

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

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

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 PONOVNU JAVNU RASPRAVU:

Slijedom primjedbi Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije i traženja da se zbog nepovoljnih rezultata Popisa stanovništva 2021.g. u potpunosti revidiraju projekcije rasta stanovništva za Grad Buje, poništavaju se 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 mora provesti Ponovna javna rasprava.

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

Grad Buje, pored prihvaćenih prijedloga građana i pravnih osoba, u Prijedlogu Plana za Ponovnu javnu raspravu predlaže slijedeće izmjene:

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 Buje na cjelokupnu površinu k.č.2025/1, k.o.Buje
3. Formiranje TZ Sunčana u dijelu građevinskog područja naselja Buje, unutar postojećih granica građevinskog područja

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 M 1:5000
(po katastarskim općinama)

4.2.b KO Kaštel

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.

GRAD BUJE - NASELJA DO 2025. GODINE

	1	2	3	4	5	7
	NAZIV STATISTIČKOG NASELJA	POVRŠINA GRADEVIN. PODRUČJA (ha)	IZGRAĐENOST GRADEVIN. 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>	TZ Sunčana 0,87 ha
	<i>G.P. ostali dijelovi</i>	<i>66,64</i>	<i>64,6</i>	<i>651+60 =711</i>	<i>10,67*</i>	TZ Kruj 1,83 ha
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 PLOVANJA	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 = više od 50%	4.441	ZELENO = zadovolja vajuće po PPIŽ	

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_i: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 unutar dijela proizvodne namjene Stanica (I1), na površinama određenim planom užeg područja, mogu se graditi i uređivati solarne elektrane instalirane snage do 10MW.

Članak 23.

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

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

	LOKACIJA (građevinska područja)	Kapacitet (postelja)	Površina (ha)	Gustoća (postelja/ha)	Izgrađenost (ha/%)	Vrsta ugostiteljskog smještaja		
						Hotel (T1)	Turist naselje (T2)	Kamp (T3)
	PROSTOR OGRANIČENJA ZOP – građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene							
1	TRP KANEGRA	3.300	50,20	67	50,20/100	x	x	x
2	TRP PORTA MADONA	400	7,96	50	0/0	x	x	
	UKUPNO U P.O. ZOP	3.700	55,59	58,5				
	IZVAN PROSTORA OGRANIČENJA ZOP							
	TURISTIČKA PODRUČJA (TP)							
3	TP KRČ	90	1,49	60	0/0		x	
4	TP JARICE	30	0,38	79	0/0		x	
5	TP KORTINA	30	0,35	86	0/0		x	
6	TP MUŽOLINI	100	1,36	73,5	0/0		x	
	UKUPNO TP	250	3,58 ha					
	UKUPNO IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	postelja 3.950	površine 59,17 ha		izgrađeno 48,06 ha ili 81,22 %			
	NASELJA (van prostora ograničenja ZOP)							
7	ŠKRILE (NA Plovanija)	300	(postojeći Hotel Mulino)			x		
8	NA Buje	<u>20</u>	(<u>postojeći Hotel Istarska ul.</u>)			x		
9	TZ KRUIJ	180	1,83	100	<u>100</u>	x	x	x
	<u>TZ SUNČANA</u>	<u>80</u>	<u>0,87</u>	<u>92</u>	<u>0/0</u>		<u>x</u>	
409	OSTALA NASELJA, te sva kamp odmorišta	190	(naselja)	...		x		
	OSTALO							
11	MARKOCIJA (TZ golf naselje)	200	3,75	53			x	
12	STANICA poslovno- proizvodno područje	80	(područje)			x		
	SVEUKUPNO	5.000						

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

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) jedicama.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 170.

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

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

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

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

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

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

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

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine, vrste turističko naselje (T2), ukupnog kapaciteta 80 postelja,
- pored smještajnih građevina, na ovom se području mogu graditi građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko turističkoj djelatnosti, (sportski, rekreacijski, medicinski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)
- turistička zona se nalazi izvan prostora ograničenja ZOP-a; smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, medicinski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine građevinske čestice mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina građevina je 7,5m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno maksimalno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- Ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- Za ugostiteljsko-turističke smještajne sadržaje unutar TZa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Zonu ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

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

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

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

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

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