

Izrada Urbanističkog plana uređenja PZ Stanica 1 - poslovna i proizvodna namjena (K/I1) u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke o izradi Plana („Službene novine Grada Buja“ br. 13/23; 14/23.) Odlukom su, kao temeljna polazišta, utvrđeni pravna osnova, ocjena stanja u prostoru i razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta za izradu Plana.

Pravna osnova za izradu Plana su:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12,09/16, u daljnjem tekstu: Prostorni plan Županije),
- Prostorni plan uređenja Grada Buje („Službene novine Grada Buja“ br. 2/05, 10/11, 1/12-ispisak, 5/15, 21/18, 18/22, 13/23).

Položaj, značaj i posebnosti naselja u odnosu na širi prostor

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ukupne površine 4,04 ha.

Odlukom o izradi Plana određen je uži obuhvat Plana od obuhvata određenog Prostornim planom uređenja Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 02/05, 10/11, 01/12, 5/15, 21/18, 05/20, 06/22, 18/22) prikazan na topografskoj podlozi - kartografski prikaz broj 3.3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora; Posebne mjere u mjerilu 1:25000 i katastarskoj podlozi - kartografski prikaz broj 4.5.a Granice građevinskih područja k.o. Buje, te kartografski prikaz 4.2.b. Granice građevinskih područja k.o. Kaštel u mjerilu 1:5000.

Odlukom o izradi Plana određen je obuhvat Plana kojeg čini dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja mješovite gospodarske namjene - poslovne i proizvodne namjene (K/I1).

Obuhvat Plana obuhvaća katastarske čestice k.č.br. 454/1, 454/6, 453, 454/3, 454/4 sve k.o. Buje.

Ovim planom potrebno je definirati planske mjere i uvjete kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja unutar obuhvata Plana, promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.

Privođenje cjelokupnog prostora planiranoj namjeni zahtijevati će preispitivanje potrebnih kapaciteta infrastrukture.

Osnovna namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja PZ Stanica 1 – poslovna i proizvodna namjena (K/I1), kartografski prikaz broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

1. Poslovna namjena – K
2. proizvodna namjena – I1
3. Površine infrastrukturnih sustava - IS

Gospodarska namjena – poslovna (K)

Unutar površina gospodarske namjene - poslovne (K), mogu se graditi:

- građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene,
- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni i sl.) iz skupine "hoteli" kao prateće namjena poslovnoj namjeni,
- Kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera.

Uz osnovnu poslovnu namjenu, u sklopu građevina unutar obuhvata Plana, moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Gospodarska namjena-proizvodna (I1)

Unutar površina gospodarske namjene - proizvodne (I1) mogu se graditi građevine gospodarske - proizvodne namjene unutar kojih su dozvoljene djelatnosti:

- gospodarsko proizvodne namjene,
- industrijske proizvodnje,
- djelatnosti poljoprivredne proizvodnje u zatvorenim uvjetima (u zgradama, staklenicima, plastenicima),
- te obrade, prerade i skladištenja poljoprivrednih proizvoda.

Dozvoljena je izgradnja postrojenja za proizvodnju i korištenje električne energije iz alternativnih izvora (solarne elektrane). Za potrebe proizvodnje mogu se graditi i uređivati solarne elektrane instalirane snage do 10MW.

Dozvoljena je izgradnja i proširenje prostora/građevine za skladištenje i manipulaciju sa gotovim proizvodima.

Uz osnovnu proizvodnu namjenu, u sklopu građevina unutar obuhvata Plana, moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(5) Unutar površina gospodarske - proizvodne namjene mogu se smjestiti kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera.

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža i raskršća
- pješačke staze, pješački prolazi, putevi i slično.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

	Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	4,04 ha
1.	Poslovna namjena – K2	1,94 ha
2.	Proizvodna namjena- I1	1,85 ha
4.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,25 ha

Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata plana definirane su prostorne cjeline gospodarske -poslovne namjene (K) - planske oznake 1.1.,1.2, 1.3 u ukupno većem dijelu površine obuhvata Plana i prostorne cjeline gospodarske – proizvodne namjene (I1) - planske oznake 1.4 u ukupno manjem dijelu površine obuhvata Plana.

Uvjeti gradnje za sve građevine unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1, 1.2, 1.3, 1.4

Građevine i prostorije gospodarske - poslovne i proizvodne namjene 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.
- građevine se izvode kao samostojeće
- minimalna površina građevne čestice iznosi 500m²
- maksimalna površina građevne čestice odgovara površini prostorne cjeline
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice
- najveći koeficijent iskoristivosti kis = 2,1
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente (strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu), kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3,
- Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.
- minimalna udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 5m,
- udaljenost građevina i zgrada od ruba zemljišnog pojasa županijske ceste je 5,0m.
- Sve građevine visokogradnje, kao samostalne građevine ili u sklopu složene građevine moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice, udaljene najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Iznimno udaljenost može biti i manja uz poštivanje mjera zaštite od požara,
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.

Dodatni uvjeti gradnje za hotel unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1., 1.2, 1.3

Pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni i sl.) iz skupine “hoteli” mogu se graditi kao prateća namjena poslovnoj namjeni.

Najveći dozvoljeni turistički smještajni kapacitet do 80 postelja,

Uvjeti gradnje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.