

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-ispravak, 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 3,8 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 iz skupine “hoteli” kao prateće namjena poslovnoj namjeni.

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.).

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	3,8 ha
1.	Poslovna namjena – K2	1,91 ha
2.	Proizvodna namjena- I1	1,63 ha
3.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,26 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

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, 1.4,1.5, 1.6, 1.7, 1.8

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.
- Prostorna cjelina poslovne namjene (K) planske oznake 1.7, odnosno građevne čestice unutar navedene prostorne cjeline, ostvaruju pristup na prometnu površinu putem prava služnosti prolaza.
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje rješava se unutar pripadajuće građevne čestice, odnosno potreban broj parkirališnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

Dodatni uvjeti gradnje za gradnju solarne elektrane unutar prostornih cjelina 1.1, 1.8

Solarna elektrana je energetska građevina proizvodne namjene koja podrazumijeva cjelinu sastavljenu od fotonaponskih modula, transformatorskih stanica, servisnih puteva te pripadajuće elektroenergetske mreže. Solarna elektrana se može sastojati od jedne ili više

zasebnih tehnoloških jedinica –fotonaponskih (solarnih) elektrana koje su autonomne u pogledu rada, nadzora proizvodnje te evakuacije proizvedene električne energije u distribucijsku mrežu. U okviru svake tehnološke jedinice je planirano postavljanje fotonaponskih modula koji se postavljaju u skladu sa tehnologijom u serijama i redovima na metalnu podkonstrukciju pod određenim kutem prema jugu, istoku ili zapadu, na visini od minimalno 0,6 m od zemlje (donji rub konstrukcije) s izvedbom decentraliziranog izmjenjivačkog sustava, interne kabelske mreže i interne komunikacijske mreže za potrebe daljinskog nadzora i upravljanja radom FN modula svake tehnološke jedinice te sustavom uzemljenja i zaštite od munja i požara.

Povezivanje, odnosno priključak planiranih elektrana iz reda obnovljivih izvora na elektroenergetsku mrežu odnosno novih korisnika elektroenergetske mreže sastoji se od pripadajuće trafostanice (TS) smještene u granicama obuhvata obnovljivog izvora energije i priključnog dalekovoda(DV)/kabela(KB) na postojeći ili planirani dalekovod/kabel (DV/KB) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže. Prostor između granica obuhvata elektrane - obnovljivog izvora energije i postojeće elektroenergetske mreže je prostor za trase i lokacije u istraživanju građevina priključka. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda (DV)/kabela(KB) i lokacije transformatorske stanice (TS) koje čine priključak biti će ostvarivo samo po prethodno dobivenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja izdanim od strane nadležnog operatora elektroenergetske mreže (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), na osnovi nadležnosti nad mjestom priključka na elektroenergetsku mrežu visokog ili srednjeg napona i prihvaćenog Elaborata mogućnosti priključenja na mrežu i ishoda Energetskog odobrenja (EO).

Pri izgradnji sunčane elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti,

Interne površine u svrhu prolaza među redovima FN modula, kao i površine ispod FN modula ostaviti u prirodnom stanju - oborinske vode odvoditi direktno u teren.

Pored internih površina iz prethodne točke unutar područja obuhvata mogu se graditi i uređivati prilazne prometne površine pojedinim tehnološkim jedinicama, minimalne širine 5,5m. Minimalna čestica za gradnju energetske građevine solarne elektrane iznosi 2000 m². Ostali uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnje propisanim Odredbama ovog Plana.

Dodatni uvjeti gradnje za hotel unutar prostornih cjelina planske oznake 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7

Pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel iz skupine “hoteli” mogu se graditi kao prateća namjena poslovnoj namjeni.

Najveći dozvoljeni turistički smještajni kapacitet do 80 postelja,

Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima gradnje propisanim u članku 8. ovih Odredbi. Ostali uvjeti moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.