizacijski sustav. Iznimka je povijesna jezgra Buja gdje će se zadržati postojeći djelomično mješoviti sustav.
- Fekalne otpadne vode od grada Buja i okolice mogu se priključiti na postojeći kolektor i postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Buje". Fekalne otpadne vode od turističkog naselja Kanegra priključit će se na postojeći kolektor i postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Savudrija", sukladno postojećoj dokumentaciji.
- Relativno slaba naseljenost u unutrašnjosti nameće rješenje fekalne odvodnje putem manjih lokalnih podsustava s odgovarajućim uređajima manjeg kapaciteta. Kad je to ekonomski isplativo i u manjim zbijenim naseljima odvodnju riješiti putem sabirnih kanala i zajedničkog uređaja za pročišćavanje. U kasnijim se fazama manji sustavi mogu objediniti sa susjednim naseljima u veći sustav.
- Izvan II. i III. zone sanitarne zaštite podzemnih voda, na pojedinim udaljenim domaćinstvima izvest će se individualni uređaji, odnosno sabirne jame.

1.1.4.4. GOSPODARSKE DJELATNOSTI

Obzirom da se planirana projekcija gospodarskog razvitka Grada kreće od gospodarskih djelatnosti – ugostiteljstva i turizma do proizvodnje i poljoprivrede kao djelatnosti od kojih se u budućnosti očekuje napredak, realno je očekivati da će se u narednom periodu povećati gospodarski rast.

Proizvodnja i zanatstvo

Postojeće proizvodne djelatnosti smještene su u najvećem obimu u Bujama, na lokaciji Stanica, a zatim i u drugim naseljima (Marušići). Postojeća površina i lokacije ne zadovoljavaju buduće potrebe te će Planom trebati osigurati dodatne. Posebno je u tom smislu zanimljivo područje uz granične prijelaze, gdje će se trebati koncentrirati više gospodarskih zona. Smještaj postojećih pogona na lokaciji Stanica, koji dovodi do konfliktnih funkcionalnih odnosa sa stambenim sadržajima grada u neposrednoj blizini, rješavati u okviru detaljnije prostorno planske dokumentacije. S tim u vezi trebat će ograničiti mogućnost određenih djelatnosti u zoni, kao i mogućnost značajnijeg proširenja pogona.

Turizam

Turističke potencijale treba ispitati i usmjeriti prema podizanju kvalitete usluge i pravilnom korištenju prirodne i kulturne baštine, s maksimalnom zaštitom okoliša. Postojeće turističke objekte potrebno je rekonstruirati na nivou suvremene potražnje, osigurati potrebne infrastrukturne sisteme i utvrditi mjere zaštite okoliša.

Koncentracija turističkih kapaciteta, kao jedne od glavnih gospodarskih djelatnosti, planski će se i dalje razvijati na lokaciji Kanegra. Pored toga, potrebno je stimulirati razvoj porodičnih ugostiteljskih i smještajnih kapaciteta u svim naseljima. Ograničeni ukupni kapacitet je 5.000 postelja, koje će Planom trebati rasporediti na pojedine lokacije, uvažavajući kriterije iz Prostornog plana Istarske županije.

Poljodjelstvo, šumarstvo i ribarstvo

Na području obuhvata ovog Plana poljoprivredne površine zauzimaju oko 4.400ha, što čini oko 45% ukupne površine Grada Buja. Na vrijedno i osobito vrijedno obradivo tlo (oranice,

voćnjaci, maslinici, vinogradi) otpada oko 3.000ha, tj. oko 30%, a na ostalo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci) oko 1.500ha tj. oko 15%.

Prema pedološkim svojstvima te bonitetu zemljišta poljoprivredne površine na području bujštine značajne su za intenzivno vinogradarstvo i maslinarstvo te povrćarstvo, ukoliko je osigurana kvalitetna voda za navodnjavanje.

Potencijali za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju su poljoprivredne površine većih cjelina, ujedno najvrednije i površinski najznačajnije poljoprivredno zemljište, koje se nalazi južno i jugoistočno od Buja. Većina ostalih poljoprivrednih površina locirana je u neposrednoj blizini građevinskih područja, a to uveliko uvjetuje način korištenja i organiziranje poljoprivredne proizvodnje. Način korištenja poljoprivrednog zemljišta kreće se u pravcu devastiranja poljoprivrednih površina, sustavnog pada poljodjelske proizvodnje, napuštanja oranica i zapuštanja voćnjaka i vinograda. Voćarska proizvodnja je ekstenzivna, dok se primjećuje revitalizacija vinograda i maslinika i podizanja novih plantaža. Povrćarske kulture se malo uzgajaju na plantažnim površinama, uglavnom se uzgajaju na okućnicama i vrtovima na malim česticama.

Područje je disperzivno pokriveno šumom, gotovo su ravnomjerno po cijelom teritoriju raspoređeni manji šumski kompleksi. Radi se o prirodnoj submediteranskoj zimzelenoj vegetaciji (lovor, hrast crnika, bor, brnistra, ruj i drugo). Stanje šuma po bonitetu ukazuje na prevladavanje III. i IV. bonitetnog razreda. Osobito u priobalju sve je intenzivnije pošumljavanje devastiranih površina. Korištenje šuma treba uskladiti pozitivnim zakonima i dr. propisima o šumama i šumskom zemljištu.

Ribarstvo, kao gospodarsku granu, obzirom na mogućnosti razvoja na području Grada Buja, treba revalorizirati te joj dati značaj u budućem razvoju područja.

Rudarstvo

Način korištenja eksploatacijskih polja na području Grada Buja ovim će se Planom uvjetovati sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije o njihovoj sanaciji. Osim na taj način, područje eksploatacijskog polja Plovanija trebat će analizirati i u odnosu na zone zaštite izvorišta pitke vode, kao i u odnosu na zaštitni koridor autoceste "Istarski Y". Eksploatacijska polja, čije se otvaranje omogućava Prostornim planom Istarske županije na lokacijama Kršete, Paliski-Trkusi i Gadari, neće se planirati ovim Planom jer se nalaze u neposrednoj blizini građevinskih područja naselja i javnih cesta. Procjenjuje se da zbog toga ne postoje objektivne mogućnosti otvaranja eksploatacijskih polja jer se ne mogu zadovoljiti kriteriji iz članka 88. Prostornog plana Istarske županije, a to je udaljenost najmanje 500m od granica građevinskih područja i koridora prometnica i infrastrukture od značaja za Državu i Istarsku županiju.

1.1.4.5. ZAŠTITA POSEBNIH VRIJEDNOSTI OKOLIŠA

Jedna od bitnih funkcija Plana je zaštita prostora, prirode i ambijenta, odnosno osiguranja kvalitetnog i zdravog prostora, koji je kroz korištenje i namjenu prostora rezerviran za dugoročan razvoj Grada Buja. U okviru cjelokupnog područja Grada Buja, koje već kao jadransko priobalno područje predstavlja prostor značajne vrijednosti i osjetljivosti, mogu se identificirati značajnija kulturna dobra i dijelovi prirode, koja predstavljaju određenu ambijentalnu vrijednost i kao takva će se čuvati i štitiiti sveukupnim planskim rješenjem.

Zaštita okoliša

Skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom ili pak neznatno promijenjenom stanju predstavlja mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš. Planom će se odrediti kriteriji zaštite svih komponenti okoliša i posebne zaštite. Kao osnovna mjera zaštite propisat će se obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za sve Planom određene zahvate u prostoru, kao i one zahvate za koje je, temeljem važećih propisa, ovaj postupak obavezan.

Kao poseban segment zaštite okoliša odredit će se sustav zbrinjavanja otpadnih voda i sustav zbrinjavanja otpada, uvažavajući stanje u prostoru, sve relevantne propise iz područja zaštite okoliša kao i smjernice iz važeće dokumentacije šireg područja.

Zaštita prirodne baštine

Zaštita prirode bitna je komponenta koncepcije i postavki u svim segmentima Plana. Temeljni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvalitete, kao i u racionalnom korištenju prirode općenito, s ciljem održavanja prirodne ravnoteže i ekološkog stabilneta.

Potencijalno velike estetske vrijednosti danas su u stanju nedovoljnog održavanja i zapuštenosti te kao takve neprivačne posjetiocima i nepristupačne rekreativcima, kojima bi, prvenstveno, trebale biti namijenjene, glede svojih ekoloških osobina i atraktivnosti. Uspostavljanje cjelovite zaštite prirodnih vrijednosti usmjereno je na istraživanje i sustavno vrednovanje prostora. U tom smislu treba valorizirati i zaštititi površine na području Grada Buja za koje još nema adekvatne zaštite a koje to svojim osobitostima zaslužuju, u cilju očuvanja vrijednosti i autentičnosti. To se odnosi na područja na brežuljkastom platou oko Buja gdje se vegetacija nalazi u poluprirodnom stanju, trebalo bi provesti racionalnu namjenu prostora uz očuvanje dosadašnjih prirodnih sadržaja. Zaštitu bi trebalo primijeniti i za brdo uz naselje Kaštel koje, od akropolskih naselja Bujštine, ima najvredniju vegetaciju: na sjeveru šume crnograba, na jugu grmovi crnike i zelenika, a između toga bjelograb, ali i na padine i drugih akropolskih naselja. Pojedinačnu zaštitu trebaju stara i debela stabla hibridnog hrasta medunca kod Markovca. Temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 162/03), donošenjem ovog Plana, evidentirana prirodna dobra nalaze se 2 godine pod privremenom zaštitom te se za njih primjenjuju odredbe koje određuju zaštitu zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Ovim Planom utvrdit će se mjere i uvjeti zaštite prirode za evidentirane prirodne vrijednosti kojima će se spriječiti narušavanje ili umanjeње svojstava zbog kojih su zaštićene te zaštititi njihova biološka i krajobrazna raznolikost.

Prije bilo kakvih zahvata na evidentiranim prirodnim vrijednostima potrebno je provesti istraživanja, izraditi studije i projekte te izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja, kako bi se utvrdila njihova vrijednost, te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posjećivanja.

Zaštita kulturne baštine

Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuvala i štitila dosadašnjim planskim rješenjima. Pojedina, pak, kulturna dobra nisu dovoljno očuvana i u njihovu obnovu će se trebati uložiti značajna sredstva. Generalno treba naglasiti da je arheološka baština posebno ugrožena uslijed

različitih oblika zemljanih i građevinskih radova u tijeku dosadašnje eksploatacije i izgradnje, koja je zauzela određena područja Grada.

Na razini nadležnosti ovoga Plana odredit će se mjere zaštite i obnove kulturnih dobara, uvažavajući stanje u prostoru, sve relevantne propise kao i smjernice iz važeće dokumentacije šireg područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Ovim planom, utemeljenim na važećoj zakonskoj regulativi, kriterijima struke i općim i posebnim interesima Države, Istarske Županije, Grada Buja i njegovih građana, dugoročno usmjeriti i odrediti sve elemente gospodarenja, zaštite i upravljanja cjelokupnim prostorom grada.

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

1. Podizanje opće razine razvijenosti grada, u smislu životnog standarda, kroz podizanje kvalitete stanovanja, rada te javnih, kulturnih, socijalnih i inih komponenti življenja.

2. Poticanje demografskog razvitka u cilju pomlađivanja stanovništva i održivog rasta grada.

3. Usmjeravati razvoj pojedinih djelatnosti prema strategiji gospodarskog razvitka županije i grada te poticati modernizaciju postojećih, kao i održivu izgradnju novih suvremenih gospodarskih kapaciteta.

4. Potencirati skladnu koegzistenciju raznorodnih djelatnosti u prostoru.

5. Grad Buje, kao područno središte u sustavu naselja, mora se razvijati, sukladno veličini i broju stanovnika ukupnog gravitacijskog područja koje, naročito u nekim elementima, obuhvaća prostor bivše Općine Buje.

6. Sukladno potrebama i novim standardima, povećati kapacitete prometne, telekomunikacijske, energetske i komunalne infrastrukture te ih uskladiti sa širim županijskim sustavima.

7. Prostornim planom Istarske županije u segmentu nepokretne telekomunikacijske mreže predviđena je modernizacija postojeće TK mreže postizanjem 100% digitalizacije u najskorije vrijeme, te daljnja implementacija tehničko-tehnoloških rješenja i TK usluga u skladu s razvojem telekomunikacija na svjetskoj razini. Prosječna planirana gustoća priključaka u fiksnoj mreži za područje Istarske županije očekuje se oko 55 na sto stanovnika. Transmisijsku TK mrežu planirati isključivo po svjetlovodnim kabelima uz prstenasto povezivanje da bi se postigla što veća redundantnost mreže. Korištenje radio relejnih transmisijskih veza predvidjeti eventualno samo na magistralnoj razini i to kao rezervni sustav.

U pokretnim mrežama Prostornim planom Istarske županije predviđeno je postepeno ukidanje današnje analogne (NMT) mreže. U digitalnim pokretnim mrežama predviđena je izgradnja sustava baznih postaja koji će omogućiti povećanje pokrivanja teritorija na više od 90%. U daljnjoj budućnosti predviđa se korištenje satelita u niskoj orbiti.

8. Aktivno i sustavno štititi okoliš na principima održivog razvitka, te sanirati postojeće onečišćenje i zagađivače.

2.1.1. RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

1. Temeljenje razvoja naselja Buje s njegovim pripadajućim dijelovima i gravitirajućim drugim naseljima na načelima prostorno gospodarske organizacije Grada Buja i šire zajednice.

Osiguranje u naselju Buje realizacije potrebnih javnih i društvenih funkcija.

2. U cilju podizanja standarda opremljenosti Grada i županije svim sustavima infrastrukture, poticanje aktivnog i permanentnog sudjelovanja i međusobne suradnje svih odgovornih struktura u Gradu, županiji i državi, kako u pogledu održavanja postojeće mreže, tako i razvoja novih sustava kroz praćenje domaćih i inozemnih trendova i dostignuća.

2.1.2. RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA

1. Korištenje prostora, kao ograničenog i potrošivog resursa, na najracionalniji mogući način, kroz multidisciplinarni pristup određivanja organizacije, namjene i režima korištenja uvažavajući interese Grada i njenih stanovnika, kao i šire zajednice.

2. Shvaćanje i tretiranje prirode kao esencijalne komponente života na zemlji te poticanje isključivo održivog korištenja prirodnih izvora uz maksimalnu zaštitu, ostavljajući dovoljno prostora i vremena za regeneraciju.

2.1.3. OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNIH DIJELOVA OKOLIŠA

1. Permanentno poticanje razvoja ekološke svijesti i pozitivnog odnosa spram prirodne baštine, kao i aktivnog uključenja svih segmenata društvenog života u očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša.

Onemogućavanje štetnog utjecaja na okoliš postojećih i novoplaniranih gospodarskih i drugih sadržaja (odlagališta otpada, proizvodne djelatnosti, turističke djelatnosti u obalnom pojasu, golf igrališta, sustavi odvodnje otpadnih voda i slično).

2. Određivanje obaveze provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš za sve značajne zahvate u prostoru, u skladu s važećim propisima o zaštiti okoliša.

2.1.3.1. Šume i šumsko gospodarstvo

U Gradu Buje na dijelovima prostora pod šumama gospodarske namjene potrebno je uspostaviti racionalno korištenje i permanentno obnavljanje, obzirom da je šuma vrijedan i stalan proizvođač korisne i tehnološki nezamjenjive drvene mase i element koji značajno utječe na kakvoću života na Zemlji jer:

- proizvodi za živi svijet neophodan element kisik (1ha šume proizvede godišnje 16 tona O₂);
- povoljno utječe na klimu određenog područja smanjenjem snage vjetrova, snižavanjem amplituda ekstremnih temperatura i povećanjem vlage u zraku;
- obavlja hidrološku funkciju koja se sastoji u zadržavanju velikih količina vode i pročišćavanju podzemnih i površinskih tokova vode;
- utječe na plodnost i zaštitu tla i poljoprivrednih površina od erozije, razbijajući krošnjama snagu udara kapi o tlo i zadržavajući čestice tla, a upijanjem i zadržavanjem vode u rahlom šumskom tlu sprječava nastanak bujičnih tokova;
- utječe na smanjenje zagađenja u zraku kao posljedicu jakog industrijskog i tehničkog razvitka društva;

- nudi turističku i rekreacijsku ponudu s ciljem pozitivnog utjecaja na zdravlje ljudi;
- predstavlja izvor opstanka mnogih vrsta divljači i raznih vrsta faune, što je značajno samo po sebi, ali i u gospodarskom i rekreativnom smislu - radi lova i lovnog gospodarstva.

Sve navedene "indirektne koristi" koje čovjeku pruža šuma zovu se - OPĆEKORISNIM FUNKCIJAMA ŠUME i višestruko prelaze u novcu izraženu vrijednost osnovnog proizvoda - drvene mase koju šuma daje. Cilj uspostave gospodarenja šumom je, stoga imperativno, da se provede na način da se proizvodnja drvene mase kao i sporednih proizvoda (paša, gljive, šumski proizvodi) te uzgoj i iskorištavanje divljači lovom obavlja u okvirima održivog razvoja, što znači unutar prihvatnog kapaciteta ekosustava. Realizaciju navedenog moguće je provesti na način da se značaj usmjeri na očuvanje i daljnje unapređenje staništa i njihovih sastojaka, što se postiže produženim ophodnjama i postepenim transformacijama niskih šuma u srednje i visoke kao i provođenjem uzgojnih zahvata od njege i čišćenja do proreda.

2.1.3.2. Poljodjelstvo

Na dijelu visokovrijednih poljoprivrednih površina moguć je uzgoj vinove loze, kao i voćarskih kultura, pa je potrebno postaviti u tom pravcu i razvoj poljodjelstava na tim lokalitetima. Obzirom na klimatološke uvjete (mediteranska klima) i kvalitetu tla, potrebno uspostaviti uzgoj ratarskih, krmnih i povrtlarskih kultura.

Osnovni cilj u zaštiti poljoprivrednih resursa je ograničenje daljnje nekontrolirane urbanizacije i širenja bespravne gradnje van građevinskih, te u upravljanju tлом uključiti odgovarajuće tradicijske i autohtone načine korištenja tla, a vrijednosti tla i ekosustava u pokazatelje gospodarske učinkovitosti. Potrebno je, također, uvesti novi pristup u utvrđivanju boniteta tla uz uvažavanje svih parametara vezanih za plodnost i zaštitu tla i pri tom postojeću pedološku podlogu novelirati i prilagoditi određenoj razini dokumenata prostornog uređenja.

Primarni ciljevi u razvoju poljodjelstva su:

- prelazak s konvencionalne na ekološku obradu tla
- usmjeravati i poticati proizvodnju zdrave hrane
- selektivno stimulirati određene proizvodnje značajne za područje Istre, tj. Grada Buje.
- apsolutno izbjegavanje primjene genetski modificiranog sadnog materijala, sjemenja i stočne hrane
- povezivanje poljoprivredne proizvodnje na agroturistički kompleks s ciljem ponude što većih količina svježih proizvoda

2.1.3.3. Prirodne vode

Zbog hidrogeoloških karakteristika tečenja voda u kršu njihova je zaštita vrlo složena, pa zahtijeva integralni pristup, koji usklađuje djelatnost suvremene vodoopskrbe, kontrole vodotoka, zaštite nadzemnih i podzemnih vodnih resursa od onečišćenja i s njom povezane zdravstvene preventivne s privrednim i razvojnim djelatnostima u poljoprivredi, zaštiti tla, industriji, energetici i urbanim sredinama.

Procesi samopročišćavanja kod prirodnih voda u kršu su nesigurni, pa je u cilju očuvanja opstojnosti akvatičnih ekosustava potrebno realizirati sljedeće ciljeve:

- očuvanje onih ekosustava kod kojih je antropogeni utjecaj još uvijek neprimjetan
- identificirati i sanirati točkaste izvore koji izravno utječu na kakvoću površinskih i podzemnih vodotoka

- uspostaviti monitoring praćenja kakvoće voda i funkcionalnu bazu podataka, kako bi se pravovremeno moglo pristupiti poduzimanja mjera zaštite
- objektivno i pravovremeno provesti informiranje javnosti o kakvoći voda s ciljem jačanja svijesti svakog pojedinca
- razvijati svijest racionalnog korištenja vodnih resursa
- poticati kod gospodarskih subjekata ishođenje, pored ISO normi za kvalitetu i ISO za zaštitu okoliša (ISO 9000 i ISO 14000)

Cilj uređenja vodotoka je osiguranje neškodljivog protoka slivnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina, poljoprivrednih površina i drugih sadržaja od bujičnih voda, te držanje erozije u prihvatljivim granicama.

2.1.3.4. More

Osnovni cilj je zaštititi i očuvati biološki diverzitet mora i priobalja, što se za područje Grada Buja odnosi na obalu na kojoj se ovim Planom planira mogućnost gradnje luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene - marine.

Dio obale Grada Buja zauzet je građevinskim područjem turizma. Budući da se ovim Planom predviđa gradnja luke otvorene za javni promet, kao i graničnog pomorskog prijelaza, potrebno je postaviti ciljne mjere zaštite kako bi se očuvalo i/ili poboljšalo stanje akvatorija. U tom cilju potrebno je:

- uspostaviti harmoničan model razvoja priobalja metodom integralnog planiranja i upravljanja
- maksimalno smanjiti negativan efekt eutrofikacije mora kao rezultat povećanog unosa hranjivih tvari s kopna
- pročititi sve otpadne vode (sanitarno potrošne, tehnološke, oborinske) na kakvoću za upuštanje u recipijent II. kategorije
- organizirati zbrinjavanje otpadnih tvari (krutih, tekućih, plinovitih) na način koji nije štetan po okoliš i u suradnji sa za to ovlaštenim tvrtkama
- zabraniti uporabu antifauling sredstava štetnih za morski okoliš na brodicama do 10m dužine

2.1.3.5. Zbrinjavanje otpadnih tvari

Otpad predstavlja jedan od najznačajnijih ekoloških i higijenskih problema, posebno u urbanim sredinama. Stoga je potrebno, sagledavajući pozitivnu svjetsku praksu, problem riješiti uspostavom cjelovitog sustava gospodarenja otpadom po metodologiji IVO uz primjenu suvremenih tehnologija obrade. To znači permanentno provoditi edukaciju stanovništva i sveukupnog društva ka podizanju svijesti na način da se produciraju manje količine otpadnih tvari, vrednuju korisni dijelovi otpada, obradi ostatni dio u cilju inertizacije i smanjenja volumena i količine. Za Grad Buje to znači:

- uključivanje što većeg broja naselja u organizirano prikupljanje komunalnog otpada
- u suradnji s ovlaštenom tvrtkom uspostaviti kvalitetan sustav reciklaže i obrade korisnih dijelova otpada
- u suradnji s ovlaštenom tvrtkom provesti obradu otpadnih tvari - zbrinjavanje otpadnih guma i otpadnog ulja, kompostiranje organskog dijela otpada, reuporaba papira, plastike, stakla i metalnih tvari
- u suradnji s državnim tijelima, tijelima županije i industrijom permanentno pratiti zbrinjavanje komunalnog i tehnološkog otpada sličnog komunalnom
- pratiti zbrinjavanje građevinskog otpada
- identifikaciju svih ilegalnih odlagališta te definiranje rokova postupka čišćenja i sanacije
- zbrinjavanje otpadnih tvari uskladiti sa zbrinjavanjem na području županije

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA GRADSKOG ZNAČAJA

2.2.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

1. Plan temeljiti na procijenjenom broju stanovnika od 6.600 u 2025. godini.
2. Poticanje demografskog razvoja prvenstveno kroz gospodarski razvoj koji je osnovni interaktivni preduvjet.

2.2.2. ODABIR PROSTORNO RAZVOJNE STRUKTURE

1. Zaštita građevinskih područja naselja, kao ograničenog resursa, onemogućavajući neopravdanu disperziju izgradnje.
2. Potenciranje progušćivanja struktura većih naselja u cilju naglašavanja njihovog urbanog karaktera.
3. Njegovanje strukture seoskih naselja i poljoprivrednih djelatnosti u njima, te omogućavanje njihovog opstanka i boljih uvjeta daljnjeg razvoja.

2.2.3. RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE, PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1. Osigurati permanentan razvoj Grada Buja takvom prostornom organizacijom koja će pomiriti gospodarske, kulturne, krajobrazne, demografske i druge kapacitete na načelima održive i aktivne koegzistencije.
2. Gospodarski razvoj grada temeljiti na načelima održivog razvitka uz permanentno ulaganje u ljudske resurse i modernu tehnologiju.
3. Osiguranje efikasnog prometnog i infrastrukturnog sustava koji će kvalitetno povezati i opskrbiti sve dijelove Grada:
 - Planiranje trase cestovne obilaznice Buja s ciljem rasterećenja ovog naselja tranzitnog prometa,
 - Planiranje dopreme zemnog plina zbog omogućavanja upotrebe zemnog plina kao energenta. Izgradnja mjerno redukcijske plinske stanice Buje.
 - Razvoj telekomunikacija, identičan postavkama za županijsku razinu, prilagođen korisnicima ovog područja.

2.2.4. ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

1. Tretirati i zaštititi registrirana i evidentirana kulturna dobra, kao i zaštićena područja prirode, u skladu sa svjetskim kretanjima te poticati razvoj pozitivnog odnosa i aktivnijeg uključivanja građana u zaštitu istih.
2. Permanentno pratiti stanje svih evidentiranih i ostalih kulturnih i prirodnih dobara koja nisu posebno zaštićena u cilju pravovremene dodatne zaštite.

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU GRADA BUJA

1. Određivanje naselja i drugih područja za koja će se utvrditi obaveza izrade prostornih planova užeg područja.

Određivanje obaveze izrade prostornih planova užeg područja za sve značajne postojeće i novoplanirane gospodarske komplekse.

2.3.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

1. Višestruko naglašena veća vrijednost opće korisnih funkcija šuma u odnosu na gospodarsku, usmjerava takvu organizaciju prostora kojom će se dio šuma i šumskog zemljišta utvrditi kao šume posebne namjene.

2. Poticati razvoj i oživljavanje postojećih obrađenih i zapuštenih poljoprivrednih površina, u skladu s općom gospodarskom politikom kojom se poljodjelstvo uvrštava u osnovne gospodarske resurse.

Poticati uzgoj svih poljoprivrednih kultura koje odgovaraju bonitetu prirodnih faktora poljoprivrednog zemljišta.

3. Obzirom na ograničeni potencijal poljoprivrednih površina, na nekima omogućiti gradnju građevina isključivo u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

4. Posvećivati posebnu pažnju sanitarnoj zaštiti izvorišta vode za piće, sukladno odgovarajućem propisu o vodozaštitnom području.

2.3.2. UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆU IZGRAĐENOSTI, OBILJEŽJA NASELJA, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

1. Utvrđivanje granica građevinskih područja poštujući smjernice postojeće planske dokumentacije šireg područja, pri čemu treba uvažavati planirani demografski i gospodarski rast.

2. Utvrđivanje granica građevinskih područja i za sva postojeća naselja i dijelove naselja koja do sada nisu imala utvrđene granice građevinskog područja.

3. Utvrđivanje granica građevinskih područja za područja gospodarske i posebne namjene.

4. Utvrđivanje granica građevinskih područja za određena područja sportsko rekreativne namjene.

2.3.3. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1. Podizanje standarda komunalne i infrastrukturne opremljenosti postojećih stambenih i gospodarskih zona unutar građevinskih područja Grada.

2. Kvalitetno opremanje novoplaniranih stambenih, gospodarskih i sportsko rekreacijskih zona u Gradu svom komunalnom i drugom infrastrukturnom mrežom.

3. Unapređenje prometnog sustava naselja

Potrebno je utvrditi ciljeve i strategiju za razdoblje do 2025. godine koji su:

- postupno zadovoljenje punog standarda održavanja i na taj način otklanjanja svih negativnih posljedica koje su za cestovnu mrežu nastale kao rezultat dugogodišnjeg zapostavljanja ove funkcije
- ubrzano podizanje razine uslužnosti ukupne cestovne mreže, prvenstveno pojačanim održavanjem, modernizacijom i rekonstrukcijom
- izgradnja obilaznih cesta

Takvim pristupom u utvrđivanju osnovnih ciljeva dugoročnog razvitka cesta u Gradu Buje omogućit će se u prvom redu:

- povezivanje područja unutar Grada
- bolje tranzitiranje prostora Grada
- uključivanje Grada u širi prostor Istre i dalje

4. Unapređenje telekomunikacijskog sustava naselja

Kabelsku TK mrežu Buja potrebno je proširiti na kapacitete koji će omogućiti svim korisnicima kvalitetan priključak na nepokretnu TK mrežu. Na područjima novoplanirane gradnje i sada nenaseljenih zaselaka potrebno je graditi kabelsku TK mrežu kapaciteta koji će zadovoljiti potrebe područja.

Postojeće nadzemne kabelske linije i priključke potrebno je zamjenjivati podzemnim.

Kod gradnje i rekonstrukcije kabelskih mreža, pored ugradnje adekvatnih kabela potrebno je ugrađivati i rezervne cijevi koje će omogućiti gradnju budućih novih mreža.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU GRADA BUJA U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ISTARSKE ŽUPANIJE

Razvoj Grada Buja ovisi o geografskom, sjeverozapadnom, položaju u području Istarske županije, sa svim svojim karakteristikama koje se ogledaju u strmoj i teško pristupačnoj sjevernoj obali, te brežuljkastom do brdovitom zemljištu u unutrašnjosti.

Značajni eksponenti prostorno gospodarske strukture Istarske županije na području Grada Buja su postojeće građevine i zahvati od značaja za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, odnosno oni kojima se Planom osigurava prostor, i to:

-

Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku na području Grada Buja

PROMETNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima prometnih građevina
 - autocesta A9 Čvorište Umag (D510) – Kanfanar – čvorište Pula (D66) (postojeća; dovršetak izgradnje drugog prometnog traka na poddionici, postojećoj državnoj cesti D510 - spoj sa R. Slovenijom) (Istarski "Y")
 - državne ceste (Buje – Plovanija, Buje – Kaštel, Umag – Buje)
 - * D75 D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400) (postojeća, djelomična rekonstrukcija postojeće i sanacija opasnih mjesta)
 - * D200 G.P. Plovanija (gr. R. Slovenije) – Buje – čvorište Buje (A9) (postojeća),
 - * D300 Umag (D75) – čvorište Buje (A9) (postojeća),
 - * D510 Čvorište Umag (A9) – G.P. Kaštel (gr. R. Slovenije) (postojeća, rekonstrukcija postojeće i izgradnja drugog prometnog traka – spoj sa R. Slovenijom),
 - međunarodni i međudržavni cestovni granični prijelaz
 - međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Plovanija
 - međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Kaštel
 - međunarodni cestovni granični prijelaz II. kategorije Kućibreg-Hrvoj
- Telekomunikacijske građevine
 - međunarodni svjetlovodni kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija (postojeći)
 - Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

ENERGETSKE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- e) Elektroenergetske građevine
 - dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV
- f) Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, odnosno uređajima i postrojenjima

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

VODNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- g) regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda Vodama I. reda Istarske županije pripadaju: - vodotoci: rijeka Dragonja
- kanali: odteretni kanal Svetog Odorika
- h) vodne građevine za navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda kapaciteta 500 l/s i više: akumulacije za navodnjavanje kapaciteta većeg ili jednakog 1.000.000 m³ vode koje zadovoljavaju navedeni kriterij (akumulacije Momjan, Bazuje)
- i) SPORTSKE GRAĐEVINE
 - igralište za golf s 18 polja, s pratećim sadržajima i golf smještajem Markocija,
- j) EKSPLOATACIJSKA POLJA MINERALNIH SIROVINA uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja:
 - eksploatacijsko polje arhitektonsko-građevnog kamena Grožnjan-Kornarija

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

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- a) Srednje škole
 - Srednja škola «Vladimir Gortan» Buje
 - Gospodarska škola Buje
 - talijanska srednja škola u Bujama
- b) Zavod za javno zdravstvo Istarske županije s ispostavom Buje

PROMETNE GRAĐEVINE

- c)1 Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima
 - granični cestovni prijelaz za pogranični promet Kućibreg - Hrvoji
 - županijske i lokalne javne ceste
 - Ž5001 T.N. Kanegra – Valica (D75) (postojeća)
 - Ž5007 Buje (Ž5209) – Šterna – Oprtalj – Livade – Karojba – A.G. Grada Pazina (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
 - Ž5008 Buje (D200) – Grožnjan – Ponte Porton (Ž5209) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
 - Ž5070 Grando (D200) – Brtonigla – Bužinija (D301) (postojeća)
 - Ž5209 Kaštel (D510) – Buje – Vižinada – čvorište Medaki (A9) – Vrh Lima (D75) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
 - L50006
 - L50007
 - L50009
 - L50011
 - L50012
 - L50014

- L50015
- L50179

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

GRAĐEVINE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA

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

ENERGETSKE GRAĐEVINE

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

VODNE GRAĐEVINE

- f) Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama 2.reda.
- g) brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja
- brane s akumulacijama:
 - brana s akumulacijom Kastanjari (planirano)
 - brana s akumulacijom Bracanija (planirano)
 - brane s retencijama:
 - brana s retencijom Ljubljanija (planirano)
- h) vodne građevine za melioracijsku odvodnju površine manje od 10.000 ha
- vodne građevine za melioracijsku odvodnju navedene u Tablici: Vodne građevine za melioracijsku odvodnju i ostale koje zadovoljavaju navedeni kriterij

Tablica: Vodne građevine za melioracijsku odvodnju

1. Građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju:				
HMS donja Mirna				
a) Melioracijske građevine I. reda		b) Melioracijske građevine II. reda	c) Crpne stanice	Ostalo
priobalno more	prihvatni recipijent	Sabirni kanal broj 1	CS Antenal	Sifon ispod rijeke Mirne
		Sabirni kanal broj 2		

		Sabirni kanal broj 3		
		Sabirni kanal Valeron		
		Sabirni kanal Petersan		
		Sabirni kanal Bastija		

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

Temeljem analize Prostornog plana Istarske županije može se konstatirati da će se na ovom području postojeća gospodarska struktura nastojati upotpuniti i unaprijediti, što znači osuvremenjavanje prometne mreže u cestovnom, pomorskom, poboljšavanje uvjeta rada u radnim (poslovnim) zonama uz primjenu svih potrebnih mjera zaštite okoliša, te oživljavanje poljoprivredne proizvodnje. Novi značajni prostorno gospodarski zahvati koji se planiraju su otvaranje zona poslovne namjene otvaranje zone posebne namjene Granični prijelaz Kaštel (mogućnost slobodne trgovačke zone), pored postojeće ugostiteljsko turističke zone Kanegra otvaranje nove ugostiteljsko turističke zone na području Porta Madona, uređenje golf igrališta, izgradnja autoceste “Istarski Y” sa svim priključcima i križanjima s postojećim prometnicama, kompletiranje cestovne obilaznice

oko Buja,“, uvođenje plina u energetski opskrbeni sustav, sustav navodnjavanja poljoprivrednih površina gradnjom akumulacija.

Ovim Planom prihvaćaju se i razvijaju sve odrednice prostorno gospodarskog razvoja ovog područja iz Prostornog plana Istarske županije.

Pored građevinskih područja naselja određuju se zone – građevinska područja gospodarske poslovne namjene, građevinsko područje posebne namjene, građevinska područja golf igrališta, golf naselja, sportskih centara i izletišta, te građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene:

Pored toga prostor se detaljnije raščlanjuje na područja poljoprivrednog tla i šuma, te lociraju groblja izvan građevinskih područja naselja (sva postojeća). Na lokacijama postojećih nogometnih i drugih sportskih igrališta planira se gradnja sportskih i sportsko rekreacijskih centara, kao i u Markovcu, Rupi i Porta Madoni gdje se planiraju zone rekreacije.

Morskom akvatoriju, pak, određuje se namjena, a osnovni punktovi interesa su luka otvorena za javni promet Kanegra, zatim obalno more (pojas rekreacije u ugostiteljsko turističkoj zoni Kanegra), akvatorij namjenjen akvakulturi, te prometni dio akvatorija s prometnim pravcima.

Planom se određuju pravci i koridori prometne i ostale infrastrukturne mreže. Planom se, također, određuju i zahvati u prostoru koji se mogu realizirati izvan ovako određenog sustava namjene površina.

Ovakvom prostornom organizacijom područja Grada Buja omogućuje se daljnji razvoj do realizacije zahvata u prostoru od ineteresa za Istarsku županiju, ali i Republiku Hrvatsku, novi poticaj razvoju naselja sa svim potrebnim sadržajima i oživljavanju gospodarstva. Ovakva organizacija prostora predstavlja potencijal optimalnog razvoja Grada Buja za plansko razdoblje do 2015. godine.

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Planom je obuhvaćeno područje Grada Buja u površini od oko 103km², uz pretpostavku da će ga do2020.. godine naseljavati oko 6.600 stanovnika.

Organizacija područja Grada Buja temelji se na prihvaćenom programu uređenja i izgradnje prostora, koji je verificiran kroz prethodnu raspravu o ovom Planu. Program razvitka i uređenja proističe iz strategije razvitka, a usklađen je s Prostornim planom Istarske županije. Organizacija se u Planu odražava kroz različitu namjenu međusobno prometno i infrastrukturno povezanih određenih zona, kao i način i režime njihovog korištenja i uređivanja. Ona se neposredno oslanja na postojeće stanje u prostoru, kao i na saglediv i održiv razvitak ovoga područja.

Ulazni parametri na kojima se temeljila koncepcija organizacije prostora su podaci o stanju u prostoru dati poglavljem 1. “Polazišta” ovog obrazloženja, zatim zacrtani ciljevi s osnovnim programskim postavkama kojima bi Planom organizirani prostor trebao dovesti, dati poglavljem 2. “Ciljevi prostornog razvoja i uređenja”, te obavezni segmenti uređenja zacrtani prostornim planovima šireg područja sažeti kroz građevine i ostale zahvate značajne za širi prostor i gospodarsku strukturu. Na uređenje prostora utjecala su i druga saznanja do kojih se došlo izradom separatih programa, studija i slične dokumentacije, te donošenjem posebnih odluka Grada Buja.

Već ranija organizacija prostora, zacrtana Prostornim planom Općine Buje (SN ZOR-a, br: 46/78, 68/81, 36/83, 16/87, 26/87, 27/89, 48/89 i SN općine Buje, br: 6/91, 9/91, 4/92, 6/92, 1/93 te SN Istarske županije 3/00), temeljila se na receptivnim mogućnostima prostora, a u segmentu Grada Buja i sada predstavlja osnovu za daljnja prostorna rješenja data ovim Planom. Pri tome su uvažene značajke prostora i postojećih zahvata u njemu, te u manjem dijelu dopunjena određenim zahvatima.

U prostoru se, tako, zadržavaju do sada planirana područja poslovne namjene i turizma na postojećim lokacijama, kao dominantni zahvati u prostoru, te im se dodaju nova. I prometna rješenja, kako na kopnu tako i na moru, uglavnom su preuzeta iz dosadašnjih prostornih planova, a ovim su Planom poboljšani neki detalji (cestovna obilaznica oko Buja, prijedlog prekategorizacije cesta,). Slično je i s osnovnom infrastrukturom.

Planom se određuje namjena površina i to:

1. građevinska područja naselja
2. građevinska područja gospodarske namjene
 - 2.1 proizvodna – pretežito industrijska (I1)
 - 2.2 mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1)
 - 2.3 opća poslovna namjena (K)
 - 2.4 poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)
 - 2.5 odlagalište građevinskog otpada (K3)
 - 2.6 servisno područje marikulture (K4)
 - 2.7 ugostiteljsko turistička namjena
 - turističko razvojno područje (TRP)
 - turističko područje (TP)
3. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - 3.1 golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs)
 - 3.2 izletišta (R7)
 - 3.3 sportsko otvoreno strelišta (R8)
 - 3.4 sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)
4. građevinsko područje infrastrukturnih sustava (lučkih i drugih) (IS)
 - područje uređaja za prečišćavanje otpadnih voda
5. ostala građevinska područja
 - 5.1 groblja (+)
 - 5.2 područja posebne namjene (N) – granični prijelaz
 - 5.3 društvena namjena - kulturna (D7)
 - 5.4 luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - kopneni dio
6. ostale površine i lokacije - van građevinskih područja
 - 6.1. poljoprivredno tlo
 - osobito vrijedno obradivo tlo (P1)
 - vrijedno obradivo tlo (P2)
 - ostala obradiva tla (P3)
 - 6.2. šume
 - šume gospodarske namjene (Š1)
 - zaštitne šume (Š2)
 - šume posebne namjene (Š3)
 - 6.3. ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
 - 6.4. prometni i drugi infrastrukturni sustavi i građevine
 - prometni koridori i građevine cesta
 - granični prijelaz (bez građevinskog područja)
 - koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
 - koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,

- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi)
- 6.5. more i vode
 - morske površine
 - morski dio luke
 - područje pomorskih plovnih putova
 - pojas mora namijenjen rekreaciji
- uzgajalište (akvakultura) (H).
- vodne površine
 - vodotoci
 - akumulacije vode za navodnjavanje (AN)
 - retencije za obranu od poplava
- 6.6. eksploatacijska polja kamenoloma
 - tehničko-građevni kamen (E3)
 - arhitektonsko građevni kamen (E4)
- 6.7. sport i rekreacija na otvorenom
 - rekreacijske površine izvan građevinskih područja (R)
 - prirodne plaže

Korištenje zemljišta, građevina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s namjenom i ostalim elementima uređivanja prostora, utvrđenim ovim Planom. Korištenje zemljišta, građevina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s aktima kojima se odobrava gradnja dozvolom izdatom temeljem ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja.

STANOVNIŠTVO I NASELJA

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

Na području Grada Buja naselje Buje s planiranih oko 3.840 stanovnika 2015. godine, predstavlja Gradsko sjedište razine područnog (malog razvojnog) središta, odnosno naselje II. ranga prema Prostornom planu Istarske županije. Naselje Momjan s oko 369 planiranih stanovnika predstavlja manje lokalno središte (razvojno slabija naselja iz kategorije manjih lokalnih središta), odnosno naselje I. ranga prema Prostornom planu Istarske županije. Naselja Krasica, Kaštel, Kršete i Triban predstavljaju potencijalna manja lokalna središta, sa najnižim stupnjem integracije prostora, odnosno naselja 0. ranga prema Prostornom planu Istarske županije. Prema značaju u sustavu središnjih naselja sva se ostala građevinska područja svrstavaju u ostala naselja, u kojima će se neke funkcije, kao i osnovni uslužni i opskrbni sadržaji, realizirati u skladu s postojećim potencijalima i programima eventualnih inicijatora.

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i dijelova naselja. U građevinskim područjima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba. U građevinskim područjima naselja postoji

mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom. U ovim će se područjima, uz stambene, graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne građevine, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada i šireg prostora. U ovim će se zonama, također, graditi poljoprivredne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske građevine. Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

Pojedinačne građevine i zahvati proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) ne mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja, osim ako se to omogući prostornim planovima uži područja. Iznimno, postojeće građevine proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih građevinskih područja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije, ukoliko prostornim planom užeg područja nije planirano njihovo uklanjanje.

Pojedinačne građevine i zahvati ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa kao što su hoteli, pansioni, prenoćišta ili slično mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Planom se određuju građevinska područja:

1. građevinska područja naselja

2. izdvojena građevinska područja izvan naselja

- građevinska područja gospodarske namjene

2.1 proizvodna – pretežito industrijska (I1)

2.2 mješovita gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1)

2.3 opća poslovna namjena (K)

2.4 poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)

2.5 odlagalište građevinskog otpada (K3)

2.6 servisno područje marikulture (K4)

2.7 ugostiteljsko turistička namjena

- turističko razvojno područje (TRP)

- turističko područje (TP)

- građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

3.1 golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs)

3.2 izletišta (R7)

3.3 sportsko otvoreno strelišta (R8)

3.4 sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)

- građevinsko područje infrastrukturnih sustava (lučkih i drugih) (IS)

- područje uređaja za prečišćavanje otpadnih voda

- ostala građevinska područja

5.1 groblja (+)

5.2 područja posebne namjene (N) – granični prijelaz

5.3 društvena namjena - kulturna (D7)

5.4 luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - kopneni dio

	PROSTOR OGRANIČENJA ZOP – građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene							
1	TRP KANEGRA	3.300	50,20	67	50,20/100	x	x	x
2	TRP PORTA MADONA	400	7,96	50	0/0	x	x	
	UKUPNO U P.O. ZOP	3.700	55,59	58,5				
	IZVAN PROSTORA OGRANIČENJA ZOP							
	TURISTIČKA PODRUČJA (TP)							
3	TP KRČ	90	1,49	60	0/0		x	
4	TP JARICE	30	0,38	79	0/0		x	
5	TP KORTINA	30	0,35	86	0/0		x	
6	TP MUŽOLINI	100	1,36	73,5	0/0		x	
	UKUPNO TP	250	3,58 ha					
	UKUPNO IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	postelja 3.950	površine 59,17 ha		izgrađeno 48,06 ha ili 81,22 %			
	NASELJA (van prostora ograničenja ZOP)							
7	ŠKRILE (NA Plovanija)	300	(postojeći Hotel Mulino)			x		
8	NA Buje (Buje, Stanica, Sportski centar Buje, Sv. Sebastijan, Monte Bašter, Stancija Fruja, Stancija Rosa)	100	(naselja)			x		
9	TZ KRUIJ	150	1,83			x	x	
11	OSTALA NASELJA, te sva kamp odmorišta	170	(naselja)	...		x		
	OSTALO							
12	MARKOCIJA (TZ golf naselje)	200	3,75	53			x	
13	STANICA poslovno-proizvodno područje	80	(područje)			x		
	SVEUKUPNO	5.000						

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

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

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

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

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

U građevinskim područjima. mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine (tematski parkovi), zabavni prateći sadržaji (aquagani, tobogani), dječja igrališta, prometne površine, građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. Građevine koje će se graditi u građevinskim područjima ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje odnosno odmor i rekreaciju.

Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (u obalnom području) užu obalni pojas je namjenjen isključivo uređivanju plaža (uređenih i/ili prirodnih sukladno posebnim propisima), sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. Užim obalnim pojasom smatrat će se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 100 metara od planirane obalne crte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene raščlanjuju se na:

- 3.1 golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs)
- 3.2 izletišta (R7)
- 3.3 sportsko otvoreno strelišta (R8)
- 3.4 sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)

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

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet	Površina (ha)	Izgrađenost (Ha / %)
Golf igralište (R1)				
1	GOLF IGRALIŠTE MARKOCIJA (dio igrališta na teritoriju Grada Buja) (NA Gamboci)	18polja	38,58	0/0
2	GOLF SMJEŠTAJ - Golf Naselje Glavica (TZ) (NA Gamboci)	200 postelja	4,23	0/0
Izletišta (R7)				
3	KANEDO (NA Sv.Marija na Krasu)		0,10	0,10/100
Sportsko otvoreno strelišta (R8)				
4	RUPA (NA Gamboci)		1,06	1,06/100
Sportsko rekreacijski centri <2ha (R9)				
5	BUJE (NA Buje)		1,92	1,92/100
6	MOMJAN (NA Momjan)		1,26	1,26/100
7	KORTIVI (NA Momjan)		0,19	0,19/100
8	MARUŠIĆI (NA Marušići)		1,37	1,37/100
9	ŠKRILE (NA Plovanija)		0,68	0,17/25
SVEUKUPNO			49,39 ha	6,07ha / 12%

Golf igralište Markocija (R1)

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

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

Golf naselje Glavica (TZ) unutar Golf igrališta Markocija

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

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

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

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

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

Izletište Kanedo (R7)

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

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

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

Sportsko otvoreno streljište Rupa (R8)

Građevinsko područje sportskog otvorenog streljišta Rupa namijenjeno je uređenju i gradnji građevina i otvorenih sportskih i rekreacijskih površina – sportskog streljišta, u skladu s posebnim propisom, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području može se graditi klupska zgrada sa prostorima za obavljanje pratećih aktivnosti, potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave.

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

GROBLJA

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

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

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

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

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

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

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

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

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Građevinska područja infrastrukturnih sustava namijenjena su gradnji isključivo građevina infrastrukture i pratećih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima ne mogu biti stambene, niti imati

prostorije stambene namjene. U građevinskom području infrastrukturnih sustava Buje–MRS može se, pored mjerno redukcijske stanice plinoopskrbne mreže, graditi benzinska postaja s pratećim uslužnim i trgovačkim sadržajima.

POSEBNA NAMJENA – GRANIČNI PRIJELAZ

Granični prijelaz Kaštel (N)

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

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

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

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

DRUŠTVENA NAMJENA

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

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

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

LUKE

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

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

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

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Luka Kanegra

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

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

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

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

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

POVRŠINE OSTALIH NAMJENA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

POLJOPRIVREDA

Područja koja su ovim Planom posebno namijenjena poljoprivrednim djelatnostima ne smiju se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih područja, koja treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na osobito vrijedna obradiva tla, vrijedna obradiva tla i ostala obradiva tla. U njima se ne mogu graditi građevine stambene ili smještajne namjene, građevine druge gospodarske ili javne i društvene namjene osim građevina čija se gradnja omogućava ovim Planom.

Kao specifičan vid uređivanja degradiranih poljoprivrednih područja Planom se omogućuje organiziranje etno parka na širem području naselja Baracija. U etno parku moguće su prezentacije tradicionalnih etnoloških eksponata i aktivnosti (život, rad), kao i domaćih životinja. U području etno parka moguća je gradnja obiteljske kuće za kustosa etno parka, kao i gradnja mreže infrastrukture.

Područja osobito vrijednih obradivih tala namjenjena su isključivo obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, bez mogućnosti gradnje bilo kakvih građevina na njima. Na ovim područjima mogu se graditi sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture, kao i zahvati u funkciji provođenja agrotehničkih mjera uređenja zemljišta, u skladu s važećim propisima iz oblasti poljoprivrednog zemljišta.

Područja vrijednih obradivih tala i ostalih obradivih tala namjenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, s mogućnošću izgradnje na njima tovilista (farme), vinogradarsko-vinarskih i voćarskih pogona i sličnih građevina, te postavljanja staklenika i plastenika, kao i pratećih uređaja, naprava i slično, a sve u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti. Na ovim područjima mogu se graditi i sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture, kao i zahvati u funkciji provođenja agrotehničkih mjera uređenja zemljišta, u skladu s važećim propisima iz oblasti poljoprivrednog zemljišta.

ŠUME

Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva. U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim Zakonom o šumama. Šumska područja Planom se dijele na šume gospodarske namjene, zaštitne šume i šume posebne namjene.

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

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

Područja šuma posebne namjene namjenjena su prvenstveno za odmor i rekreaciju. U njima će se uzgajati šuma, te uređivati pješačke i biciklističke staze s odmorištima, kao i interventni putevi, građevine i mreže infrastrukture, u skladu s važećim propisima o šumama i uvjetima iz ovog Plana.

Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta, koja su namjenjena obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u skladu s katastarskom kulturom na pojedinoj katastarskoj čestici. Namjena katastarskih čestica čije katastarske kulture odgovaraju poljoprivrednom zemljištu istovjetna je namjeni planiranih područja osobito vrijednih obradivih tala, obradivih tala i ostalih obradivih tala. Namjena katastarskih čestica sa šumom kao katastarskom kulturom istovjetna je namjeni planiranih područja šuma gospodarske namjene. U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

MORE

Točka 1.29.

Planom je određena namjena morskog akvatorija. More se prema namjeni razgraničava na zone pomorskog prometa s plovnim putevima, sporta i rekreacije i uzgajališta (akvakulture).

Morske zone sporta i rekreacije protežu se u pojasu od 300m uz morsk obalu, osim u morskim zonama pomorskog prometa. Morske zone sporta i rekreacije namjenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama sporta i rekreacije uz građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene, zavisno o tome da li je plaža uređena ili prirodna, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila te obavljati i drugi slični radovi, ukoliko se to omogući prostornim planovima užih područja.

VODNE POVRŠINE

Područja koja su u grafičkom dijelu Plana označena kao vodne površine, ali i drugi potoci, bujice, kanali i ostale stvarne vodne površine, prvenstveno su namjenjene odvodnji oborinskih voda s područja Grada Buja, kao dio sustava odvodnje šireg područja. Vodne površine planiranih akumulacijskih jezera i retencija, zajedno sa svim potrebnim građevinama i uređajima na njima, namjenjene su reguliranju količina oborinskih voda koje se sakupljaju na širem području Grada Buja u svrhu zaštite od poplava. Ove vodne površine namjenjene su i navodnjavanju okolnih poljoprivrednih površina.

EKSPLOATACIJSKA POLJA KAMENOLOMA

Planom se ne omogućava otvaranje novih kamenoloma na području Grada Buja. U područjima eksploatacijskih polja kamenoloma određenim Planom moguća je eksploatacija mineralne sirovine, sukladno važećim propisima iz područja rudarstva, a nakon ishođenja odobrenja za eksploataciju i ispunjenja ostalih uvjeta iz ovih Odredbi.

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

Kamenolom tehničko-građevnog kamena Plovanija (E3)

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

Eksploatacija i sanacija unutar eksploatacijskog polja Plovanija, izvan građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) vrši se do iscrpljivanja postojećih potvrđenih rezervi tehničko-građevnog kamena, na način da se odmah pristupi sanaciji područja na kojemu je eksploatacija okončana te da se taj dio sanira do 2015. godine. Eksploatacija se mora dovršiti najkasnije do 2018. godine, a devastirano područje u cijelosti sanirati do 2020. godine.

Eksploatacija i sanacija unutar građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) od 2015. godine, provodi se u skladu sa slijedećim odredbama:

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

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

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

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

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

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

Za vrijeme eksploatacije, u svrhu obavljanja djelatnosti iz stavka 7., mogu se u dijelu eksploatacijskog polja graditi građevine ili postavljati objekti / postrojenja koji su u funkciji ili svezi s eksploatacijom sirovina, kao npr. separacije, betonare, asfaltne baze, objekti za preradu sirovina ili proizvodnja prefabrikata, u skladu s odredbama ovog Plana i posebnim propisima, osobito sa područja zaštite voda i okoliša.

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

Dio eksploatacijskog polja namijenjen obavljanju djelatnosti iz stavka 8. je Planom određen i kao gospodarska zona poslovno-proizvodne namjene, unutar koje će se, prema mogućnostima unutarne organizacije kamenoloma i u skladu s odredbama ovog Plana, obavljati obje namjene, eksploatacija i poslovno-proizvodne djelatnosti.

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

S obzirom da se postojeće eksploatacijsko polje „Plovanija“ nalazi u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta Gabrijeli-Bužini, osim gore navedenog, za proširenje na površine uvjetovane rezervacije prostora moraju se prethodno provesti detaljni vodoistražni radovi

u skladu s člankom 36. Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11, 47/13).

Eksploatacija se mora dovršiti najkasnije do 2030. godine, a devastirano područje u cijelosti sanirati do 2032. godine.

Kamenolom arhitektonsko tehničkog kamena Kornarija (E4)

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

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

3.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Redni broj	Grad Buje	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Grada	stan.(2015.)/ha ha/stan.(2015)*
1.0.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina				
1,1	Građevinska područja naselja UKUPNO	GP	509,73	4,93	12,95
1,2	Izgrađene strukture van građevinskog područja naselja				
	UKUPNO		343,18	3,32	19,23
	mješovita namjena (pretežito poslovna)	M	127,83	1,24	51,63
	gospodarska namjena (poslovna)	K	12,93	0,13	510,44
	ugostiteljsko turistička namjena	T	55,59	0,54	118,73
	sportsko-rekreacijska namjena	R	143,79	1,39	45,90
	posebna namjena(granični prijelaz)	N	3,04	0,03	2.171,05
1,3	Poljoprivredne površine UKUPNO				
	osobito vrijedno obradivo tlo	P1	1.006,46	9,73	0,15*
	vrijedno obradivo tlo	P2	1.924,02	18,61	0,29*
	ostala obradiva tla	P3	1.428,12	13,81	0,22*
1,4	Šumske površina UKUPNO				
	šume gospodarske namjene	Š1	3.637,57	35,18	0,55*
	zaštitne šume	Š2	699,91	6,77	0,11*
	šume posebne namjene	Š3	140,85	1,36	0,02*
1,5	Ostale poljoprivredne i šumske površine UKUPNO				
		PŠ	294,24	2,85	0,04*
1,6	Vodne površine retencija, akumulacije				
			58,44	0,57	112,94
1,7	Ostale površine				

	UKUPNO		297,20	2,87	22,21
	infrastruktura	IS	292,20	2,83	22,59
	grobља(van građ.područja)	G	5,00	0,05	1.320,00
	Grad				
	SVEUKUPNO		10.501,38		
	kopno		10.339,72	100,00	0,64
	more		161,66		40,83

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.3.1. GOSPODARSKE DJELATNOSTI

Osnovni pravci dugoročnog razvitka gospodarstva Grada Buja bit će djelatnosti koje u najvećoj mjeri vrednuju prirodne uvjete i bogatstvo, prednosti prometno - geografskog položaja, osiguravaju najveće efekte i koje vrše funkciju nosilaca razvoja, a to su ugostiteljstvo i turizam, proizvodnja, trgovina, poljoprivreda, obrtništvo, te djelatnosti vezane za promet. Na području Grada Buja gradnja građevina nekih navedenih djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja. To su one djelatnosti koje svojim utjecajem ne djeluju štetno na okoliš, odnosno na uvjete stanovanja. Kod građevina ovih djelatnosti emisije u zrak i tlo, buka, otpadne vode i ostale komponente ne smiju premašiti dozvoljene vrijednosti. Također, na građevnim česticama na kojima su izgrađene ove građevine mora se osigurati parkiranje svih vozila povezanih s djelatnošću, osim u slučajevima interpolacije u povijesnim jezgrama i sl.

Koncentracija, pak, gospodarskih djelatnosti planira se u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao građevinska područja. Mogućnost gradnje građevina gospodarskih djelatnosti u Planom određenim područjima opisana je u točki 3.2. "Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina" ovoga obrazloženja.

3.3.2. DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Na području Grada Buja ne planiraju se posebna područja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju građevina javne i društvene namjene, osim građevinskog područja Parka skulptura u Marušićima.

Sve ostale građevine javne i društvene namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja. Stoga će se i uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene dati kroz uvjete gradnje u Građevinskim područjima naselja.

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Jedna od bitnih funkcija Plana je zaštita prostora, prirode i ambijenta, odnosno osiguranja kvalitetnog i zdravog prostora, koji je kroz korištenje i namjenu prostora rezerviran za dugoročan razvoj Grada Buja. Izradom prostornih planova užeg područja za urbanističke cjeline treba osigurati zaštitu graditeljske baštine, dok se i preostalo obuhvaćeno zemljište namijenjeno gradnji u određenom obimu mora uređivati temeljem prostornih planova užeg područja. U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo državne uprave (Konzervatorski odjel Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture Republike Hrvatske) utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite

obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara, što će služiti kao temeljni podatak pri izradi tih planova. Lokacijske (građevne) dozvole neposredno temeljem ovog Plana izdavat će se u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara za one cjeline, građevine i sklopove koji su posebno označeni u grafičkom dijelu Plana, uz posebne uvjete građenja koje će utvrditi nadležni Konzervatorski odjel.

U okviru cjelokupnog područja Grada Buja, koje već kao jadransko priobalno područje predstavlja prostor značajne vrijednosti i osjetljivosti, mogu se identificirati značajnija kulturna dobra i dijelovi prirode, koja predstavljaju određenu ambijentalnu vrijednost i kao takva će se čuvati i štititi sveukupnim planskim rješenjem.

3.4.0.1. Kulturna baština

GRADITELJSKA BAŠTINA NA PODRUČJU GRADA BUJA

Fenomen očuvanosti kulturne baštine Bujštine

Područje Grada Buja svakako ulazi u kategoriju onih s najvećom gustoćom spomenika na području Republike Hrvatske. Poduži je niz razloga zašto je tome tako, a neki od njih sežu daleko u pretpovijest, pa i geološku prošlost Zemlje. Na ovom je perifernom području podalje od velikih industrijskih središta izostala industrijalizacija, pa stoga i opsežnija urbanizacija XIX. i početka XX. stoljeća. Temelj privrede i u to je vrijeme ostalo poljodjelstvo. Još k tome, područje je doživjelo izrazitu depopulaciju polovicom XX. stoljeća. U nekoliko desetljeća opustjela su čitava sela i gradići. Nadalje, u vrijeme turističkog razvoja koji se odvijao u drugoj polovici XX. stoljeća, prostor uokolo Buja (srećom po kulturnu i prirodnu baštinu) zaobišla je masovna turistička izgradnja. Povijesne cjeline i pojedinačni spomenici, profana (urbana, poluurbana, fortifikacijska, ladanjska, ruralna) i sakralna graditeljska baština te arheološki lokaliteti tako su dobrim dijelom ostali intaktni do današnjih dana.

Stanje evidentiranosti kulturne baštine na području Grada Buja

Počeci sustavne državne skrbi za zaštitu kulturnih dobara na Bujštini sežu u doba aktivnosti bečke Centralne komisije za zaštitu kulturnih dobara i njezinog Zemaljskog konzervatora za Istru A. Gnirsa, na prijelazu XIX. u XX. stoljeće. Između dva svjetska rata ovdje je djelovala tršćanska Soprintendenza regionale a poslije II. svjetskog rata Konzervatorski zavod Rijeka, osnovan 1946. godine. Riječka služba zaštite kulturnih dobara je od samog osnutka relativno intenzivno opservirala Bujštinu. S današnje povijesne distance može se zaključiti, da je u prvo vrijeme tome dobrim dijelom pogodovao specifični državnopravni status ovog područja. Riječki su konzervatori svoju nadležnost zadržali punih pola stoljeća. Konzervatorski odjel u Puli je nastavio ovaj posao krajem devedesetih godina XX. stoljeća. Osim konzervatorske službe vrlo kvalitetne podatke o arheološkoj baštini prikupljali su i sistematizirali stručnjaci Arheološkog muzeja Istre. Obje su se institucije tradicionalno oslanjale na povjerenike i mjesne suradnike.

Urbane i poluurbane cjeline (konzervatorske smjernice)

Napuštene kuće povijesnog središta Buja posljednjih desetljeća ponajviše su stradavale uslijed samourušavanja ili organiziranog rušenja kojem se pristupalo jer nije bilo materijalnih sredstava a ponekad ni volje ili znanja za kvalitetnom sanacijom prema suvremenim uzancama zaštite kulturnih dobara. Karakteristike kamena pješčenjaka, od

kojeg je građen najveći dio zgrada (za razliku od vapnenca poput onog iz Marušića, od kojeg su se radili prozorski okviri i druga arhitektonska plastika) kao i korištenog veziva, nisu išle u prilog duljeg opstanka kamenog zida, jednom kada je već došlo do urušavanja krovništva. Tzv. organizirano rušenje često je provođeno bez elementarnih konstruktorskih znanja, pa su se krovništva i gornje zone zida planski rušili u interijere kuća. Naravno uslijed kiša urušena građa se prostorno širila, vršeći daljnji pritisak na preostalo parterno zide, pospješujući tako njegovo pucanje. Očuvanju povijesnog središta nisu pogodovale ni radikalne rekonstrukcije koje su primjenom novih materijala te neambijentalnim projektantskim pristupom odudarale od zatečenog stanja. Ne baš sretnim rješenjem pokazale su se i tzv. rekonstrukcije metodom faksimila, gdje bi od nekadašnjih kuća preostao samo formalizam vanjskog oblikovanja a najčešće ni to. Definitivno je najgoru varijantu, sa stajališta zaštite kulturnih dobara, predstavljalo rušenje bez supstitucije. Dijelovi najužeg središta Buja, površine stoljećima zauzete kućama, tako su se pretvarali u parkirališta. Ponekad je, na bizaran način, samourušavanje zgrada povijesnog centra otkrivalo detalje nekadašnjeg izgleda grada, dotad skrivene stoljećima vršenim rekonstrukcijama, sanacijama i adaptacijama (čak dijelove zidina u punoj visini uključivši i zupce kruništa). Usprkos svemu, u povijesnom su središtu u značajnoj mjeri integralno sačuvani čitavi nizovi gotičko-renesansnih kuća, kao i nizovi često vrlo reprezentativnih baroknih kuća.

Ključ je pravilnog postupanja konzervatorsku službu redovito i pravovremeno izvještavati o planiranim sanacijama i adaptacijama, što se u posljednje vrijeme uglavnom i poštuje. Najznačajnije je omogućiti konzervatorski uviđaj prije početka sanacijskog zahvata. Ukoliko se pristupa otucanju žbuke potrebno je omogućiti konzervatorski očevid po otucanju žbuke. Povijesni razvoj Buja ukazuje da trošne žbuke kućnih pročelja kriju mnoga iznenađenja. Starije je slojeve, pravilno uslojenu građu zida i nekadašnje fasadne otvore potrebno dokumentirati prije žbukanja (fotografirati, nacrtati i sl.), što je zadatak konzervatora a po potrebi i sukladno odluci konzervatora prezentirati. Najčešći oblik prezentacije ranijih (naknadno zazidanih fasadnih otvora) je čišćenje kamenih okvira od žbuke. Ukoliko nije moguće otvaranje (što je čest slučaj) otvor se prikazuje izvedbom urednih žbukanih opšava uokolo kamenih okvira i sl. Otkriveni stariji sloj građevine, ovisno o karakteru nalaza, može se prikazati fugiranjem ili posebnim načinom žbukanja, sve prema uvjetima koje će prije a i u tijeku radova, temeljem nadzora, propisati nadležni konzervator na terenu. Tek radi okvirnog snalaženja, jer konkretni postupak ovisi od slučaja na terenu, navodi se metodologija uobičajenog tretmana pročelja. Metodologija je prilagođena situaciji u Bujama. Najstariji pravilno uslojeni dijelovi zida (romanika, gotika, renesansa) najčešće se prezentiraju fugiranjem, mada su i oni, izvorno često bili prežbukani, premazani tankim slojem žbuke ili vapnenog naliča. Fugira se vapnenom žbukom ili pak produženim mortom od lokalnog agregata krupnije granulacije, vapna i bijelog cementa. Potonji ima zadaću aditiva najbližeg izgledu vapna. Fugira se u ravni s bridom kamena, klesanca ili priklesanog lomljenca. Pogrešno je crtno naglašeno ili pak izrazito upušteno fugiranje. Ukoliko se radi tek o manjim dijelovima pročelja, zbog poštivanja integriteta cjelokupnog pročelja, nalaz se može samo dokumentirati (crtež, fotografija) što je ovisno o odluci konzervatora u nadzoru. Najveći dio kuća povijesnog središta Buja (kuće iz baroknog ili pretežito baroknog razdoblja i kuće iz kasnijih razdoblja) ipak valja žbukati. Žbuka se zaglađenim produženim (s bijelim cementom) ili vapnenim mortom. Kameni okviri fasadnih otvora, ma kako rustično klesani i nepravilnih formi bili, ne žbukaju se. Postojeće je detalje poput formi dimnjaka, krovnog pokrova (kanalica), fasadnih otvora, kamenih poklopnica punih parapeta baladura, masivnih kamenih stuba, potkrovnih vijenaca od tavelica, drvenih, profiliranih rogova u prepustu ili kamenih ploča potrebno čuvati i sanirati (ili faksimilno obnoviti). Armiranobetonski vijenac ili prsten mora biti maskiran potkrovnim vijencem od kamenih ploča u podgledu, ili još bolje, ugrađen u građu zida (barem vanjsko lice treba biti kameno). Dakako poželjni su i žbukani, konkavno profilirani potkrovni vijenci izvučeni kalupom-“šablonom”, tamo gdje ih dokumentira postojeće stanje. Od naročite je važnosti pokrov kanalicom (prirodnom, a

nikako betonskim supstitucijama). Vrlo je bitna drvena stolarija, kapci ili rebrenice, za koju je najbolje da bude ličena na ambijentalno uobičajeni način. Vratnice je (ulazi u konobe i sl.) poželjno izvoditi od dasaka slaganih na "pero i utor" ili pak profilirane, s ukladama, tamo gdje su takve i zatečene. Dok će se unutar jezgre unutar zidina češće i po preporuci konzervatora žbukati tehnikom pod žlicu, blago prateći neravnine ziđa (završna struktura je također fino zaglađena) dotle će se povijesni nizovi izvan zidina Buja (kasno XVIII. i XIX. te početak XX. stoljeća) žbukati klasičnom, fino zaglađenom žbukom. Dok unutar zidina trebaju prevladavati bijele, "prljavo" bijele i blijedožučkaste ("slonova kost"), boje fasada (prirodna boja vapnenog naliča ili boja lokalnog agregata) dotle su izvan najuže jezgre moguće i jače pastelne boje, osobito na historicističkim pročeljima s fasadnim ornamentom izvedenim u žbuci (vegetabilni ornament, zatim ugaoni kvadri izvedeni žbukom, tzv. "šivani uglovi", lezene, međukatni vijenci i sl.). Situacija u Momjanu tek je nešto jednostavnija. Ondje prevladavaju kuće XIX. stoljeća (klasicizam, historicizam) no ima i dosta reprezentativnih baroknih kuća ili kuća u baroknoj tradiciji. Bitno je očuvanje izvorne strukture kamenog ziđa i završna obrada fino zaglađenom žbukom te poštivanje zatečene situacije čak i u detalju (složene zidane i ožbukane strukture dimnjaka, potkrovni vijenci s drvenim rogovima u prepustu, kamenim konzolama i sl.). Zbog raširene neupućenosti izvođača od najveće je važnosti konzervatorski nadzor realizacije sanacije.

Sastavni dio uvjeta zaštite kulturnih dobara u bujskoj i momjanskoj povijesnoj jezgri su i uvjeti provođenja arheološkog nadzora i zaštitnih arheoloških istraživanja. Dok su arheološki nalazi u bujskom povijesnom središtu svima očekivani manje je poznato da i Momjan u tom smislu krije iznenađenja, jer je smješten na antičkom arheološkom lokalitetu. Konzervatorsko-arheološki nadzor od osobite je važnosti provoditi prilikom svih infrastrukturnih i drugih većih zemljanih radova, polaganja trajnih opločenja te na mjestima gdje se očekuju značajni arheološki nalazi, što je posebno naglašeno i u kataloškim jedinicama koje obrađuju Buje i Momjan.

Sela i stancije (konzervatorske smjernice)

Za razliku od priobalja sjeverozapadne Istre kojim potpuno dominiraju ogromni ladanjski kompleksi-stancije i skupine napoličarskih kuća koje im gravitiraju, podalje od mora, uokolo Buja i Momjana, stancije su nešto rjeđa pojava. Ukoliko se i pojavljuju, daleko su skromnije od raskošnih umaških primjera te se graditeljski ponekad i ne razlikuju od seoskih kuća. Odaje ih karakteristični razvijeni "U" tlocrt, grlo cisterne ili poneki raskošniji stilski portal (barokni). Ovdje su daleko češća povijesna sela. Gotovo sva, već u prvoj polovici XVII. stoljeća, spominje znameniti novigradski biskup G. F. Tommasini u znamenitim *Komentarima*. Danas u doba procvata agrarnog turizma i drugih oblika penetracije turizma u unutrašnjost Istre, valja ponuditi praktičan model očuvanja spomeničkih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti bujskih sela i stancija. Preporučuje se suradnja konzervatora s urbanističkim planerima i projektantima i na nivou detaljnog planiranja i projektiranja, što se često izbjegava, pogotovo ukoliko nositelj zahvata nije mjesna samouprava. Pritom se računa na uspostavljanje dugoročnog modela i porast svijesti o potrebi očuvanja ovog graditeljstva koja će, sukladno općim trendovima, u predstojećim godinama zahvatiti i ove prostore. Naime, sela uglavnom tvore zatvorene sklopove, pa bi na tom načelu poštivanja zatečene matrice trebalo uzastojati na njihovoj zaštiti. Novogradnja bi dakako trebala slijediti temeljna obilježja zatečenog stanja. Kuće manjih gabarita trebale bi se skladno nadovezivati u konture postojećeg graditeljstva. Tako formirani sklopovi trebaju biti raščlanjeni na tradicionalni način u "L", "T" ili "U" tlocrtnim formama. Uski zabati, rasponom bliži tradicionalnoj gradnji, od naročite su važnosti u prilagodbi prigradnji i novogradnji krajoliku. Također vrijedi i obratno, nema te mimikrije koja može sakriti novogradnju, ukoliko se primijene "moderni" standardi dimenzija i oblikovanja osnovnih volumena. Za potpuniji dojam krovišta se mogu prekrivati ambijentalnom kanalicom (efekt starih, "šarenih" krovova). Bitno je da se zaista radi o crijepu a ne nekoj od betonskih

imitacija crijepa danas proširenih na tržištu. Izvrsnom se pokazala prirodna, terakotna kanalica položena na letve i povezana žicom (namjesto standardnog polaganja u mort). Bitno je koristiti tradicionalne materijale poput drva u krovnim konstrukcijama a osobito kod nadstrešnica vanjskih stubišta-baladura i sl. Jedna od standardnih pogrešaka su armiranobetonski lukovi neambijentalnih raspona kojima se na žalost često oblikuju prigradnje uz postojeće kamen kuće. Efekt nije nimalo bolji ni kada se ove prigradnje neuspješno maskiraju oplatom od tankih kamenih ploča. Od naročite je važnosti i pretežna zatvorenost zidnog platna (primjerena Mediteranu), uski prozori rektangularnog oblika i tradicionalnih formata, zatim puni parapeti ograda baladura, izbjegavanje industrijski standardiziranih formi dimnjaka i sl. Puni efekti postižu se izvedbom blago istaknutih i meko profiliranih žbukanih potkrovnih vijenaca namjesto stršećeg betonskog vijenca. Na ladanju je poželjnija varijanta potkrovnog vijenca pločama od štokanog kamena. Prozori novogradnji ne moraju imati kamene okvire "erte", pogotovo ukoliko se to svodi na grubu imitaciju. Otvori novogradnji naposljetku ne moraju imati nikakve erte ili mogu imati samo klupčice, no bitno je zadržavanje u okvirima tradicionalnih dimenzija. Od naročite važnosti je dosljedna primjena tradicionalnog žbukanja, isključene su grubo češljane, neprirodne žbuke i sve moguće inačice fasadne rustike (opločenje fasada rustikom - bunjom i sl. oplatom). Dakako najbitnije je takvu izgradnju ipak limitirati na način da se sačuvaju vrijednosti cjeline kultiviranog krajolika. Stoga ukoliko postoji interes za novogradnju treba ga putem detaljnog plana uređenja i adekvatne konzervatorske podloge koja je njegov sastavni dio, odnosno putem lokacijske (građevne) dozvole, kanalizirati i precizirati. Uz konzulativni nadzor konzervatora seoske kuće trebale bi se žbukati na način da se prate prirodne neravnine ziđa. Žbuka se vapnenim ili lagano produženim mortom (bijeli cement kao aditiv), uz korištenje lokalnih agregata. Prihvatljive su i gotove žbuke mineralnog podrijetla, dakako i vapnene gotove žbuke s pigmentacijom koja odgovara lokalnoj tradiciji. Nisu prihvatljive grube žbuke tipa "sep" i hrapava, nezaglađena, ili pak češljana struktura. Prihvatljivo je i fugiranje osobito kod gospodarskih građevina štala, sjenika i sl. koje na ovom području najčešće zbog uštede i nisu bile žbukane. Dakako, ovo bi predstavljalo tešku pogrešku kod matičnih, rezidencijalnih dijelova stancija čija pročelja imaju stilsku arhitektonsku plastiku. Značajno je prepoznati značaj vrtno okućnice i način opločenja gospodarskog dvorišta seoske kuće ili stancije. Površinu je najbolje zatraviti a ukoliko je postojalo opločenje ono se svodilo na škrilu ili "na nož" položene kamene kvadre i sl.

Kašteli (konzervatorske smjernice)

Pod ovim se pojmom unutar Grada Buja može smjestiti niz kasnoantičkih utvrđenih staništa koja kontinuiraju u rani srednji vijek, no zbog današnjeg njihovog stanja konzervatorske su smjernice njihovog očuvanja gotovo isključivo arheološko-konzervatorskog karaktera. Pod ovim pojmom može se smjestiti i pretpostavljena pozicija srednjovjekovnog feudalnog kaštela unutar bujskih gradskih zidina, o kojoj će više riječi biti u Detaljnom planu uređenja povijesnog središta Buja. U najužem smislu ovdje pripadaju Kaštel iznad Dragonje i Momjanski kaštel. Dok su kod momjanskog kaštela u elevaciji sačuvani gotovo isključivo njegovi izvorni, srednjovjekovni dijelovi (palas i mnogi kasniji dijelovi su porušeni) kod Kaštela je situacija bitno drugačija. Ostaci srednjovjekovne fortifikacije naziru se inkorporirani u daleko kasnije nastale nizove kuća XVIII. i XIX. stoljeća. Ova situacija nameće primjenu složenijih konzervatorskih postupaka. Općenito, od posebne su važnosti konzervatorsko-arheološka istraživanja samih kaštela i njihova okoliša kao i zaštita vizura koja se može provesti urbanističkim planskim mjerama (zabrana izgradnje na padinama Kaštela kao i podno padina te na prilazima i drugim pozicijama koje bi narušile i u istarskim okvirima jedinstvene vizure na momjanski kaštel).

Sakralno graditeljstvo (konzervatorske smjernice)

Poseban problem ruševnih crkava izvan kulta kao i brojnih arheoloških ostataka ranokršćanskih i srednjovjekovnih crkava obrađen je u poglavlju o arheologiji. Predmet naglašenog urbanističkog interesa na ovoj prostornoplanskoj razini trebaju biti crkve u kultu izvan povijesnih urbanih i poluurbanih središta, crkve u selima i na stancijama (kapele), kao i osamljene crkvice na prilazu naseljima. Ogromna većina takvih crkava na Bujštini su vrlo drevnog postanka, mada su vrlo često njihovi primarni srednjovjekovni oblici skriveni naknadnom baroknom ili klasicističkom ovojnicom. Ponekad će se prilikom otucanja žbuke naići na njihov primarni građevni sloj, čak zidnu fresku i sl. Ponekad će se tlocrt prvobitne crkve otkriti tek pri arheološkom nadzoru iskopa u unutrašnjosti ili neposrednom okolišu neke veće crkve poput crkve Sv. Mavra u istoimenom naselju nadomak Momjana. Zbog stoljetne intaktnosti i činjenice da su ih najvećim dijelom zaobišle radikalne rekonstrukcije "modernih" vremena, crkve na području Grada Buja pravi su rizor budućih arheoloških i drugih nalaza. Ne zaboravimo da su neke od crkava na uzvisinama uokolo Buja praktično nastale na pretkršćanskim kulturnim mjestima. Od iznimne je važnosti pravovremena suradnja župnika, inicijativnog odbora i sl. s konzervatorskom službom čak i pri najograničenijim sanacijskim zahvatima poput ličenja, drenažnog iskopa i sl. Tako je npr. kvalitetnom suradnjom s konzervatorima prilikom ličenja unutrašnjosti u crkvi sv. Sabe podno Kaštela otkrivena kustodija. Tome nasuprot, izbjegavanjem ove suradnje uništen je dio srednjovjekovnih fresaka u crkvi sv. Prima i Felicijana pokraj Završja.

I u širim regionalnim, pa i nacionalnim okvirima posebno je vrijedan suodnos osamljenih, najčešće grobljanskih crkvice Bujštine s okolnim pejzažom. Stoga urbanističko planiranje posebnu pažnju mora posvetiti zaštiti vizura na ovu vrstu kulturnih dobara.

Kultivirani krajolik (konzervatorske smjernice)

Skladni suodnos kulturnih dobara s okolnim krajolikom jedna je od najupečatljivijih specifičnosti bujske kulturne baštine. Značajnim su dijelom ovu kvalitetu zadržale i same Buje, gotovo u cijelosti Momjan i Kaštel iznad Dragonje a da i ne spominjemo brojna povijesna sela i osamljene crkve, smještene povrh uzvisina na čijim se padinama prostiru vinogradi. Odgovornost na očuvanju ovog fenomena kultiviranog krajolika, daleko više nego što je to drugdje slučaj, počiva na urbanističkom planiranju. Puni integritet ovog tipa spomenika naglašenih pejzažnih vrijednosti može nepovratno narušiti samo jedna glomazna novogradnja koja će se nametnuti u njegovim vizurama.

ARHEOLOŠKA BAŠTINA (konzervatorske smjernice)

Područje Grada Buja odlikuje se čak i za istarske prilike značajnom arheološkom baštinom. U prvom redu se ovo odnosi na veliki broj arheoloških lokaliteta koji nas podsjećaju na važnost koju je ovo područje imalo u razdoblju pretpovijesti, antike i kasne antike ali i srednjeg vijeka. Arheološki režimi zaštite uključuju ubiciranje i obilježavanje arheoloških lokaliteta te približnog areala njihovog prostiranja (uobičajena prostornoplanska dokumentacija, karta u mjerilu 1:25000, katastar, osnovna državna karta) i registraciju kulturnog dobra, njegovo zaštitno arheološko istraživanje uz konzervaciju i mogućnost prezentacije. U mjerilu 1:25000, uobičajenom na ovom nivou prostornog planiranja, otežano je preciznije ucrtavanje zaštitnog areala. Kao specifičnost arheološkog režima valja naglasiti da su slučajni nalazi uvijek mogući, pogotovo na ovakvim područjima iznimno bogate i iznimno neistražene arheološke baštine. Potonja činjenica općeg stanja neistraženosti na Bujštini također još uvijek onemogućuje precizno kartiranje. Stoga je od posebne važnosti na ovoj razini prostornog planiranja u urbanističke uvjete ugraditi aspekt mjera zaštite arheoloških lokaliteta. Često će se on moći operacionalizirati tek izradom detaljnog plana uređenja određenog područja odnosno

u postupku izdavanja lokacijske dozvole, dakako ako u izradi istog sudjeluje konzervatorska služba. Generalno treba naglasiti da arheološku baštinu ugrožavaju različiti oblici zemljanih radova, građevinskih zahvata, iskopa za temelje, polaganja različitih cjevovoda, trasiranja ili proširenja putova. U svim je slučajevima krupnijih infrastrukturnih radova obavezan adekvatni arheološki nadzor, što bi također trebalo naglasiti adekvatnom prostornoplanskom dokumentacijom. Izostane li arheološko-konzervatorski nadzor velika je opasnost da arheološki nalaz bude neprepoznat i uništen. Pravovremena dojava konzervatorskoj službi (Pula, Poreč) ili arheolozima (Pula, Umag) posebno je važna, a primjeri dobre suradnje stručnjaka i stanovništva na Bujštini su zabilježeni još u XIX. stoljeću.

Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - zaštićena kulturna dobra (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

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

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

Bez ID broja: Ostaci renesansne kuće u Bujama na k.č. zgr. 372/3 k.o. Buje / rješenje: KLASA: UP/I 612-08/10-06/0244 od 09. srpnja 2010.

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

Planom se preporučuje registracija sljedećih nepokretnih kulturnih dobara (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

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

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

- 4 Ruralna cjelina Bibali
- 6 Ruralna cjelina Brda
- 8 Ruralna cjelina Brešani
- 9 Ruralna cjelina Brič
- 10 Ruralna cjelina Bucaji
- 13 Ruralna cjelina Buroli
- 38 Ruralna cjelina Dramac
- 43 Ruralna cjelina Gamboci
- 56 Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel

- Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
- 60 Ruralna cjelina Kontarini
- 62 Ruralna cjelina Krasica
- 63 Ruralna cjelina Kremenje
- 64 Ruralna cjelina Kršete
- 65 Ruralna cjelina Kućibreg
- 68 Ruralna cjelina Lalovići
- 69 Ruralna cjelina Lozari
- 70 Ruralna cjelina Ljubljanija
- 77 Ruralna cjelina Marušići
- 78 Ruralna cjelina Merišće
- 86 Ruralna cjelina Montrin
- 88 Ruralna cjelina Oskoruš
- 90 Ruralna cjelina Paliski
- 93 Ruralna cjelina Smilovići
- 106 Ruralna cjelina Sv. Mauro
- 111 Ruralna cjelina Šajini
- 114 Ruralna cjelina Tarkusi
- 117 Ruralna cjelina Triban
- 118 Ruralna cjelina Vinjarija
- 119 Ruralna cjelina Vižinada
- Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada
- 5 Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanija
- 2 Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
- 14 Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
- 15 Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarella
- 36 Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
- 39 Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
- 41 Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
- 47 Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
- 51 Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija
- 52 Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
Graditeljski sklop u Kaldaniji
- 54 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
- 55 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
- 57 Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
- 58 Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
- 59 Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
- 61 Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
- 67 Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
- 71 Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
- 73 Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
- 75 Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
- 79 Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
- 80 Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
- 84 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi
- 85 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
- 91 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina kod Lozari
- 92 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira
- 95 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
- 96 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Faramēja
- 100 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
- 101 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
- 102 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
- 103 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan

- 104 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
- 107 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
- 108 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
- 109 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
- 110 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
- 112 Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
- 113 Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
- 115 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
- 116 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
- 120 Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija
Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
- 76 Stancija Markovac
- 94 Stancija na cesti Brda – Kućibreg
- 97 Stancija Krevato
- 98 Stancija Zrinci
- 12 Civilna građevina – sajmište u Bujama
Civilna građevina – stari vinarski podrum u Bujama
Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama (stavljen pod preventivnu zaštitu)
Sakralna građevina – poklonac sv. Antona u Bujama
- 40 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratiji
- 42 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
- 45 Graditeljski sklop u Gardošima
- 48 Graditeljski sklop u Jukima
- 49 Graditeljski sklop u Jurcaniji
- 53 Graditeljski sklop u Kanedolu
Sakralna građevina – poklonac u Kanedolu
- 66 Graditeljski sklop u Kućibregu
Sakralna građevina – poklonac u Kućibregu
- 81 Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
- 74 Civilna građevina u naselju Markocija (Grad Umag)
- 122 Civilna građevina - trasa željezničke pruge "Parenzana" (ferrovia "Parenzana")
- 16 Crkva sv. Antuna opata u Lozarima
- 17 Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
- 18 Crkva (župna) sv. Jakova u Brdima
- 19 Crkva sv. Jurja u Oskorušu
- 20 Crkva sv. Jurja u Tribanu
- 21 Crkva sv. Justine u Kućibregu
- 22 Crkva sv. Katarine na groblju u Oskurušu
- 23 Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Marušića, groblje)
- 24 Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)
- 25 Crkva sv. Marije (Fabijančići, desno od ceste Momjan-Kremenje)
- 26 Crkva sv. Martina u Momjanu
- 27 Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
- 28 Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
- 29 Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
- 30 Crkva sv. Petra u Momjanu
- 31 Crkva sv. Petra na području Srbara
- 32 Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
- 33 Crkva sv. Roka u Burolima
- 34 Crkva sv. Sabe
- 35 Crkva sv. Stjepana u Krasici
- 7 Sakralna građevina – poklonac u Brdima
- 46 Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
- 72 Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
- 83 Sakralna građevina – poklonac u Momjanu

- 1 Etnološko područje potoka Arčila
- 3 Etnološko područje potoka Bazuje
- 123 Etnološko područje Baracija
- 37 Etnološke građevine u Črncima
- 44 Etnološke građevine u Gardošima
- 50 Etnološke građevine u Jurinima
- 82 Etnološke građevine u Momjanu
- 87 Etnološke građevine u Morožiji
- 89 Etnološke građevine u Paldigiji
- 99 Etnološke građevine u Stanovićima

Hidroarheološki zaštitni pojas cijelom dužinom obalnog mora Grada Buja, širine 2000m

Zaštitni obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100m

Zaštitni kopneni pojas u zaleđu zaštitnog obalnog pojasa, širine 100m

Također, Planom se dodatno štite sve građevine visokogradnje i niskogradnje izgrađene u pravilu do 1940. godine i to pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze, te sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

3.4.0.2. Prirodna baština

Zaštita prirode bitna je komponenta koncepcije i postavki u svim segmentima Plana. Temeljni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvalitete, kao i u racionalnom korištenju prirode općenito, s ciljem održavanja prirodne ravnoteže i ekološkog stabiliteta.

Na području Grada Buja ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 162/03). Planom su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti županijskog značaja:

- u kategoriji posebni rezervat: - botanički rezervati: značajnije površine prirodnih travnjaka na području Buja, Bibala, Kremenja i Volpije,
- u kategoriji spomenik prirode: - botanički: zeleni hrast kod Markovca,
- u kategoriji značajni krajobraz: - flišni dio od Kaštela do Čepića (Bujski Kras),
- u kategoriji park šuma: - okoliš povijesnih cjelina: Buje, Kaštel, Momjan,
- Kanedo kod Markovca.

Za evidentirane prirodne vrijednosti ovim Planom utvrđuje se sustav mjera zaštite. U postupku eventualne izrade prostornih planova užeg područja kojima bi bila obuhvaćena određena prirodna vrijednost nadležno tijelo državne uprave utvrdit će za nju uvjete zaštite koji se ugrađuju u te prostorne planove. U slučaju kada se lokacijske (građevne) dozvole izdaju temeljem ovog Plana za zahvate u prostoru u određenoj prirodnoj vrijednosti, tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirodnih vrijednosti utvrdit će uvjete zaštite te prirodne vrijednosti.

Planom su dodatno evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti i to: osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz, područje pojačane erozije, I., II. i III. zona vodozaštitnih područja, vodotok I. i II. kategorije, more II. razreda kvalitete, obalno područje mora i voda i zaštićeno obalno područje mora.

Zaštita šuma i šumskog zemljišta, prirodnih vrijednosti koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao šumske površine, a nalaze se izvan građevinskog područja, provodit će se

u skladu s odredbama ovog Plana, važećim Zakonom o šumama i drugim odgovarajućim propisima.

Područje Grada Buja bogato je i poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje plantažno ili na manjim česticama. Sve poljoprivredne površine, postojeće i planirane, pored ekonomske imaju i veoma važnu bio-ekološku funkciju. Iz razloga bio-ekologije predviđa se maksimalna zaštita postojećih nasada, kao i sadnja i formiranje novih površina i zona. Zaštita poljoprivrednog zemljišta, koje je kao poljoprivredno tlo prikazano u grafičkom dijelu Plana, a nalazi se izvan građevinskog područja, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s odredbama ovog Plana, važećim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i drugim odgovarajućim propisima.

Mjere očuvanja i zaštite kulturnih dobara i dijelova prirode, kako uvrštenih u popis temeljem važećih zakonskih odredbi tako i evidentiranih važećim prostornim planovima šireg područja i ovim Planom, određene su cjelokupnim Planom. Svi zahvati u prostoru koji na određeni način utječu na prirodna i kulturna dobra moraju se provoditi uz suradnju i suglasnost tijela državne uprave nadležnih za zaštitu prirodnih i kulturnih dobara, a prilikom gradnje i uređenja konzultirat će se odgovarajući važeći propisi, naročito Zakon o zaštiti prirode (NN 30/94 i 72/94) i Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99).

3.4.0.3. Područja pojačane erozije (smjernice za zaštitu)

Područja pojačane erozije na području Grada Buja, prikazana u grafičkom dijelu Plana, su područja fliša Gornje Bujštine i južno od poteza naselja Kršete – Buje – Krasica.

Na ovim područjima već se provode određene mjere zaštite od erozije u sklopu planova zaštite od štetnog djelovanja voda, pod nadzorom Hrvatskih voda, a ovim se Planom utvrđuje i potreba donošenja posebnih programa obnove degradiranih površina s terminskim planom prioriteta i to regulacijom vodotoka i bujica, planskim pošumljavanjem, a na obradivim poljoprivrednim površinama primjenom posebnih agrotehničkih mjera te izgradnjom sustava odvodnje s poljoprivrednih površina.

3.4.0.4. Vodonosna područja (smjernice za zaštitu)

Unutar jedinstvenog vodonosnog područja u Istarskoj županiji, na području Grada Buja nalaze se dijelovi državnih rezervi podzemnih voda III. razine.

Prostornim planom Istarske županije definirana je obveza izrade i donošenja plana gospodarenja vodama - vodnogospodarski plan Istarske županije prije izgradnje bilo kakvih novih vodozahvata za javne vodoopskrbne sustave ili za tehnološke potrebe gospodarskih subjekata što znači da će se istim definirati i obveze Grada Buja u dijelu zaštite područja slivova.

3.4.0.5. Vodozaštitna područja (smjernice za zaštitu)

U grafičkom dijelu ovoga Plana prikazane su vodozaštitne zone izvorišta Gabrijeli i Bužini, te Bulaž. Istarska županija izradila je i usvojila elaborat s idejnim rješenjima i studijom izvedivosti dispozicije i pročišćavanja otpadnih voda za mala naselja, unutar vodozaštitnih zona. Ovim Planom određuju se mogućnosti i obaveze zbrinjavanja otpadnih voda u područjima vodozaštitnih zona.

Sukladno podzakonskom propisu, koji je u fazi donošenja, stvorit će se pravna osnova da se provede revizija postojećih zona zaštite kao i donošenje programa mjera zaštite.

3.4.0.6. Vodotoci i priobalno more (smjernice za zaštitu i poboljšanje kakvoće)

Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da područje obiluje vodotocima kao dijelovima triju slivova i to: rijeke Dragonje, rijeke Mirne i Umaškog potoka. Za njih važećim propisima uglavnom nije utvrđena stvarna kategorija voda. Iznimno, rijeka Dragonja utvrđena je kao međudržavni vodotok II. kategorije, dok se ovim Planom za vodotoke, ali i planirane akumulacije planira I. odnosno II. kategorija voda. Iz toga se nameće potreba izrade programa zaštite koji se sastoji od kvalitetne dispozicije otpadnih voda uz prethodno pročišćavanje i uspostave kvalitetnog zbrinjavanje otpadnih krutih, tekućih i plinovitih tvari sukladno zakonskim propisima obzirom da to predstavlja uzrok najveće degradacije kakvoće voda vodotoka ali i podzemnih voda.

Državnim planom nije izvršena kategorizacija mora, ali se ovim planom definira II. kategorija za svo obalno more Grada Buja, što znači da svi efluenti koji se upuštaju u recipijent moraju biti kakvoće koja se dozvoljava za upuštanje u recipijent II. kategorije, sukladno uvjetima propisanim Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99).

3.4.1. ISKAZ POVRŠINA ZA POSEBNO VRIJEDNA I/ILI OSJETLJIVA PODRUČJA I PROSTORNE CJELINE

Tablica – Posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline, te korištenje resursa

Redni broj	Grad Buje	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Grada	ha/stan (2001.)*
2.0.	Zaštićene cjeline				
2.1.	Zaštićena prirodna baština				
	UKUPNO		3.420,42	33,1	0,518*
	- posebni rezervat	B	329,88	3,2	0,050*
	- značajni krajobraz	ZK	3.029,12	29,3	0,459*
	- park šuma	PŠ	61,42	0,6	0,009*
2.2.	Zaštićena graditeljska baština				
	UKUPNO		1.810,32	17,5	0,274*
	- arheološka područja		1.718,70	16,6	0,260*
	- zaštitni obalni i kopneni pojas		87,25	0,8	0,013*
	- etnološko područje		4,37	0,0	0,001*
	Grad ukupno		5.210,74	50,4	0,790*
3.0.	Korištenje resursa				
3.1.	More i morska obala				
	- obalno područje (ha)		383,46	3,7	0,058*

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.5.1. PROMETNI INFRASTRUKTURNI SUSTAV

Ovim Planom definiran je prometni sustav koji se sastoji od cestovnog, željezničkog, pomorskog, zračnog i telekomunikacijskog prometa.

Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije, kao prostornog plana šireg područja, ovim su Planom preuzete u potpunosti i zahvati planirani, te su od glavnih državnih cestovnih pravaca planirani "Istarski Y" na kojemu će se graditi servisni i uslužni punktovi, dionica državne ceste koja se planira rekonstruirati i obilaziti grad Buje, dok se neke trase planiraju prekategorizirati.

3.5.1.1. CESTOVNI PROMET

Unapređenje cestovnog sustava Grada Buja planira se izgradnjom "Istarskog Y" kao najvažnijeg cestovnog pravca u županiji, obilaznih cesta pojedinih naselja, rekonstrukcijom postojećih cesta, poboljšanjem vozni uvjeta na cestama, kao i općenito ubrzano podizanje razine uslužnosti ukupne cestovne mreže, prvenstveno pojačanim održavanjem i modernizacijom. Takvim pristupom omogućit će se bolje tranzitiranje prostora Grada, uključivanje Grada u širi prostor Istre i dalje, te povezivanje područja unutar Grada.

Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta. Cestovna mreža ovim se Planom razvrstava u sljedeće kategorije:

DRŽAVNE CESTE

- autocesta "Istarski Y" (temeljem Prostornog plana Istarske županije)
- D21 postojeća Granični prijelaz Kaštel – Buje
- D200 postojeća Granični prijelaz Plovanija – Buje
- D300 postojeća Umag – Buje
- nova obilaznica grada Buja

ŽUPANIJSKE CESTE

- Ž5002 postojeća Savudrija – Plovanija
- Ž5003 postojeća Umag – Plovanija
- Ž5007 postojeća Buje – Oprtalj
- Ž5008 postojeća Buje – Grožnjan – Ponte Porton
- Ž5070 postojeća Buje – Brtonigla

LOKALNE CESTE

- L50007 postojeća Volpija – gamboci
- L50011 postojeća Brtonigla – Kršete
- L50012 postojeća Plovanija – Kremenje
- L50013 postojeća Kremenje - Granični prijelaz Kućibreg
- L50014 postojeća Marušići – Martinčići
- L50015 postojeća Krasica – Baredine
- L50179 postojeća Kremenje – Momjan

Ovim se Planom predviđa razvrstavanje određenih dionica (dijelova) cestovne mreže u sljedeće kategorije (prekategorizacija):

- D21 postojeća Buje – Ponte Porton (čvor Okreti) – u županijsku cestu
- D200 postojeća sjeverno od Buja do Volpije – u lokalnu cestu
- L50013 postojeća Kremenje – Oskoruš – Kućibreg - Granični prijelaz Kućibreg – u županijsku cestu
- L50179 postojeća Kremenje – Momjan – u županijsku cestu
- nerazvrstana postojeća Momjan – Brdo – u lokalnu cestu
- nerazvrstana postojeća G. Baredine produžetak prema Brtonigla – u lokalnu cestu

Planom se, izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja, određuju koridori rezervacije prostora državnih, županijskih i lokalnih cesta. Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog uređivanja određeni su Zakonom o javnim cestama i ostalim odgovarajućim propisima. Način i uvjeti uređivanja ostalih cesta određuje se temeljem posebnog Gradskog propisa o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti obavezni slobodni profili, zbog postojeće izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenog ovim Planom, odnosno posebnim gradskim propisom o prometnicama na području Grada Buja. Na postojećim prometnicama u već izgrađenoj strukturi naselja mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolovozu. Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica) je 6m, osim u slučaju već izgrađenih postojećih građevina.

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze. Također, građevnu česticu navedenih prometnica čine i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

Način i uvjeti rješavanja prometa u mirovanju određivat će se posebnim propisom Grada Buja o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola, osim u užem centru grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja, kada se može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

3.5.1.2. ŽELJEZNIČKI PROMET

3.5.1.3. POMORSKI PROMET

Pomorski promet odvijat će se u luci Kanegra koja je morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja

Priobalni plovni putevi povezuju planom predviđenu luku s međunarodnim plovnim putom, a također i luka na području RH međusobno. Priobalni plovni putevi utvrđuju se na obavezno većoj udaljenosti od 300m od obale, u skladu s posebnim propisima.

3.5.1.4. ZRAČNI PROMET

Zračnim prostorom iznad područja Grada Buja postavljen je međunarodni zračni put.

3.5.1.5. TELEKOMUNIKACIJE

U nepokretnoj TK mreži postignuta je 100% digitalizacija. Postojeće komutacije opremiti će se potrebnim hardware-om i software-om koji će omogućiti sve dostupne telekomunikacijske usluge, ili zamijeniti novim generacijama i tehnološkim rješenjima.

Kabelska mreža u Buja, kao i mreže za pojedine sada nenaseljene zaselke, će se proširiti, a sve ostale postepeno rekonstruirati u skladu potreba omogućavanja novih telekomunikacijskih usluga i podizanju pouzdanosti.

U pokretnim mrežama broj korisnika će značajno rasti što će zahtjevati gradnju antenskih sustava baznih postaja i na teritoriju grada Buja.

Razvoj TK mreže kapacitetima, kako aktivnih dijelova, tako i pasivnih (kabelskih) pratiti će potrebe korisnika telekomunikacijskih usluga na području grada.

3.5.2. ENERGETSKI SUSTAV

3.5.2.1. ELEKTROENERGETIKA

Planirana buduća potrošnja električne energije

Procjena buduće potrebe po električnoj energiji data je za plansku godinu 2015. U tom periodu TS 110/35kV BUJE postaje TS 110/20kV, 2x40MVA, TS 35/10kV BUJE postaje 20kV rasklopište.

Postojeće vodove 10kV, zračne i kabelske, stavlja se pod 20kV napon.

Ostvarene elektroenergetske veličine za područje Grada Buja, po kategorijama potrošnje u 2002. godini, ostvarene su kako slijedi:

KATEGORIJA POTROŠNJE	MWh	MW
domaćinstva	11.000	3.5
poduzetništvo	6.000	1.1
srednji napon	4.000	1.2
UKUPNO	21.000	5.8

Uzimajući u obzir iskazane i planirane potrebe po električnoj energiji za planirane kapacitete u turizmu i gospodarstvu, kao i planirani rast stanovništva, rast potrošnje električne energije, te na osnovi Studije "Novelacija planova razvoja visokonaponske i sredjenaponske mreže distributivnog područja Elektroistra Pula – I faza – Pogon Buje", izrađene od strane Energetskog instituta "Hrvoje Požar" d.o.o. Zagreb, travanj 2002., u planskoj godini 2015. potrebe električne energije planirane su kako slijedi:

KATEGORIJA POTROŠNJE	MWh	MW
domaćinstva	14.000	4.9
poduzetništvo	10.000	2.0
srednji napon	7.000	1.8
UKUPNO	31.000	8.7

Uzimajući u obzir gubitke električne energije od 7% i snage od 7.5% na razini TS 110/20kV Buje, za potrebe Grada Buja preuzelo bi se, u 2015. godini, električne energije od 33170 MWh sa vršnim opterećenjem od 9.4 MW

Radi zaštite koridora dalekovoda 110kV ovim se Planom također određuju koridori i to za planiranu (neizgrađenu) mrežu ukupno 70m (25m za dalekovod za kojega su izrađeni glavni projekti), a za izgrađenu mrežu ukupno 19m.

Mreža 400kV

Budući da je Prostornim planom Istarske županije navedena mogućnost kvalitetnijeg napajanja Istre 400kV naponom, na području Grada Umaga predviđa se potencijalna lokacija TS 400/110kV (u istraživanju). Od te lokacije prema jugoistoku, kroz područje Grada Buja, predviđa se trasa dalekovoda u istraživanju napona 2x400kV. Za nju se planira zaštitni koridor od 200m.

Trasa dalekovoda u istraživanju napona 2x400kV provjeravat će se kroz buduća planska rješenja, te će se po potrebi pristupiti postupku izmjena i dopuna ovog Plana s ciljem njene realizacije.

3.5.2.2. PLINOOPSKRBA

Opskrba energijom je jedan od preduvjeta razvoja privrede i poboljšanja životnog standarda stanovništva, tj. energetika je snažan utjecajni faktor ekonomskog razvoja. Prednost plinovitih energenata je u mogućnosti proizvodnje iz različitih sirovinskih baza, relativno jeftin transport do mjesta upotrebe (cjevovodi), univerzalnost primjene u energetici i tehnologiji uz visok stupanj iskorištenja, te ispunjavanje ekoloških zahtjeva.

Plan razvoja i koncepcija rješenja

Osnovni cilj plinarskog gospodarstva u Istarskoj županiji je omogućavanje korištenja plinskog energenta svakom potrošaču. Pod plinarskim gospodarstvom podrazumjeva se sustav opskrbe potrošača: prirodnim plinom, zamjenskim plinom (ispareni UNP + zrak), te UNP-om uključujući i plinska trošila. Projekt plinifikacije Istarske županije u osnovi je podijeljen u dvije faze. Prva faza predviđa razvoj plinovodnih mreža za nekoliko najvećih naselja županije, uz izgradnju magistralnog plinovoda Pula - Umag s pripadajućim MRS-ama. Druga faza predviđa proširenje izgrađene distributivne mreže na ostala okolna naselja koja nisu bila obuhvaćena prvom fazom. Nadalje, za sva manja naselja koja su udaljenija od koridora magistralnih plinovoda, a ne postoji ekonomska opravdanost izgradnje priključka na navedene magistralne plinovode, projekt predviđa izgradnju mjesnih plinara koje bi snabdjevale plinovodne mreže naselja ili zamjenskim plinom ili isparenim UNP-om.

Prema navedenom za Grad Buje, strategija razvitka plinarskog gospodarstva ima slijedeća (alternativna) polazišta:

A/ prema Prostornom planu Istarske županije predviđeno je napajanje grada Buja prirodnim plinom iz dva pravca:

a/ spajanjem na magistralni plinovod preko MRS Buje

b/ spajanjem na lokalni plinovod iz pravca MRS Kouri

B/ prema podacima iz idejnog rješenja magistralnog plinovoda Pula - Umag (Inženjering za naftu i plin, Zagreb, 2001.) predviđeno je napajanje grada Buja prirodnim plinom iz dva pravca:

a/ spajanjem na lokalni plinovod iz pravca MRS Umag sa tlakom oko 4bar

b/ spajanjem na lokalni plinovod iz pravca MRS Kouri sa tlakom oko 4bar

C/ vezano za tender "Konačna ponuda" projekta plinifikacije Istarske županije predviđena je gradska plinara s jednom linijom za pretakalište i spremnicima predviđenog kapaciteta do 400m³, isparivačko regulacijska stanica (toplovodna ili vrelovodna) kapaciteta oko 210m³/h, kotlovnica toplinskog učinka oko 120kW i mješalište isparenog UNP+zrak

približnog kapaciteta $400\text{m}^3/\text{h}$, jedna redukcijska stanica (RS). Predviđena je plinovodna mreža, u ukupnoj dužini oko 10.000m , s priključcima i plinomjerima.

Konačno rješenje plinifikacije, stvarna potrošnja zemnog plina te veličina i kapacitet MRS-e, odnosno alternativno gradske plinare i ostalih objekata i plinovoda (tlak i dužine magistralnog plinovoda, lokalnog plinovoda i niskotlačne plinske mreže), potrebno je istražiti i opravdati, vodeći računa o postojećim izgrađenim strukturama naselja i krajobraznim vrijednostima, kroz izradu idejnih, glavnih odnosno izvedbenih projekata, a u skladu s važećim propisima i pravilima struke.

Ovim Planom je predviđeno građevinsko područje za izgradnju MRS-e (odnosno gradske plinare i pratećih objekata u I. fazi), površine oko $1,8\text{ha}$.

Plinovodi će uglavnom prolaziti trasom paralelno sa cestovnim pravcima (u koridoru ceste), odnosno u skladu sa tehničkim uvjetima.

Potrošači

Niskotlačnom plinovodnom mrežom, iz MRS-a, snadbjevati će se potrošači u području naselja Buje, u užem gradskom području koja čine pretežno domaćinstva, te manjim dijelom potrošači u gospodarskim djelatnostima. Za ostale potrošače za koje ne postoji ekonomska opravdanost izgradnje plinovoda radi udaljenosti, nije predviđeno snadbjevanje iz umreženog sustava.

Realno je očekivati da će se plinificirati domaćinstva u naselju Buje koje se nalazi u užem gradskom području, uz prosječno $2,78$ člana po jednom domaćinstvu, što daje 1.083 domaćinstava za 2001. godinu (3.011 stanovnika) odnosno planirani broj za 2015. godinu biti će oko 1.390 domaćinstava, odnosno 3.840 stanovnika. Naselje Buje s okolišem u kojem se nalaze postojeće, a planirane su i nove građevine, nalazi se na ukupnoj površini oko 173ha . Građevine gospodarskih djelatnosti (manji proizvodni pogoni, obrti, te turističke i smještajno-ugostiteljske djelatnosti) nalaze se na oko 124ha .

Procjena moguće potrošnje zemnog plina

Prema podacima iz idejnog rješenja magistralnog plinovoda Pula-Umag (Inženjering za naftu i plin, Zagreb, 2001.) kod dimenzioniranja kapaciteta lokalne MRS Umag, odnosno MRS Kouri, uračunata je i potrošnja za Buje od $650\text{m}^3/\text{h}$.

3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

3.5.3.1. 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. 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. Jedan mali dio područja Grada (Kršete, Kukov Vrh, Buroli) snabdijeva se i iz izvora Gradole u dolini Rijeke Mirne.

Princip opskrbe područja Grada Buja uglavnom je gravitacijski, odnosno voda iz rubno postavljenih vodosprema na višim kotama gravitacijski teče prema potrošačima. Za

područje Grada glavna vodosprema je Triban kapaciteta 600m³, Bibali 1.300m³, Grožnjan, Sv. Juraj 200m³ malih kapaciteta.

Vodospreme Triban i Bibali nalaze se u istoimenim selima i iz njih se snabdijeva gotovo čitavo donje područje Grada Buja, dok se gornji dio snabdijeva preko rezervoara Slušnica (na granici prema Republici Sloveniji), a dio područja direktno je spojen na magistralni cjevovod koji dolazi iz područja Sv. Ivan – Buzet preko rezervoara Medici i razdjelnika Laganiši, gdje se preuzima voda za područje bivše Općine Buje.

Većina distributivnih cjevovoda je profila Ø60 – 200mm, dok je samo manji dio i to magistralni Ø350mm.

Postojeći vodoopskrbni sustav područja Grada Buja, sa svojim sadašnjim kapacitetima, u načelu je u stanju zadovoljiti zahtjeve potrošača u pogledu količina i tlakova vode. Analizirajući postojeće stanje i buduće potrebe dolazi se do zaključka da je potrebno nastaviti s daljnjim radnjama na optimalizaciji vodoopskrbnog sustava s konačnim ciljem osiguranja potrebnih količina i tlakova vode. Prvenstveno treba rekonstruirati tj. “pojačati” profil magistralnog cjevovoda od Laganiša do rezervoara Triban. Potrebno je povećati i veličinu rezervoarskog prostora rezervoara Triban. Širenjem građevinskih područja dolazit će i do povećanja potrošnje, a i okretanju stanovništva prema poljoprivrednoj proizvodnji, pogotovo u područjima oko Krasice, Punte, Lozara i Baredina, pa će na tim dijelovima trebati rekonstruirati vodovodnu mrežu.

Turističko područje Grada Buja u Kanegri snabdijeva se iz rezervoara Kanegra kapaciteta 600m³. Planom je predviđen i novi rezervoar kapaciteta 1.300m³, što će zadovoljiti i potrebe budućih turističkih kapaciteta u turističkim naseljima Kanegra i Porta Madona.

Golf igrališta na lokacijama Markocija i Matelići, sa svim pratećim građevinama i sadržajima, snabdijevat će se vodom iz Gradolskog sustava.

Što se tiče ostalog dijela područja Grada Buja, potrebno je izvršiti rekonstrukcije vodovodne mreže za građevinsko područje .

3.5.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Planira se razdjelni kanalizacijski sustav za Grad Buje, tj. poseban sustav odvodnje sanitarnih voda (fekalna kanalizacija) i poseban sustav odvodnje oborinskih voda (oborinska kanalizacija).

Iznimka je povijesna jezgra Buja gdje se u planskom razdoblju planira zadržati postojeći djelomično mješoviti sustav, koji bi se u kasnijim fazama rekonstruirao u razdjelni.

Fekalna kanalizacija

S aspekta odvodnje prostor Grada Buja može se podijeliti na sam grad Buje, unutrašnjost i obalno područje.

Većina naselja u okolini grada Buja kao i sam grad Buje, te građevinska područja u priobalju, planiraju se povezati u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije, međusobno povezanih crnim postajama, kojima se prikupljene fekalne vode vode prikupljaju i gravitacijski priključuju na postojeće kolektore i postojeće uređaje za pročišćavanje otpadnih voda “Buje” i “Savudrija” (u Gradu Umagu).

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

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

Cjelokupni sustav odvodnje potrebno je izvesti u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

Oborinska kanalizacija

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta treba pročistiti na separatorima ulja i pijeska.

Oborinske vode unutar mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno čl. 63. Zakona o vodama.

Zbog hidrološko klimatskih prilika predlaže se rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode zadrže u slivu tj izgradnjom kišnih vrtova, bioretencija, upojnih jarkaka...

Sanitarne otpadne vode potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda " odnosno čl. 67. Zakona o vodama. Planski je potrebno propisati da sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje kao i navesti mogućnosti izgradnje i uvjetovanja do izgradnje sustava. Potrebno je i planski propisati da kakvoća otpadnih voda koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik moraju biti u skladu sa zakonskim i podzakonskim aktima kojima je isto propisano. (Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 80/13 i 43/14).

Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave sukladno Zakonu o vodama.

Za gradnju pojedinih građevina, ovisno o namjeni građevine, sukladno, Zakonu o vodama, investitor je dužan zatražiti vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije.

Pravne i fizičke osobe koje pri obavljanju gospodarske ili druge poslovne djelatnosti unose, ispuštaju ili odlažu opasne ili druge onečišćujuće tvari u vode, dužne su sukladno, Zakonu o vodama, te tvari prije ispuštanja u građevine za javnu odvodnju ili drugi prijemnik djelomično ili potpuno odstraniti u skladu s izdanom vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda odnosno okolišnom dozvolom.

Uređenje vodotoka i voda

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

Osnovna namjena vodotoka je odvodnja slivnih, prvenstveno bujičnih voda.

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

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

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

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

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

Do utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14, 46/18).

Vodotoci se mogu premošćivati prometnicama i infrastrukturom.

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

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

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

Nije dozvoljeno:

- saditi drveće na udaljenosti manjoj od 10m od ruba korita vodotoka ili kanala,

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

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

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

Analizom postojećeg stanja i komparacijom sa svjetskim iskustvima u zbrinjavanju komunalnog otpada nameće se obveza hitne uspostave sustava gospodarenja otpadom po metodologiji IVO, sukladno smjernicama održivog razvoja, koje je Istarska županija prihvatila u svojoj razvojnoj orijentaciji. Plan realizacije temelji na uvjetima koji danas postoje na području Istarske županije i predviđa postupno uvođenje budućeg sustava na način da se provede modernizacija sadašnjeg sustava u skladu sa zakonskim propisima RH. Zbog toga se planira formirati, na području županije ŽUPANIJSKO - GRADSKO PODUZEĆE (Grad Pula - jedinica lokalne samouprave s najvećim učešćem u proizvodnji komunalnog i tehnološkog otpada ako se izuzme TE Plomin), s mogućnošću priključivanja i ostalih jedinica u sustav s ciljem racionalizacije i smanjenja negativnih učinaka na okoliš.

Otpad se mora tretirati kao vrijedna sekundarna sirovina i obnovljivi energent, a njegova obrada mora zauzeti značajno mjesto u privredi Istarske županije. Poglavitito se to odnosi na uspostavu kvalitetne reciklaže i obrade ostatnog otpada, obzirom da je na području Istarske županije visok postotak stanovništva uključen u organiziran sustav prikupljanja komunalnog otpada. Zbog toga je Prostornim planom Istarske županije za Istarsku županiju predložen jedinstveni cjeloviti sustav. Grad Buje se, također, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredjeljuje se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kojime se osigurava smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka, iskorištavanje vrijednih tvari i energije, (značajnu ulogu ima izdvajanje korisnih dijelova otpada što svakako predstavlja prvu fazu pristupu gospodarenju otpadom. obradivanje samo onog otpada koji preostaje nakon svih mjera izbjegavanja i recikliranja, te odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada. Nadalje, cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Buja prvenstveno podrazumijeva donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada, edukaciju stanovništva, selektivno prikupljanje otpada, kompostiranje zelenog reza, te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici, uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada, odlaganje ostatnog otpada, saniranje svih nelegalnih smetlišta na području Grada Buja, kao i druge mjere.

Iz navedenog proizlazi da će se na području Grada Buja razviti sustav sukladno sustavu koji će se razviti za područje Bujštine obzirom da organizirani odvoz komunalnog otpada provodi komunalno poduzeće "6. Maj" sa sjedištem u Umagu. U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom smeće i ostali kruti otpad zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo u Gradu Umagu. Na području Grada Buja ne smiju se otvarati druga odlagališta otpada, budući da se godišnje količine otpada po stanovniku kreću otprilike 1,17 kg/stanovniku (podaci iz 1998. god. za područje Bujštine). U količinama komunalnog otpada uračunat je i komunalni otpad koji nastaje radom turističkog gospodarstva i otpad koji stvaraju ostali izvori (npr. čišćenje javnih plaža).

Građevni otpad privremeno će se odlagati u Planom predviđenoj zoni napuštenog kamenoloma Štrika, do konačnog napuštanja i saniranja lokacije.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Kroz Program prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Istarske županije date su, između ostalog, i smjernice zaštite posebnih prirodnih i kulturnih vrijednosti pa iste predstavljaju okvir koji se mora raščlaniti u ovom Planu i prostornim planovima užih područja. U tom cilju prikazat će se mjere kojima će se zaštititi ili unaprijediti postojeća kakvoća elemenata okoliša - voda, tlo, zrak, buka, more, kao i stanje biljnog i životinjskog svijeta, šuma, krajolika, prostornih vrijednosti koje se odnose na stanje zaštićenih prirodnih dobara, te način postupanje s otpadom na području Grada Buja.

Skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom ili pak neznatno promijenjenom, stanju predstavlja mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš. Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaća zaštitu tla, zraka, vode, mora, zaštitu tla od erozije, te zaštitu od buke i posebnu zaštitu. Osnovna mjera zaštite je obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za sve Planom određene zahvate u prostoru, kao i one zahvate za koje je, temeljem važećih propisa, ovaj postupak obavezan.

3.7.1. ZAŠTITA ZRAKA

Sukladno pozitivnim zakonskim propisima u područjima I. kategorije treba poduzimati mjere sprječavanja onečišćenja zraka kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti (PV).

U područjima II. kategorije potrebno donijeti program mjera za smanjenje onečišćenja zraka, kako bi se postupno postigle preporučene vrijednosti (PV) kakvoće zraka, sukladno metodologiji propisanoj posebnim propisima, dok u područjima III. kategorije treba odmah identificirati dominantan izvor, dajući prednost onim akcijama koje će imati najveći učinak, kao i onima koje se mogu najlakše, najbrže ili s najmanje troškova provesti, te obvezati onečišćivača da u zadanom roku izradi sanacijski program na način i u skladu s posebnim propisom. Navedeno se posebno odnosi na područja u neposrednoj blizini industrijskih postrojenja i slično.

3.7.2. ZAŠTITA VODA

.

.

.

Transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopročišćavanja, zbog čega je na ovim područjima vrlo teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja bi morala biti sveobuhvatna na području Istre. Zaštitu voda provoditi u skladu s odredbama važeće odluke o zonama sanitarne zaštite ovih izvorišta vode za piće.

Mjere zaštite voda koje se moraju primjeniti na području Grada Buja:

- sukladno Zakonu o vodama, nužno je kakvoću svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu ovim Planom,

- svako obavljanje djelatnosti i izgradnja na području zahvata Plana mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite Istarske županije i odgovarajućim propisima o odvodnji otpadnih i/ili oborinskih voda Grada Buja
- jame i špilje, obzirom na mogućnosti onečišćenjanja podzemne vode, potrebno je ograditi. Ograđivanje provesti u krugu 5m od otvora jame i špilje, uz zasađivanje gustog drveća u neposrednoj okolini. Ovo potonje potrebno je izvršiti do kraja 2005. god.

Zbog hidroloških karakteristika na području Grada Buja stvaraju se bujični potoci koji utječu na bilancu podzemnih i nadzemnih voda kao i na njihovu kakvoću obzirom da se radi o kršu.

U cilju zaštite od štetnog djelovanja voda planirane su akumulacije u slivu vodotoka, koje će korisno poslužiti i kao prikupljališta voda za navodnjavanje.

- .

U sferi komunalne djelatnosti

- programirati razvitak sustava javne odvodnje na način da se u razdoblju do 2015. sve otpadne vode tehnoloških pogona, naselja, turističkih i poljodjelskih djelatnosti na području vodozaštitnih zona, odnosno u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta pitke vode, privedu pročišćavanju koji podrazumijeva III. stupanj pročišćavanja,
- u području III. zone, u vremenskom razdoblju do 2020. potrebno je da se sustavi javne odvodnje privedu II. stupnju pročišćavanja,
- daljnje proširenje vodoopskrbe javnim vodovodima nije moguće ukoliko se lokacijskom dozvolom za pojedinu dionicu istovremeno ne utvrđuje zbrinjavanje vode koja se planira dopremiti,
- u područjima III. zone zaštite do 2015. izvršiti rekonstrukciju postojećih građevina i to u segmentu rješavanja pitanja zbrinjavanja otpadnih voda, što podrazumijeva priključenje na sustav javne odvodnje ukoliko je to moguće, a u slučajevima gdje to nije moguće izgraditi ili rekonstruirati sabirne jame kao dislociran sustav javne odvodnje. To znači da o njima vodi računa ovlaštena tvrtka,
- paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pročišćenih urbanih i/ili industrijskih efluenata) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,
- za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cijevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i ine potrebe,
- u razdoblju do 2015. god. u III. vodozaštitnim zonama sva eventualna divlja odlagališta, pogotovo odlagališta opasnog otpada moraju biti uklonjena,
- zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl., kao i na otvorenim ili slično uređenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

U sferi gospodarstva

Proizvodnja

postojeći tehnološki objekti moraju bezuvjetno ishoditi vodopravnu suglasnost, dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike ili tlo,

korisnici vodnih resursa obvezni su primjeniti odgovarajući tretman otpadnih voda s ciljem dovođenja njihovih fizičko-kemijskih karakteristika u vrijednosti koje su podnošljive za okoliš,

količine masti, maziva, mineralnih ulja, PAH-ova, PCB-a koji se koriste u tehnološkim procesima moraju se strogo evidentirati te voditi očevidnik njihovog zbrinjavanja na način kako je to propisano Uredbom o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom.

Energetika

do 2020. god. postupno i planski izvršiti rekonstrukciju svih energetske sustava, tj. kotlovnica, rezervoara energenata te cijevovoda na način da mogu koristiti zemni plin u trenutku plinifikacije Istarske županije. Poreznom i drugim stimulativnim mjerama poticati proces plinifikacije,

do konačnog prijelaza na upotrebu zemnog plina svi energetske sustavi koji koriste tekuće lake, srednje i teške derivate nafte, kako u proizvodnim djelatnostima, tako i u domaćinstvima, moraju ishoditi certifikat o tehničkoj ispravnosti takvih sustava,

sustavi za opskrbu naftnim derivatima, tj. crpne postaje, moraju ishoditi vodopravnu dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama;

odgovarajućom poreznom politikom i drugim stimulativnim mjerama poticati i podupirati fizičke i pravne osobe za investicijske zahvate koji se temelje na alternativnim izvorima energije (sunce, vjetar, geotermalne vode).

se temelje na

Poljodjelstvo, stočarstvo i peradarstvo

- putem propisa u nadležnosti županijskih tijela i Grada (odluke, pravilnici, prostorni planovi i sl.) spriječiti nastajanje šteta od zagađenja okoliša od poljoprivredno-prehrambene djelatnosti. U tom smislu treba odrediti gornje granice veličine građevina, veličinu populacije stoke i način njezina držanja, sukladno propisanoj kategoriji zaštite,
- racionalna upotreba mineralnih i organskih gnojiva te zaštitnih sredstava, a limitirana u posebno zaštićenim područjima i potpomognuta stimulativnim mjerama,
- zabranjuje se korištenje površinskih i podzemnih voda u poljodjelske svrhe bez prethodno ishodovane vodopravne dozvole i koncesije sukladno Zakonu o vodama, kojom će se se točno i nedvosmisleno definirati način i količine korištenja istih,
- u području III. zone zaštite vodocrpilišta potrebno je postupno izvršiti preobrazbu postojećeg poljodjelstva u organsko poljodjelstvo,
- u slučajevima stočarskih i peradarskih gazdinstava ocjedne se vode, ili vode nakon ispiranja, moraju sakupljati u nepropusnim sabirnim jamama, koje se zatim prazne i rasiplju po poljoprivrednim površinama kao tekuće gnojivo sukladno Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima.

Golf igrališta

Planom se propisuje obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš kao osnovna mjera zaštite okoliša pri izgradnji golf igrališta. Također se propisuje obaveza pridržavanja sljedećih mjera:

Planske mjere za smanjenje negativnih utjecaja na okoliš

- dizajnirati golf igralište tako da se minimalno mijenja postojeći sastav zemljišta, hidrološke i hidrogeološke prilike, osnovni krajobrazni elementi i autohtone životne zajednice na lokalitetu,
- golf igralište realizirati uz minimalnu upotrebu herbicida, fungicida, insekticida i mineralnih gnojiva, a upotrebu vode za navodnjavanje ograničiti na količinu sukladnu mogućnostima vodoopskrbe, uz automatizirani mjerno regulacijski sustav navodnjavanja i drenaže,
- u svim premještanjima zemlje potrebno je otkloniti i sačuvati gornji biološko aktivni sloj zemlje u prvobitnom stanju (s ciljem očuvanja postojeće granularne strukture tla),
- maksimalno zadržati postojeći sastav biološkog materijala, dodatni mora biti kompatibilan s lokalnim vrstama, a introducirane se vrste moraju prostorno ograničiti i održavati pojačanim režimom održavanja,
- primijeniti tehnološka rješenja koja garantiraju minimalno nastajanja otpadnih tvari.

Mjere zaštite prilikom izgradnje

- izgradnju golf igrališta planirati tako da se grubi građevinski radovi izvode isključivo u periodu koji najmanje ugrožava životinjske vrste koje žive na lokaciji,
- sanirati i staviti u funkciju golf igrališta eventualni degradirani pejzaž.

Mjere zaštite u fazi korištenja

- propisno pročišćene otpadne sanitarno potrošne vode priključiti na javni ili autonomni sustav odvodnje otpadnih voda, ukoliko ih ne bi bilo moguće recikularno iskoristiti za navodnjavanje,
- autonomno izvesti mrežu oborinske i drenažne kanalizacije i pročišćene vode ponovo upotrebljavati za navodnjavanje; izvesti drenažni sustav lokacije kao "zatvoreni" sustav (bez ispusta), te omogućiti maksimalan povrat voda i njihovo ponovo korištenje u svrhu zalijevanja,
- u slučaju korištenja podzemnih voda za zalijevanje kontinuirano pratiti njihovu kakvoću kao i režim crpljenja,
- otpad nastao na lokaciji kontrolirano sakupljati, te ga privremeno deponirati do konačnog odvoza s lokacije,
- pridržavati se mjera zaštite voda i zraka, te mjera postupanja s otpadom, s ciljem onemogućavanja onečišćenja tla,
- kontrolirati vrijednosti emisija iz stacionarnih izvora na lokaciji (ložišta kotlovnica npr.) i svesti emisije onečišćujućih tvari u zrak ispod preporučenih vrijednosti kakvoće zraka (PV); sukladno zakonskim odredbama nakon stavljanja golf igrališta u funkciju potrebno je izvršiti mjerenja iz stacionarnih izvora na lokaciji.

U postupku procjene utjecaja na okoliš golf igrališta mogu se propisati i druge mjere zaštite okoliša.

U sferi prometa

- poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorjevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugrađen katalizator,
- sprečavati negativni utjecaj prometnica sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akustičnih i vizuelnih barijera.

U sferi informatizacije

- uspostaviti informatički sustav gopodarenja vodama kao dijela općeg informatičkog sustava zaštite okoliša i gospodarskog razvitka tako da umreženi podaci budu dostupni svim županijskim, gradskim i općinskim tijelima lokalne samouprave i vodoprivrednim upravama, te javnosti.

3.7.3.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA, MORA I EROZIJE

Postojeći povremeni ili stalni potoci i bujice, kojima se odvođe slivne vode šireg područja, moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Sve zahvate na postojećim povremenim ili stalnim potocima i bujičnim tokovima, kao i u dodiru s njima, izvoditi prema odgovarajućim važećim propisima i projektima, te uz obaveznu suradnju s nadležnim tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima.

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

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

Obrana od poplava na vodotocima I reda (Dragonja i Oteretni kanal Sv.Odorika) definirana je Državnim planom obrane od poplava i Glavnim provedbenim planom obrane od poplava - Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“ - mali sliv „Mirna-Dragonja“.

Obrana na ostalim vodotocima (II reda) sadržana je u Operativnom planu obrane od poplava na vodama 2. reda Istarske županije Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 - mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“ - mali sliv „Mirna-Dragonja“.

U grafičkom dijelu Plana prikazana je Retencija Ljubljanija na Umaškom potoku, koja služi zaštiti područja Grada Umaga od poplava. Također su u Planu označena poplavna područja rijeke Dragonje, Oteretnog kanala Sv. Odorika, Umaškog potoka i Mirne, te potencijalne lokacije akumulacija vode za navodnjavanje, preuzete iz Novelacije plana navodnjavanja Istarske županije (IGH PC Rijeka 2007.).

Unutar označenih poplavnih područja iz stavka 6. nije dovoljena gradnja izvan granica građevinskog područja. Unutar planom određenih građevinskih područja koja se nalaze unutar označenih poplavnih područja (izdvojeni dijelovi naselja Plovanija: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin; Sportsko rekreacijski centar Škrile (R9) i Izletišta Kanedo (R7)) nosilac zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima“ (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71:

- za područje sjeverno od Rovinja maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period iznose: $H \text{ (cm)} \geq 125$,
- apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{\max} = 10,8\text{m}$,
- maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu za buru iznosi $H_{\max} = 7,2\text{m}$,
- procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5m,
- navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

Mjerodavne visine poplava mora na priobalnom području Grada Buja-Buie su:

- velika vjerojatnost pojave: do 2,05mn.m.
- srednja vjerojatnost pojave: do 2,8mn.m.
- mala vjerojatnost pojave: do 4,3mn.m.

U postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana odnosno građevinske dozvole u priobalnom području Grada Buja-Buie, na zemljištu do 4,3mn.m., utvrđuje se obveza pribavljanja posebnih uvjeta Hrvatskih voda kojima bi se odredile mjere za zaštitu od poplava mora, pri čemu Hrvatske vode putem izdavanja tih posebnih uvjeta mogu zahtijevati izradu analize rizika od poplava mora za taj zahvat u prostoru.

Na Planom određenim područjima pojačane erozije ne postoji mogućnost nikakve gradnje osim mreže prometne i ostale infrastrukture. U ovim područjima kao i u drugim područjima zemljište se mora urediti i koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (pošumljavanje, zabrana sječe i slično).

Pod mjerama za sprječavanje erozije podrazumijeva se:

- zabrana skidanja humusnog ili oraničnog sloja; u slučaju da je sloj skinut, obvezno provesti sanaciju terena na način da se teren poravna, zatravi ili zasade stabla;
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga;
- ograničenje iskoristivja livada, pašnjaka i neobrađenih površina propisivanjem vrsta i broja stoke te vremena i načina ispaše;
- zabrana preoravanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina na strmim zemljištima radi njihovog pretvaranja u oranice s jednogodišnjim kulturama;
- obvezno zatavljenje strmog zemljišta.

Iznimno je u građevinskim područjima naselja moguća gradnja potrebnih građevina, uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično

Planom predviđena zaštita tla od erozije (štetnog djelovanja vjetra i vode na tlo), provodit će se putem detaljnijih istraživanja, izradom studija, programa i projekata za zahvate kojima bi se smanjio utjecaj erozivnih procesa u prostoru.

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

3.7.4. ZAŠTITA MORA

Obalno more na području Grada Buja je ovim planom kategorizirano u II. kategoriju. Osnovna zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna što u ovom slučaju znači ograničenje kapaciteta turističko ugostiteljske izgradnje na dijelu obale te obvezu izrade detaljnih planova uređenja kroz koje će se izvršiti snimak "0-tog" stanja te definirati mjere da se ne naruši kakvoća ukoliko je ona viša od I. To znači, da se na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno održi postojeća kakvoća mora.

Da bi se provela zaštita potrebno je poduzeti sljedeće mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna:

- izgraditi sustav javne odvodnje s adekvatnim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja otpadnih voda u recipijent uz adekvatnu obradu otpadnog mulja,
- provesti rekonstrukciju s posebnim mjerama osiguranja ili uklanjanje skladišta tekućih goriva i mineralnih ulja u cijelom obalnom području,
- stimulirati u proizvodnim pogonima uvođenje tehnologija s manjim potrebama po vodi kao i pročišćavanje iste na kakvoću za ponovnu uporabu,
- opasni otpad sakupljati u proizvodnom krugu (skladištiti) i spriječiti njegovo ispiranje ili procjeđivanje te u konačnosti zbrinjavati putem ovlaštenih tvrtki uz ispunjavanje zakonom propisane popratne dokumentacije.

Obzirom da se Planom omogućava daljnji razvoj pomorskog prometa, treba provoditi sljedeće mjere zaštite radi sprečavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima:

- osigurati opremu za sprečavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi-čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) unutar vlastitog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- u morskome dijelu Servisnog područja marikulture Kanegra (K4) instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).

Održavanje planirane kategorije obuhvaćenog mora naročita je obaveza vlasnika građevina koje ispuštaju u more otpadne vode, odnosno koje na bilo koji način neposredno utječu na kvalitetu morske vode.

Zabranjuje se ispuštanja otpadnih voda u obalno more bliže od 500m od obalne crte.

3.7.5. ZAŠTITA OD BUKE

Planom se, također, propisuju mjere zaštite od buke za gradnju kako u građevinskim područjima tako i izvan njih, istovjetno važećem Zakonu o zaštiti od buke, odnosno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Mjere zaštite od buke obuhvaćaju:

- sprječavanje nastajanja buke na način da se gradnja objekta, koje mogu predstavljati izvor buke, planira na mjestima s kojih neće djelovati na sredinu u kojoj ljudi rade i borave,
- zaštita od buke se provodi danonoćno, vršenjem akustičkih mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- prostor koridora javnih prometnica u neposrednoj blizini naselja mora biti uređen na način da se postigne odgovarajuća zaštita od buke,
- u izgrađenim dijelovima naselja uz frekventne prometnice mogu se poduzimati mjere kao što su: gradnja protuzvučnih ekrana (zidova) izvedba zemljanih nasipa s raslinjem (ne samo uz prometnice već i uz gospodarska postrojenja,
- pri izradi dokumenata prostornog planova užih područja potrebno je zadržati nivo buke u dopustivim granicama prometnog sustava,
- unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jeste 55dBA danju i 45dBA noću, a u posebnim slučajevima mogu, sukladno namjeni određenoj planovima užih područja, biti određeni i stroži kriteriji,
- razina buke iznad dozvoljenog nivoa uzrokovana radom ugostiteljskih objekata, regulirati će se vremena rada ugostiteljskih objekata sukladno zakonu, a na temelju važećih propisa, te inspekcijskim nadzorom.

3.7.6. OSTALA ZAŠTITA

Zaštita šuma i šumskog zemljišta provodit će se u skladu sa Zakonom o šumama i ostalim odgovarajućim propisima. Istovjetne mjere zaštite primjenjivat će se na planirana područja šuma gospodarske i posebne namjene i zaštitnih šuma, te na katastarske čestice sa šumom kao katastarskom kulturom okvira planiranih područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta. Pravne osobe koje gospodare šumama obavezne su donositi programe gospodarenja i upravljanja kojim će se: utvrditi površine i granice zaštićenih područja, odrediti njihov tretman, režim korištenja i stupanj zaštite, utvrditi površine i granice šuma kao posebno vrijednih područja, te odrediti mjere njihove zaštite, sanacije i unapređenja, predvidjeti nove lokacije šumskih površina kao tampon zone, zone odmora i rekreacije i parkova na području Grada Buja.

Zaštita poljoprivrednih površina provodit će se u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim odgovarajućim propisima. Istovjetne mjere zaštite primjenjivat će se na planirana područja osobito vrijednih, vrijednih i ostalih obradivih tala, te na katastarske čestice čija katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u okviru planiranih područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta. Zaštita poljoprivrednih površina izloženih utjecaju eolske erozije provodit će se sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta i primjenom odgovarajućih tehničkih rješenja, te kontinuiranim održavanjem sustava.

Ovim Planom određena su osobito vrijedna i ugrožena područja diferencirana kroz zakonom određenu kategorizaciju spomenika prirodne i graditeljske baštine, te određena ovim odredbama kao prirodna i kulturna dobra. Mjere zaštite ovih područja, kako upisanih u registar zaštićenih spomenika tako i evidentiranih ovim Planom, određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, Zakonom o zaštiti prirode i ostalim odgovarajućim propisima.

Planom se propisuje obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša.

3.7.6.1. MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za grad Buje“.

IDENTIFIKACIJA PRIJETNJI, PROCJENA I OBRADA RIZIKA

Zaštita od poplava

- Mjere obrane od poplava sadržane za rijeku Dragonju, Odteretni kanal Sv . Odorika i Umaški poluotok sadržane su u Operativnom planu obrane od poplava na vodama I reda – područje županije Istarske.
- Mjere obrane od poplaba za vodotoke: Obuhvatni kanal Petersen, Obuhvatni kanal Valeron, Argila(Momjanski potok), Bazuje i Butari sadržan je u operativnom planu obrane od poplava na vodama II reda (lokalne vode) IŽ- Slivno područje „Mirna - Dragonja.

Za rijeku Dragonju mjere obrane od poplava provode se za dionice:

1. „Savudrijska vala – Plovanija“ -+000,00-3+600,00 (3,60 km)

Mjerodavan je vodomjer Plovanija (1,448), a pripremno stanje proglašava se na temelju hidrometeorološke prognoze

2. „Mlini – Skorušica“ – 3+600,00-14+700,00 (11,00 km)

mjerodavan je vodomjer Dragonja (5,86) a pripremno stanje proglašava se na temelju hidrometeorološke prognoze

Obuhvatni sustavi kanali Valeron i Petersan su dijelom pod usporom velikih voda Mirne pa su stoga nerazdvojni dio sustava obrana od poplave Mirne III dionica. Mjerodavan je vodomjer Ponte porton (1,82).

Ponornice Gornje Bujštine nakon kraćeg toka u geološki nepropusnim slojevima završavaju u krševitom dijelu sliva gdje poniru i često dolazi do plavljenja nižih dijelovadolina gdje protiču.Plavljenje se odnosi uglavnom na poljoprivredne površine. Mjere- redovito čišćenje ponora i korita bujica. Vodotok Argila (Momjanski potok prvenstveno ugoržava prometnicu Kremenje Oskoruš i u manjoj mjeri poljoprivredne površine. Mjere: redovito čišćenje propusta ispod prometnice.

Poštujući zahtjeve Hrvatskih voda, potrebno je ograničiti gradnju uz vodotoke označene u Planu, na području retencija, te na poplavnim područjima rijeke Dragonje, Oteretnog kanala Svetog Odorika, Umaškog potoka i Mirne. Na navedenim područjima nije dozvoljena gradnja izvan građevinskih područja. U građevinskim područjima unutar poplavnih područja označenih u Planu (izdvojeni dijelovi naselja Plovanija: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin; Sportsko rekreacijski centar Škrile (R9) i Izletišta Kanedo (R7)), lokacijski uvjeti za građevine moraju biti u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) i posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Nosilac planiranog zahvata u prostoru je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine od mogućih utjecaja poplava i njihovih posljedica.

Kod izgradnje većih građevina, naročito gospodarskih i infrastrukturnih, nužno je kvalitetno riješiti oborinsku odvodnju, kako bi se preventivno djelovalo na mogućnost njihova plavljenja. Na svim mjestima gdje se zadržava veća količina vode nakon kiše i gdje je otežano i usporeno otjecanje vode, zabraniti gradnju dok se sustavno ne riješi oborinska odvodnja.

Zaštita i spašavanje od potresa,

Protupotresnim projektiranjem je potrebno osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

U planiranju izgradnje posebno se treba voditi računa o međusobnoj udaljenosti zgrada, te udaljenosti zgrada od ruba javne površine i od kolnika prometnica svih značaja, kako bi se štete od mogućeg rušenja svele na najmanju moguću mjeru i osigurao nesmetan prolaz žurnim službama.

Zaštita i spašavanje od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija,

Grad Buje je obavezan provoditi zaštitu i spašavanje stanovništva od mogućih štetnih posljedica epidemija i sanitarnih opasnosti te nesreća na odlagalištima otpada.

Zaštita i spašavanje ugroženog stanovništva i materijalnih dobara od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno i orkansko nevrijeme, jak vjetar, klizišta, tuče, snježne oborine te poledica),

Plastenike i staklenike za poljoprivrednu proizvodnju podizati na dijelovima Grada Buja-Buie manje ugroženim od vjetra.

Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništva, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune ali i povijesna iskustva tradicijskog graditeljstva na ovim prostorima.

Kod gradnje nezaštićenih vanjskih površina, naročito šetnica i trgova, treba se voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina treba voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških nesreća o opasnim tvarima u stacionarnim objektima u gospodarenju i u prometu,

Područje izgradnje gospodarskih građevina s opasnim tvarima utvrđuje se na lokacijama sa manjom gustoćom naseljenosti, odnosno gdje bi moguće štetne posljedice po ugroženo stanovništvo bile najmanje,

Mjesta za pretakanje opasnih tvari moraju se uređivati izvan prometnica s najvećom gustoćom prometa.

Na križanjima ulica i cesta moraju se na osnovi kuta preglednosti utvrditi zone u kojima se ne smiju graditi građevine niti podizati nasadi, o čemu voditi računa kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica.

Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

3.7.7.MJERE CIVILNE ZAŠTITE

Utvrđuje se obaveza da se na području obuhvata ovog Plana predvidi uspostava odgovarajućeg sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te uvezivanja istog u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 u Pazinu, temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16).

Lokacije elemenata sustava javnog uzbunjivanja utvrditi prostornim planovima užih područja, sukladno Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i

okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Grad Buje, odnosno mjerama zaštite i spašavanja, a po dogovoru sa nadležnim tijelom uprave.

Vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (poput škola, prometnih terminala, sportskih dvorana i stadiona, proizvodnih postrojenja, trgovačkih centara i sl.), u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, moraju uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja svojih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Projektom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost svih stručnih službi.

Potrebno je predvidjeti prometnu povezanost koja bi omogućavala izvlačenje ljudi i dopremu snaga. Isto tako, potrebno je voditi računa o širini, prohodnosti i održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se evakuacija mogla nesmetano i učinkovito provoditi.

Grad Buje je dužan na svom teritoriju osigurati uvjete za provedbu mjera civilne zaštite u svezi sklanjanja ljudi, životinja, biljaka i materijalnih dobara, sukladno Planu civilne zaštite, odnosno Planu zaštite i spašavanja Grada Buja.

3.7.8.MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

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

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima; prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu,
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m,
- udaljenost građevina od međa, te od susjednih građevina, kada se tako nastala površina koristi u svrhu vatrogasnog pristupa, mora biti usklađena s odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

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

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

Planom se propisuje obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94-ispravak, 142/03)
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

4. MJERE PROVEDBE PLANA

Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Buja, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnom opremanju, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Bujama. Za praćenje i nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se tijela Grada Buja.

Korištenje prostora (građevinskih područja i ostalih površina, mora i vodnih površina, građevina i dijelova građevina te ostalih zahvata u prostoru) mora se odvijati prema namjeni i ostalim uvjetima utvrđenim ovim Planom.

Neposredno na temelju ovog Plana lokacijske (građevinske) dozvole izdavat će se za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, ali isključivo za cestovne i infrastrukturne građevine.

Odlukom o izradi plana užeg područja može se odrediti obveza izrade studija, idejnih rješenja, odnosno obveza provedbe javnih urbanističkih i/ili arhitektonskih natječaja, kojima će se istražiti mogućnost i uvjeti gradnje posebice javnih, društvenih, prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u cjelini ili parcijalno, a prije dovršenja izrade prijedloga plana užeg područja za javnu raspravu.

Zemljište se uređuje i štiti putem odredbi ovog Plana, kao i odredbi važećih prostornih planova užeg područja. Svi elementi navedeni u ovom Planu predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja, čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Prostorni planovi užeg područja, doneseni prije donošenja ovog Plana za područja obuhvaćena ovim Planom, provodit će se prema njihovim odredbama, ukoliko one nisu u suprotnosti s odredbama zakona, podzakonskih akata i ovog Plana. Ukoliko, pak, one jesu u suprotnosti s odredbama zakona, podzakonskih akata i ovog Plana primjenjivat će se odgovarajuće odredbe ovog Plana.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom, odnosno prostornim planom užeg područja.

4.1. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

U koridorima zaštite prostora prometnica i ostale infrastrukture, do izgradnje istih, ne mogu se izdavati odobrenja za gradnju (lokacijske dozvole i dr.) ostalih građevina, osim građevina infrastrukture i rekonstrukcije postojećih građevina.

U cilju kvalitetne provedbe ovog Plana potrebno je:

- Provesti cjelovito istraživanje pograničnog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj gospodarstva i usmjeravanje izgradnje industrijskih, obrtničkih i veletrgovačkih građevina u gospodarske zone.
- Provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj turizma u narednom planskom razdoblju. Istraživanjima treba propisati modalitete trajne zaštite atraktivnih područja, pravilne namjene prostora, funkcionalnog povezivanja i opremanja potrebnom infrastrukturom, te očuvanja kvalitete prostora za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje prostornog razvoja nautičkog turizma.
- Provesti cjelovita istraživanja prirodne osnove područja (geološka, klimatska, pedološka i vegetacijska, te ostalih komponenti) kao i pripadajućeg morskog akvatorija i podmorja.
- Izvršiti analizu kvalitete poljoprivrednog zemljišta, s posebnim naglaskom na I. i II. bonitetnu klasu, te III., IV. i V., kao i na stanje vlasništva.
- Izraditi i usvojiti studiju prometa kojom će se odabrati konačne trase odnosno odrediti prioritete u realizaciji gradskih obilaznica naselja Buje, ovim Planom definiranih kao mogući ili alternativni koridori (trase) cesta,

U cilju očuvanja kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta posebnim razvojnim programima Grada Buje, kao i donošenjem i provedbom posebnih propisa, potrebno je:

- stvarati uvjete za kompleksno uređivanje poljoprivrednog zemljišta putem udruživanja,
- sprečavati nepoljoprivredne aktivnosti na poljoprivrednom zemljištu, a naročito u Planom određenom obalnom području (kampiranje, čuvanje autoprikolica, kamper vozila i plovila, bespravna izgradnja).

Do konačnog određivanja prostornog obuhvata lokacija sportsko rekreacijskih područja ovim se Planom određuje mjera rezervacije prostora zabranom prodaje, zakupa, koncesije ili sl. zemljišta. Programom gospodarenja poljoprivrednim zemljištem odredit će se zemljište u širem obuhvatu planiranih zahvata na kojemu se može omogućiti isključivo kratkoročni najam poljoprivrednog zemljišta.

Planom predviđena zaštita okoliša provodit će se Instrumentima provedbe Plana, prostornim planovima užeg područja i aktima kojima se odobrava građenje.

Planom predviđena zaštita tla od erozije (štetnog djelovanja vjetra i vode na tlo), provodit će se putem detaljnijih istraživanja, izradom studija, programa i projekata za zahvate kojima bi se smanjio utjecaj erozivnih procesa u prostoru.

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

Za sve zahvate u prostoru na trasi postojećeg radio koridora Učka – Umag ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih uvjeta telekomunikacijskog operatera koji ga koristi,

Grad Buje dužan je na svome teritoriju osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara. Grad Buje ne podliježe obaveznoj izgradnji skloništa, sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91)

