

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

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

Druga ponovna javna rasprava

SAŽETAK ZA JAVNOST

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=</u> <u>119,23</u>		<u>2.087+85</u> <u>=2.172</u>	-	
	<u>G.P. dio BUJE</u>	<u>51,83+0,76=</u> <u>52,59</u>	<u>72,16</u>	<u>1.436+25</u> <u>=1.461</u>	<u>27,78</u>	
	<u>G.P. ostali dijelovi</u>	<u>66,64</u>	<u>64,6</u>	<u>651+60</u> <u>=711</u>	<u>10,67*</u>	<u>*TZ Kruj</u> <u>1,83 ha</u>
11	<u>NA KRASICA</u>	<u>29,81+0,34=</u> <u>30,15</u>	<u>60,5</u>	<u>158+178</u> <u>=336</u>	<u>11,14</u>	
	<u>UKUPNO</u>	<u>528,75+1,10=</u> <u>529,85</u>		<u>4.441+507=</u> <u>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- proizvedne 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 %.~~