

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD BUJE-BUIE	
Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Grada Buja	
Odredbe za provedbu	
Vrsta postupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana	
Faza izrade plana: Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	Oznaka revizije plana:
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Buja (Službene novine Grada Buja broj 27/2024)	
Javna rasprava: Javna rasprava provodi se od 03.10.2026. do zaključno s danom 01.11.2026.	
Javni uvid: od 03.10.2026. godine do 01.11.2026. godine, na lokaciji: GRAD BUJE-BUIE, GRADSKA VIJEĆNICA, OD 08:00 DO 11:00	Javno izlaganje: dana 14.10.2026. godine, na lokaciji: GRAD BUJE-BUIE, GRADSKA VIJEĆNICA, 12:00
Nositelj izrade prostornog plana: Istarska županija, Grad Buje-Buie Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom	Odgovorna osoba nositelja izrade: VIŠI STRUČNI SURADNIK Sabri Abduli mag.oec.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Istarska županija, Grad Buje - Buie Gradsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA Franko Gergorić
Stručni izrađivač prostornog plana: NOVI URBANIZAM d.o.o. Pula (Pola), Budicinova ulica - Via Pino Budicin 35 OIB: 05469002468	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR Nenad Novković dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: Nenad Novković dipl.ing.arh.
Stručni tim:	

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Stambena namjena (S4)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M1)
- Mješovita namjena (M4)
- Javna i društvena namjena - kulturna (D7)
- Poslovna namjena područnog (regionalnog) značaja (K)
- Poslovna namjena (K)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena područnog (regionalnog) značaja (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7)
- Sportsko-rekreacijska namjena - golf igralište državnog značaja unutar građevinskog područja (R1)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Površina infrastrukture - luka otvorena za javni promet (L1)
- Eksploatacija mineralnih sirovina (E)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Površina mora

- Morska akvakultura (H1)
- Posebna namjena državnog značaja - ostalo (PNo)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

(2) Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.
3. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. ambulanta, dječji vrtići,
 - d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
 - e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - f. manje infrastrukturne građevine.
4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:
 - a. javne i društvene namjene,
 - b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(3) Stambena namjena (S4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3004]

1. Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).
2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).
3. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. ambulante, dječji vrtići,
 - d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
 - e. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - f. manje infrastrukturne građevine.
4. Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:
 - a. javne i društvene namjene,

b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(4) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(5) Mješovita namjena (M1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3051]

1. Na površinama mješovite namjene (M1) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama planirati, uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. površine i građevine javne i društvene namjene,

c. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

d. površine i građevine poslovne namjene,

e. površine i građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),

f. površine i građevine ugostiteljsko-turističke namjene,

g. vodene površine,

h. infrastruktura.

(6) Mješovita namjena (M4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3054]

1. Na površinama mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama mješovite namjene (M4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,
 - d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
 - e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,
 - f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,
 - g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),
 - h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - i. manje infrastrukturne građevine.
4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M4) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:
 - a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,
 - b. građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

(7) Javna i društvena namjena - kulturna (D7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3107]

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:
 - a. knjižnica,
 - b. kazališta,
 - c. kinematografa,
 - d. muzeja,
 - e. galerija,
 - f. glazbenih ustanova,
 - g. koncertnih dvorana,
 - h. arhiva,
 - i. javne radio televizije,
 - j. kulturnih i umjetničkih organizacija,
 - k. kulturni centar,
 - l. memorijalni centar,
 - m. ostalih kulturnih ustanova.
2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(8) Poslovna namjena područnog (regionalnog) značaja (K), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2260]

1. Na površinama poslovne namjene (K) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina:
 - a. uslužne namjene (poslovne, uredske, trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti),
 - b. velikih trgovačkih i „outlet“ centara, prema posebnom propisu koji klasificira trgovine,
 - c. logističko-distribucijskog centra (skladišta, servisi i ostali prostori vezani za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta).
2. Na građevnoj čestici poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama poslovne namjene (K), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. građevine javne i društvene namjene,
 - c. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
 - d. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
 - e. mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila,
 - f. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,
 - g. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu,
 - h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
 - i. infrastruktura.

(9) Poslovna namjena (K), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3260]

1. Na površinama poslovne namjene (K) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina:
 - a. uslužne namjene (poslovne, uredske, trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti),
 - b. velikih trgovačkih i „outlet“ centara, prema posebnom propisu koji klasificira trgovine,
 - c. logističko-distribucijskog centra (skladišta, servisi i ostali prostori vezani za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta).
2. Na građevnoj čestici poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama poslovne namjene (K), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. građevine javne i društvene namjene,
 - c. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
 - d. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
 - e. mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila,
 - f. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,
 - g. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu,
 - h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),

i. infrastruktura.

(10) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3261]

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

- a. uredske,
- b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),
- c. ugostiteljske,
- d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. građevine javne i društvene namjene,
- c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. infrastruktura.

(11) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

(12) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
- b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
- b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
- e. zelene površine,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
- g. infrastruktura.

(13) Ugostiteljsko-turistička namjena područnog (regionalnog) značaja (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2400]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljeno je planiranje i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline, s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
 - c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
 - d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 - e. privezište u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje prostorno uređenje,
 - f. manje infrastrukturne građevine.

(14) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - c. manje infrastrukturne građevine.

(15) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
 - c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
 - d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. manje infrastrukturne građevine.

(16) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

- a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
- b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
- c. za zimske sportove,
- d. za konjičke sportove,
- e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(17) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

- a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
- b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
- c. za zimske sportove,
- d. za konjičke sportove,
- e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(18) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3604]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(19) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3607]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. kupališta i otvorenih bazena,
- b. sunčališta,
- c. pristupa u more/vodu,
- d. potrebnih pomoćnih građevina i sadržaja.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljeno je uređenje i gradnja sljedećih pratećih sadržaja na kopnenom dijelu plaže:

- a. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom, uključivo i nepokretne ili prijenosne opreme koja je projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba (zipline, spuštalice, ski lift i slična oprema),
- b. zelenih površina,
- c. dječjih igrališta,
- d. ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl. uz uvjet najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,02 površine kopnenog dijela plaže,
- e. prometnih površina (kolno-pješačke i biciklističke površine, parkiralište),
- f. građevinskih zahvata u svrhu uređenja i zaštite plaže.

(20) Sportsko-rekreacijska namjena - golf igralište državnog značaja unutar građevinskog područja (R1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1601]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – golf igralište državnog značaja unutar građevinskog područja (R1) dozvoljena je gradnja i uređenje igrališta za golf uključivo klupske kuće, servisnih zgrada i ostalih pomoćnih sadržaja, odnosno građevina, osim stanovanja.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – golf igralište državnog značaja unutar građevinskog područja (R1), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji (ugostiteljsko-turistički, uslužni, zabavni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(21) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(22) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

- a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke

vode, vodnih komora, crpnih stanica),

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(23) Površina infrastrukture - luka otvorena za javni promet (L1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3913]

1. Na površinama infrastrukture – luka otvorena za javni promet (L1) dozvoljena je gradnja i uređenje, na moru i na kopnu:

a. luka otvorenih za javni promet lokalnog značaja.

2. Na površinama infrastrukture – luka otvorena za javni promet (L1) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(24) Eksploatacija mineralnih sirovina (E), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1210]

- Kamenolom Plovanija

1. Površine za eksploataciju mineralnih sirovina (E) su utvrđena eksploatacijska polja na kojima se provode zahvati eksploatacije mineralnih sirovina s mogućnošću građenja rudarskih objekata i postrojenja u funkciji eksploatacije, kao i druge građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(25) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(26) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(27) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(28) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovngospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(29) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,

d. vidikovaca,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,

g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(30) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(31) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(32) Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3322]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine povremeno pod vodom (V2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a mogu se koristiti i za rekreaciju na otvorenom prema uvjetima nadležnog državnog tijela.

(33) Površina mora, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3331]

1. Na morskim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja morskih površina te gradnja podmorskih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(34) Morska akvakultura (H1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2501]

1. Na površinama za morsku akvakulturu (H1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru namijenjenih uzgoju vodenih organizama u moru (marikultura), kao i povezane obalne infrastrukture (otpremno-distribucijski i purifikacijski centri, skladišni i manipulativni prostori, sortirnice i slično, pomoćne građevine te privezišta plovila i ugostiteljski i uslužni prostori) u svrhu uzgoja morske akvakulture.

2. Unutar površina za morsku akvakulturu provode se zahvati u prostoru isključivo osnovne namjene, bez mogućnosti korištenja istih za trgovačke, ugostiteljsko-turističke ili druge namjene koje nisu povezane sa samim uzgojem.

(35) Posebna namjena državnog značaja - ostalo (PNo), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1801]

1. Na površinama posebne namjene državnog značaja - ostalo (PNo) dozvoljeni su zahvati u prostoru:

- a. građevine Ministarstva unutarnjih poslova državnog značaja,
- b. granični prijelazi državnog značaja,
- c. centralna skladišta Državne uprave za zaštitu i spašavanje,
- d. građevine za proizvodnju eksploziva i minsko-eksplozivnih sredstava za gospodarsku uporabu,
- e. veterinarske građevine državnog značaja,

f. centralno oporavište za zbrinjavanje strogo zaštićenih životinjskih vrsta iz prirode ili divljih životinja zaplijenjenih u provedbi zakona kojim se uređuje zaštita prirode.

2. Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela.

(36) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe urbanističkog plana uređenja.

2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.

3. Do donošenja urbanističkog plana uređenja postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja nalaze se sljedeća područja ovisno o tipu namjene:

1. građevinska područja gospodarske namjene

a. proizvodna – pretežito industrijska (I1) – PLOVANIJA (NA Plovanija)

b. gospodarska namjena - poslovna i proizvodna (K;I1) – STANICA (NA Buje i NA Kaštel)

c. opća poslovna namjena (K) – MAZURIJA (NA Plovanija), PLOVANIJA-ISTOK (NA Plovanija), VALENARI-BUJE (NA Buje) i TRIBAN (NA Triban)

d. poslovna – pretežito trgovačka namjena (K1) KALDANIJA (NA Plovanija i NA Kaldanija), PLOVANIJA (NA Plovanija)

e. poslovna – komunalno-servisna (KS2) Reciklažno dvorište BUJE (NA Buje)

f. poslovna - servisno područje marikulture (H1) Kanegra (NA Kanegra)

g. ugostiteljsko turistička namjena: hotel/turističko naselje (T2) / kamp (T3) – KANEGRA (NA Kanegra); hotel/turističko naselje (T2) – PORTA MADONA (NA Kanegra); turističko područje (TP) – KRČ (NA Krasica), MUŽOLINI (NA Buje), JARICE (NA Oskoruš), KORTINA (NA Brič)

2. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

a. golf igralište (R1) s golf smještajem (Tgs) – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci)

b. izletište (R7) – KANEDO (NA Sv. Marija na Krasu)

c. sportsko otvoreno strelište (R4) – RUPA (NA Kaštel)

d. sportsko rekreacijski centri <2ha (R2) – SRC BUJE (NA Buje), SRC MOMJAN (NA Momjan), SRC MARUŠIĆI (NA Marušići), SRC KORTIVI (NA Momjan), SRC Škrile (NA Plovanija)

3. građevinska područja infrastrukturnih sustava (IS8)

a. područje uređaja za pročišćavanja otpadnih voda - CUPOV BUJE (NA Buje)

4. ostala građevinska područja

a. groblja (Gr) BUJE (NA Buje), KRŠETE (NA Kršete), KAŠTEL (NA Kaštel), NOVO GROBLJE (NA Kaštel), KRASICA (NA Krasica), MOMJAN (NA Momjan), TRIBAN (NA Triban), MARUŠIĆI (NA Marušići), OSKORUŠ (NA Oskoruš), MERIŠĆE (NA Merišće), BRIČ (NA Brič)

b. područja posebne namjene – granični prijelaz (PNo) - KAŠTEL (NA Kaštel)

c. društvena namjena - kulturna (D7) - Park skulptura Marušići

1.2.1.1. Gospodarska namjena - poslovna i proizvodna namjena

Članak 3.

(1) Koncentrirana izgradnja građevina poslovne i/ili proizvodne namjene planirana je u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene.

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene su prostorne cjeline namijenjene za poslovnu i/ili proizvodnu namjenu, bez stanovanja. U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene se, osim građevina poslovne i/ili proizvodne namjene, mogu graditi i uređivati javne i druge zelene površine, kao i postavljati urbana oprema. te graditi građevine infrastrukture i prateći sadržaji:

- prometne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke prometnice, , parkirališta, višeeetažne garaže, benzinske postaje
- građevine svih ostalih vrsta infrastrukture,
- građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane), te za alternativne načine prikupljanja/pročišćavanja/korištenja otpadnih voda, kad je to dozvoljeno ovim odredbama i/ili odredbama planova užeg područja,
- prateći sadržaji specifični za pojedina građevinska područja - zone, definirani ovim odredbama i prostornim planovima užeg područja.

(3) U građevinskim područjima gospodarske poslovne i/ili proizvodne 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 poslovne i/ili proizvodne 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 poslovne i/ili proizvodne namjene prikazana su u nastavku:

1. Proizvodna – pretežito industrijska namjena (I1)

- a. PLOVANIJA (NA Plovanija): kapacitet 20 radnih mjesta; površina 3,59 ha; izgrađenost 3,59 ha / 100 %

2. Gospodarska namjena – poslovna i proizvodna (K/I1)

- a. STANICA (NA Buje i NA Kaštel): kapacitet 2100 radnih mjesta; površina 64,09 ha; izgrađenost 34,71 ha / 54,15 %

3. Opća poslovna namjena (K)

- a. MAZURIJA (NA Plovanija): kapacitet 225 radnih mjesta; površina 7,40 ha; izgrađenost 0 ha / 0 %
- b. PLOVANIJA – ISTOK (NA Plovanija): kapacitet 55 radnih mjesta; površina 1,69 ha; izgrađenost 0,30 ha / 18 %
- c. TRIBAN (NA Triban): kapacitet 55 radnih mjesta; površina 1,74 ha; izgrađenost 0 ha / 0 %
- d. VALENARI – BUJE (NA Buje): kapacitet 245 radnih mjesta; površina 8,05 ha; izgrađenost 8,05 ha / 100 %

4. Poslovna – pretežito trgovačka namjena (K1)

- a. KALDANIJA (NA Kaldanija i NA Plovanija): kapacitet 225 radnih mjesta; površina 7,25 ha; izgrađenost 0,80 ha / 11 %
- b. PLOVANIJA (NA Plovanija): kapacitet 20 radnih mjesta; površina 0,65 ha; izgrađenost 0,65 ha / 100 %

5. Poslovna – komunalno servisna (KS2)

- a. RECIKLAŽNO DVORIŠTE BUJE (NA Buje): kapacitet 25 radnih mjesta; površina 1,47 ha; izgrađenost 0 ha / 0 %
- b. Poslovna – servisno područje marikulture (H1)

c. KANEGRA (NA Kanegra): kapacitet 20 radnih mjesta; površina 1,83 ha (+2,06 more); izgrađenost 0 ha / 0 %

6. SVEUKUPNO

a. Kapacitet: 2970 radnih mjesta

b. Površina: 97,76 ha

c. Izgrađenost: 48,10 ha / 49,2 %

(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).

Članak 4.

(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.

Članak 5.

(1) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - poslovne i proizvodne Stanica (K/I1) mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene, te, u ukupno manjem dijelu površine, građevine proizvodne namjene.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Unutar građevinskog područja iz stavka 1., na površini pretežito poslovne namjene utvrđenoj prostornim planom užeg područja, mogu se graditi pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansioni 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.

(4) 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.

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

(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) Neizgrađeni dio građevinskog područja poslovne i proizvodne namjene Stanica (K/I1) se ovim Planom utvrđuje neuređenim, a njegov izgrađeni dio se utvrđuje kao područje za urbanu preobrazbu, te je za potrebe građenja na području cijelog građevinskog područja propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja.

Članak 6.

(1) Građevinska područja opće poslovne namjene (K): Mazurija, Plovanija-istok, Triban i Valenari Buje namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.), skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

Članak 7.

(1) Građevinska područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (K) Kaldanija i Plovanija namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

(4) Iznimno, u svrhu obavljanja djelatnosti u građevinskom području pretežito trgovačke namjene Plovanija (K) do 2020. godine dozvoljena je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina.

Članak 8.

(1) Građevinsko područje poslovne komunalno-servisne namjene Reciklažno dvorište Buje (KS2) namijenjeno je uređenju odlagališta 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.). U ovom građevinskom području obrađivat će se građevni otpadni materijal i korisni otpad. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

(2) U građevinskom području iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi zgrade isključivo u funkciji osnovne namjene zbrinjavanja i obrade otpada, kao i postavljati privremene prenosive građevine u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti.

(3) U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. ovog članka namijenjenom odlaganju građevnog otpadnog materijala mogu se izvoditi zemljani radovi planiranja radi uređenja i sanacije, kao i postavljati strojevi i uređaji za sortiranje, mljevenje i djelomičnu predobradu ove vrste otpada.

(4) U dijelu građevinskog područja iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi građevine isključivo u funkciji skupljanja korisnog otpada i njegove obrade i distribucije (izdvajanje, vaganje, prešanje, utovar i istovar otpada te prostor za zaposlenike, poput ureda, zaklona i sanitarija).

Članak 9.

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

(2) Servisno područje marikulture (kopneni i morski dio) namijenjeno je isključivo iskrcaju ribe i školjki sa ribarskih plovila. Unutar ovoga područja moguće je izgraditi mol za privez brodova (dužine broda do 15m), građevine i postrojenja za depuraciju školjki i otpremnog centra s pratećim sadržajima (skladišta, prostori za sortiranje, preradu i pakiranje, otpremni centar za školjkaše, centar za pročišćavanje školjaka, administrativni prostori, prostori za zaposlenike itd.) prema posebnom popisu.

(3) U morskom dijelu servisnog područja marikulture 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 pomorske infrastrukture, 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.

(4) U građevinskom području moguće je postavljanje pokretnih naprava, kioska, štandova i sličnih objekata privremenog karaktera za potrebe osiguranja uvjeta za pružanje usluga vezanih na uzgoj školjaka u obližnjem uzgajalištu.

1.2.1.2. Ugostiteljstvo i turizam

Članak 10.

(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 gospodarske poslovne i/ili proizvodne 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 – ambulate, 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 11.

(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:

1. Građevinska područja unutar ZOP-a

a. TRP Kanegra (površina 50,20 ha) – hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3): kapacitet (postelja) – 3.300; gustoća (postelja/ha) – 67; izgrađenost (ha/%) – 50,20/100

b. TRP Porta Madona (površina 7,96 ha) – hotel (T1), turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 400; gustoća (postelja/ha) – 50; izgrađenost (ha/%) – 0/0

2. Građevinska područja izvan ZOP-a

a. TP Krč (površina 1,49 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 90; gustoća (postelja/ha) – 60; izgrađenost (ha/%) – 0/0

- b. TP Jarice (površina 0,38 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 30; gustoća (postelja/ha) – 79; izgrađenost (ha/%) – 0/0
- c. TP Kortina (površina 0,35 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 30; gustoća (postelja/ha) – 86; izgrađenost (ha/%) – 0/0
- d. TP Mužolini (površina 1,36 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 100; gustoća (postelja/ha) – 73,5; izgrađenost (ha/%) – 0/0

3. Ukupno izdvojena građevinska područja izvan naselja (površina 59,17 ha): kapacitet (postelja) – 1.950; izgrađeno 48,06 ha ili 81,22 %

4. Naselja (van prostora ograničenja ZOP)

- a. Škrile (NA Plovanija) – postojeći hotel Mulino: kapacitet (postelja) – 300, izgrađenost (ha/%) – 100
- b. NA Buje – postojeći hotel Istarska ul.: kapacitet (postelja) – 20, izgrađenost (ha/%) – 100; hotel na lokaciji Sunčana: kapacitet (postelja) – 80, izgrađenost (ha/%) – 0/0
- c. TZ Kruj: hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3) – površina 1,83 ha: kapacitet (postelja) – 180, izgrađenost (ha/%) – 100
- d. Ostala naselja te sva kamp odmorišta – (naselja): kapacitet (postelja) – 190

5. Ostalo

- a. Makrolokacija (TZ golf naselje) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 200; površina 3,75 ha; gustoća (postelja/ha) – 53
- b. Stanica poslovno područje – hotel (T1): kapacitet (postelja) – 80

6. Sveukupan kapacitet postelja: 5.000

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

Članak 12.

(1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Porta Madona (T1, T2) namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa hoteli (T1) i turistička naselja (T2), u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

(3) Površine građevinskog područja će prostornim planom užeg područja biti podijeljene na funkcionalne cjeline.

Članak 13.

(1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene TRP Kanegra (T1, T2, T3), namijenjeno je gradnji i uređenju postojećih ugostiteljskih smještajnih građevina vrste hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3) iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj", u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16).

(3) Smještajni kapaciteti i površina ovoga područja biti će podijeljeni prostornim planom užeg područja na funkcionalne cjeline, kod čega će cjelina kampa (T3) zauzimati površinu od najviše 15 ha, uz gustoću korištenja od 50-120 ležaja/ha. Površina ostalog dijela područja, je namijenjena gradnji hotela (T1) i turističkog naselja (T2).

(4) U morskom pojasu do 100m od obale TRP Kanegra može se urediti privez rekreacijskih plovila korisnika pripadajućeg građevinskog područja, za plovila dužine do 8 m, sa brojem vezova jednakim najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

Članak 14.

(1) Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene, turistička područja (TP) – Krč (NA Krasica), Mužolini (NA Buje), Jarice (NA Oskoruš) i Kortina (NA Brič) namijenjena su gradnji ugostiteljsko - turističkih smještajnih građevina, kod kojih će ukupni smještajni kapaciteti svakog građevinskog područja biti realizirani u turističkom naselju.

Članak 15.

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

- 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. 11,
- namjena kamp odmorišta je smještaj gostiju sa vlastitom pokretnom kamp opremom za noćenje ili kraći odmor,
- na građevnoj čestici kamp odmorišta mogu se graditi ili postavljati građevine ili strukture gotove konstrukcije za potrebe recepcije, sanitarnog čvora i drugih pratećih usluga,
- veličina građevnih čestica: minimalno 500m², a maksimalno 5.000m²,
- koeficijent izgrađenosti građevnih čestica: kig se može kretati između 0,005 i 0,15, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao gradivi dio građevne čestice, uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrst način povezane sa tlom,
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica : kis, može se kretati između 0,01 i 0,30, pri čemu se površine za kampiranje ne uračunavaju,
- najviša dozvoljena visina građevina je 4,0 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu,
- ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 16.

(1) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (u obalnom području) uži obalni pojas je namijenjen 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.

(2) 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.

(3) 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).

(4) 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.

Članak 17.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice "lungomare" duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Buja. Osim za pješački promet, šetnica se može koristiti i za biciklistički, alternativni turistički i javni prijevoz, te kao servisna prometna površina gdje drugi oblik pristupa nije moguć.

(2) Prikaz obalne šetnice "lungomare" u grafičkom dijelu Plana smatra se shematskim, dok će se konačno rješenje definirati u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja akata za provedbu plana i građevinskih dozvola, pri čemu se u tu svrhu mogu koristiti i dijelovi (dionice) postojećih prometnih površina.

(3) Obalna šetnica "lungomare" javna je prometna površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje cjelokupnom građanstvu, te u tom smislu i odvijanje prometa iz

stavka 1. Sezonsko ili drugo moguće ograničenje, te način i režim korištenja ove javne površine propisuje se odgovarajućom odlukom Grada Buja.

Članak 18.

(1) Uređene plaže (R7) se mogu graditi/uređivati isključivo unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene.

1.2.1.3. Sport i rekreacija

Članak 19.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 iz stavka 1. ne 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.

Članak 20.

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

1. Golf igralište (R1)

- a. Golf igralište Markocija (dio igrališta na teritoriju Grada Buja) (NA Gamboci): površina 38,58 ha, kapacitet 18 polja, izgrađenost (ha/%) 0/0.
- b. Golf smještaj – Golf Naselje Glavica (TZ) (NA Gamboci): površina 4,23 ha, kapacitet 20 postelja, izgrađenost (ha/%) 0/0.

2. Izletište (R2)

- a. Kanedo (NA Sv. Marija na Krasu): površina 0,10 ha, izgrađenost (ha/%) 0,10/100.

3. Sportsko-otvoreno strelište

- a. Rupa (NA Gamboci): površina 1,06 ha, izgrađenost (ha/%) 1,06/100.

4. Sportsko-rekreacijski centri < 2 ha (R2)

- a. Buje (NA Buje): površina 1,92 ha, izgrađenost (ha/%) 1,92/100.
- b. Momjan (NA Momjan): površina 1,26 ha, izgrađenost (ha/%) 1,26/100.
- c. Kortivi (NA Momjan): površina 0,19 ha, izgrađenost (ha/%) 0,19/100.
- d. Marušići (NA Marušići): površina 1,37 ha, izgrađenost (ha/%) 1,37/100.

e. Škrile (NA Plovanija): površina 0,68 ha, izgrađenost (ha/%) 0,17/25.

Članak 21.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 22.

(1) 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.

(2) 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.

(3) Izletišta 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.

Članak 23.

(1) Građevinsko područje sportskog otvorenog strelišta Rupa namijenjeno je uređenju i gradnji građevina i otvorenih sportskih i rekreacijskih površina – sportskog strelišta, 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.

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

1.2.1.4. Infrastrukturni sustavi

Članak 24.

(1) Građevinsko područje infrastrukturnih sustava (IS) namijenjeno je isključivo gradnji građevina infrastrukture sa pratećim gospodarskim sadržajima namjene poslovne, komunalne i uslužne djelatnosti, te uređivanju sadržaja i ugradnji naprava za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

(2) Osim u zoni koja je u grafičkom dijelu Plana označena kao površina infrastrukturnih sustava, pojedinačne građevine, vodovi i mreže infrastrukture mogu se graditi i na površinama drugih namjena, sukladno sveukupnim odredbama ovog Plana.

1.2.1.5. Groblja

Članak 25.

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

1. Brič (na Brič) – površina: 0,04 ha; izgrađenost: 0,04 ha (100%)
2. Buje (na Buje) – površina: 1,99 ha; izgrađenost: 1,99 ha (100%)
3. Kaštel (na Kaštel) – površina: 0,45 ha; izgrađenost: 0,45 ha (100%)

4. Novo Groblje (na Kaštel) – površina: 1,35 ha; izgrađenost: 0 ha (0%)
5. Krasica (na Krasica) – površina: 0,21 ha; izgrađenost: 0,21 ha (100%)
6. Kršete (na Kršete) – površina: 0,48 ha; izgrađenost: 0,48 ha (100%)
7. Marušići (na Marušići) – površina: 0,08 ha; izgrađenost: 0,08 ha (100%)
8. Merišće (na Merišće) – površina: 0,14 ha; izgrađenost: 0,14 ha (100%)
9. Momjan (na Momjan) – površina: 0,21 ha; izgrađenost: 0,14 ha (67%)
10. Oskoruš (na Oskoruš) – površina: 0,08 ha; izgrađenost: 0,08 ha (100%)
11. Triban (na Triban) – površina: 0,21 ha; izgrađenost: 0,15 ha (66%)
12. Ukupna površina građevinskih područja groblja: 5,24 ha
13. Ukupno izgrađeno: 3,76 ha (72%)

(2) 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.

(3) 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).

1.2.1.6. Posebna namjena

Članak 26.

(1) Odredbe o uređenju građevinskog područja posebne namjene – granični prijelaz Kaštel – nalaze se u 1.3.1. Pravilu provedbe zahvata – PN Granični prijelaz Kaštel.

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

1.2.1.7. Društvena namjena

Članak 27.

(1) Građevine javne i društvene namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja, kada je to omogućeno ovim Planom. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene, dati u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi, jednako se primjenjuju u građevinskim područjima unutar i van naselja.

(2) Površina zemljišta na katastarskim česticama: 554/2, 562/14, 563/2, *617/1 i *617/2 (sve k.o. Buje), unutar građevinskog područja naselja Stanica, namijenjena je gradnji vatrogasnog doma. Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima za gradnju građevina društvene namjene u naseljima.

Članak 28.

(1) Postojeće građevine javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju nove građevine utvrđenim ovim Planom.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 29.

(1) Naselja se na području Grada Buja, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u građevinskim područjima naselja.

(2) Građevinsko područje naselja podrazumijeva građevinsko područje osnovnog naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja, pod jednakim uvjetima, osim kada je to drugačije određeno ovim Planom.

(3) Graditi se može samo na uređenom zemljištu u smislu ovih odredbi.

- (4) Odredbe Plana primjenjuju se kod gradnje novih te rekonstrukcije postojećih građevina iz ovih odredbi.
- (5) Veličina građevinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.
- (6) Detaljne granice, kao i izgrađeni, neizgrađeni - uređeni i neizgrađeni - neuređeni dijelovi građevinskih područja naselja utvrđeni su u grafičkom dijelu Plana 1.2. KN-2-1 Građevinska područja.

Članak 30.

- (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, , 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 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.

Članak 31.

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

1. NA Baredine

- a. Površina građevina i okućnica: 10,11 ha
- b. Izgrađenost: 63,0 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 62
- d. Bruto gustoća stanovanja: 6,13 st./ha

2. NA Bibali

- a. Površina građevina i okućnica: 18,94 ha
- b. Izgrađenost: 45,2 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 105
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,54 st./ha

3. NA Brdo

- a. Površina građevina i okućnica: 4,49 ha
- b. Izgrađenost: 61,3 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 13+10=23
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,12 st./ha

4. NA Brič

- a. Površina građevina i okućnica: 3,22 ha
- b. Izgrađenost: 70,0 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 8+9=17
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,28 st./ha

5. NA Buje

- a. Površina građevina i okućnica: 119,23 ha
- b. Izgrađenost: 67,9 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 2.087+85=2.172
- d. Bruto gustoća stanovanja: –

6. G.P. dio Buje

- a. Površina građevina i okućnica: 52,59 ha
- b. Izgrađenost: 72,16 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 1.436+25=1.461
- d. Bruto gustoća stanovanja: 27,78 st./ha

7. G.P. ostali dijelovi

- a. Površina građevina i okućnica: 66,64 ha
- b. Izgrađenost: 64,6 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 651+60=711
- d. Bruto gustoća stanovanja: 10,67 st./ha
- e. Napomena: TŽ Kruj 1,83 ha

8. NA Buroli

- a. Površina građevina i okućnica: 11,43 ha
- b. Izgrađenost: 57,9 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 73

d. Bruto gustoća stanovanja: 6,39 st./ha

9. NA Gamboci

a. Površina građevina i okućnica: 16,59 ha

b. Izgrađenost: 68,0 %

c. Postojeći broj stanovnika: 100

d. Bruto gustoća stanovanja: 6,03 st./ha

10. NA Kaldanija

a. Površina građevina i okućnica: 33,55 ha

b. Izgrađenost: 68,9 %

c. Postojeći broj stanovnika: $273+67=340$

d. Bruto gustoća stanovanja: 10,41 st./ha

e. Napomena: KZ Kaldanija 0,90 ha

11. NA Kanegra

a. Bez građevinskog područja naselja.

12. NA Kaštel

a. Površina građevina i okućnica: 111,81 ha

b. Izgrađenost: 61,9 %

c. Postojeći broj stanovnika: 606

d. Bruto gustoća stanovanja: 5,42 st./ha

13. NA Krasica

a. Površina građevina i okućnica: 30,15 ha

b. Izgrađenost: 60,5 %

c. Postojeći broj stanovnika: $158+178=336$

d. Bruto gustoća stanovanja: 11,14 st./ha

14. NA Kršete

a. Površina građevina i okućnica: 16,84 ha

b. Izgrađenost: 77,3 %

c. Postojeći broj stanovnika: 94

d. Bruto gustoća stanovanja: 5,65 st./ha

15. NA Kućibreg

a. Površina građevina i okućnica: 4,83 ha

b. Izgrađenost: 82,21 %

c. Postojeći broj stanovnika: $13+13=26$

d. Bruto gustoća stanovanja: 5,38 st./ha

16. NA Lozari

a. Površina građevina i okućnica: 4,14 ha

b. Izgrađenost: 60,4 %

c. Postojeći broj stanovnika: 27

d. Bruto gustoća stanovanja: 6,52 st./ha

17. NA Marušići

a. Površina građevina i okućnica: 29,23 ha

b. Izgrađenost: 51,45 %

- c. Postojeći broj stanovnika: 147
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,03 st./ha

18. NA Merišće

- a. Površina građevina i okućnica: 12,87 ha
- b. Izgrađenost: 51,35 %
- c. Postojeći broj stanovnika: $47+20=67$
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,21 st./ha

19. NA Momjan

- a. Površina građevina i okućnica: 43,57 ha
- b. Izgrađenost: 57,41 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 239
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,48 st./ha

20. NA Oskoruš

- a. Površina građevina i okućnica: 7,65 ha
- b. Izgrađenost: 62,00 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 43
- d. Bruto gustoća stanovanja: 5,62 st./ha

21. NA Plovanija

- a. Površina građevina i okućnica: 37,29 ha
- b. Izgrađenost: 67,1 %
- c. Postojeći broj stanovnika: $247+129=376$
- d. Bruto gustoća stanovanja: 10,08 st./ha

22. NA Sv. Marija na KRasu

- a. Bez građevinskog područja naselja.

23. NA Triban

- a. Površina građevina i okućnica: 14,11 ha
- b. Izgrađenost: 51,82 %
- c. Postojeći broj stanovnika: 99
- d. Bruto gustoća stanovanja: 7,02 st./ha

24. Ukupno:

- a. Ukupna površina građevina i okućnica: 529,85 ha
- b. Izgrađenost: zeleno = zadovoljavajuće, više od 50 %
- c. Postojeći broj stanovnika: $4.441+507=4.948$
- d. Bruto gustoća stanovanja: zeleno = zadovoljavajuće po PPU

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

Članak 32.

(1) Građevinskim područjima, prema ovim odredbama, smatraju se područja namijenjena intenzivnoj izgradnji, koja čine Planom određena područja (po statističkim naseljima):

- NA Baredine: Baredine Donje, Baredine Gornje, St. Loj, Vrh (sve k.o.Krasica)
- NA Bibali: Bibali (k.o.Buje); Grmunija (dio), Krug, Špečić (2), Tiola (sve k.o.Momjan)
- NA Brdo: Brdo, Bazuje, Paroni, St. Vignini, Stanovići (sve k.o.Brdo)

- NA Brič: Brič (2), Kortina (sve k.o.Brdo)
- NA Buje: Buje, Stanica, Kontarini, Kruj, Monte Baster, Rupa, St.Rosa, Sv. Sebastijan (sve k.o.Buje); St.Furfuja (k.o.Kaštel)
- NA Buroli: Buroli (k.o.Lovrečica)
- NA Gamboci: Gamboci, Jurcanija, Ljublanija, (sve k.o.Kršete); Vinela (6) (k.o.Buje)
- NA Kaldanija: Kaldanija (dio), Simonetija (sve k.o.Kaštel); Kaldanija (dio), Fratrija (2), Kažete (sve k.o.Kršete)
- NA Kanegra: bez građevinskog područja naselja
- NA Kaštel: Kaštel, Dorina, Fornaže, Gadari, Juki, Kazarole, Malotija, Medigija, Montrin, Morozija, Paldigija, Ščavonija, Todeški, Vižinada, Volpija, Vrh (sve k.o.Kaštel)
- NA Krasica: Krasica, Baracija, Bekari, Brajki, Bucaj, Glavači, Gopci, Jugovci, Kostelac(dio), Krč, Mužolini Donji, Muzolini Gornji, Plac, Punta (2), St. Zrinski, St. Zubin, Vrh Činić (sve k.o.Krasica)
- NA Kršete: Kršete (2), Kakovići, Križine, Kukov Vrh (2) (sve k.o.Kršete); Bracanja (k.o.Buje)
- NA Kućibreg: Kućibreg (2), Dugo Brdo, Škrlići (sve k.o.Kućibreg)
- NA Lozari: Lozari, St. Torčelo (sve k.o.Krasica)
- NA Marušići: Marušići (dio) (3), Čulih, Črnci, Jurini, Lalovići, Paliski, Srbar-Šibenija, Šaini (2), Škrlini, Trkusi (sve k.o.Brdo) Marušići (dio), Benečani (2), Brešani, Dragočevac (2), Mikorići (sve k.o.Momjan)
- NA Merišće: Merišće, Cingarela, Dramac, Soline, Rožmanija (dio), Veli Breg (dio), Stražice (sve k.o.Merišće); Mali Breg, Most, Rožmanija (dio), Stancija, Stancijeta 2, Vale, Veli Breg (dio) (sve k.o.Momjan)
- NA Momjan: Momjan, Bošketo (4), Gambocija, Grmunija (dio), Jelići, Kanedolo, Kluni, Kortivi, Kremenje, Kremenje – Mlini (2), Matici, Smilovići, St. Petrinja, Stancijeta1, Sv. Mavar, Škarjevac (3) (sve k.o.Momjan)
- NA Oskoruš: Oskoruš, Jarice (sve k.o.Merišće)
- NA Plovania: Plovania, Bužin, Mazurija, Markovac, Specijarija, Škrile, Škudelin, Veli Mlin, Vinjarija (sve k.o.Kaštel)
- NA Sveta Marija na Krasu: bez građevinskog područja naselja
- NA Triban: Triban (2) (k.o.Triban)

Članak 33.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 iz stavka 1. ne 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.

Članak 34.

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

- 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. 11.,
- namjena kamp odmorišta je smještaj gostiju sa vlastitom pokretnom kamp opremom za noćenje ili kraći odmor,
- na građevnoj čestici kamp odmorišta mogu se graditi ili postavljati građevine ili strukture gotove konstrukcije za potrebe recepcije, sanitarnog čvora i drugih pratećih usluga,
- veličina građevnih čestica: minimalno 500m², a maksimalno 5.000m²,
- 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,
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica: kis, može se kretati između 0,01 i 0,30, pri čemu se površine za kampiranje ne uračunavaju,
- najviša dozvoljena visina građevina je 4,0 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu,
- ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

Članak 35.

(1) Građevine javne i društvene namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja, kada je to omogućeno ovim Planom. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene, dati u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi, jednako se primjenjuju u građevinskim područjima unutar i van naselja.

(2) Površina zemljišta na katastarskim česticama: 554/2, 562/14, 563/2, *617/1 i *617/2 (sve k.o. Buje), unutar građevinskog područja naselja Stanica, namijenjena je gradnji vatrogasnog doma. Uvjeti gradnje jednaki su uvjetima za gradnju građevina društvene namjene u naseljima.

Članak 36.

(1) Postojeće građevine javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju nove građevine utvrđenim ovim Planom.

1.2.2.1. Opći uvjeti o građevnim česticama i građevinama

Članak 37.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Najmanja ili najveća dozvoljena površina građevne čestice može biti ograničena ovim odredbama.

(3) Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje:

- 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama,
- 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet,
- 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

(4) Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se iste postavljaju na građevnu česticu javne površine.

(5) Za linearne infrastrukturne građevine (osim prometnica) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama.

(6) Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica, već se jedna građevina može dijeliti na više tehnoloških i/ili funkcionalnih cjelina unutar obuhvata zahvata u prostoru.

(7) Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i sl. (trafostanice, mjerno redukcijske stanice - MRS, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijski i građevni pravac, ukoliko ovim Odredbama nije drukčije određeno.

(8) Ukoliko se građevina iz stavka 7. ovoga članka postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica, a pristup s prometne površine do te građevine, ako se ona postavlja na građevnu česticu neke druge građevine, osigurava se služnošću.

Članak 38.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

(3) U građevinskim područjima naselja, u građevinama osnovne namjene javne i društvene, odnosno gospodarske namjene, mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Članak 39.

(1) U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

(3) U skladu s odredbama stavaka 1. i 2., postojeća građevina katastarske oznake k.č.br.151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

Članak 40.

(1) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

Članak 41.

(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 funkcionalnijih 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.

Članak 42.

(1) U svim građevinskim područjima naselja unutar obuhvata ovog Plana mogu se graditi obiteljske zgrade i višeobiteljske zgrade.

(2) Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

Članak 43.

(1) Veličina i površina građevine određuje se sljedećim elementima: gradivi dio građevne čestice, građevni pravac, izgrađenost građevne čestice, iskoristivost građevne čestice, dijelovi (etaže) i visina građevina.

Članak 44.

(1) Pod gradivim dijelom smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina određuje se u skladu s odredbama članka 64. do 66.

(2) Gradivi dio građevne čestice za građevine osnovne namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m.

(4) Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice

susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namijenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama. Otvorom u konstrukciji se u smislu ovih odredbi smatra prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, logia ili slični elementi koji omogućavaju fizički kontakt između vanjskog i prostora unutar građevine (ulaz, izlaz, prijenos dima, vatre i sl.). Fiksni zidni elementi koji moraju zadovoljiti zadane karakteristike nosivosti i toplinske provodljivosti za vanjske zidove (ne transparentni toplinsko izolirani stakleni elementi, staklene cigle i sl.) ne smatraju se otvorima.

(6) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

Članak 45.

(1) Gradivi dio građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža, kada se one grade i koriste kao garaže, može se odrediti planom užeg područja, tako da su od granice susjedne građevne čestice udaljene najmanje 2m.

(2) Iznimno, udaljenost gradivog dijela iz stavka 1. može biti i manja, kada se stručnom ekspertizom dokaže da takav način građenja neće ugroziti stabilnost građevina i tla na susjednim građevnim česticama.

Članak 46.

(1) U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

(2) Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

(3) Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Članak 47.

(1) Građevni pravac može se odrediti imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(2) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

(4) Građevni pravac se može podudarati s regulacijskom linijom, pod uvjetom da se time ne ugrožava sigurnost prometa:

- kod rekonstrukcije građevina koje su već smještene na regulacijskoj liniji,

- kod interpolacija novih i/ili dogradnji postojećih građevina gdje su susjedne postojeće građevine smještene na regulacijskoj liniji,
- u povijesnim i zbijenim dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način,
- kod složenih građevina, gdje pojedine od građevina koje čine složenu građevinu mogu biti smještene na regulacijskoj liniji,
- kod gradnje građevina javne i društvene namjene, neovisno o uvjetima iz alineja 1. do 4.

(5) Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, osim u slučajevima iz stavka 4., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

(6) Kod ostalih građevina, osim u slučajevima iz stavaka 4. i 5., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 50 m od regulacijske linije.

(7) Minimalna udaljenost građevnog pravca od osi županijskih i lokalnih cesta je 10 m.

Članak 48.

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

Članak 49.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi:

1. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².

2. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².

3. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².

(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:

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

2. za građevne čestice površine od 2.500 do 5.000m² - 50% površine građevne čestice za slobodnostojeće i poluugrađene građevine.

3. za građevne čestice površine od 5000 do 10.000m² - 40% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine.

4. za građevne čestice površine veće od 10.000m² - 30% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine.

(6) 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.

Članak 50.

(1) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

Članak 51.

(1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

(2) U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

(3) Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

(4) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih stambenih građevina, na građevnim česticama površine do 200m² unutar zbijenih dijelova naselja, kis može iznositi najviše 4,0.

(5) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

Članak 52.

(1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka i ne umanjuje kakvoću stanovanja na susjednim građevnim česticama.

(2) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža, određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Pod postojećom i planiranom okolnom izgradnjom podrazumijeva se gradski (urbani) blok odnosno dio naselja koji je ovičen postojećim ili planiranim prometnicama.

(3) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(4) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(5) Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa maksimalne širine 5 metara za silazak u podzemnu garažu.

(6) Iznimno, maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina određuje se sukladno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).

(7) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(8) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose 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.

(9) Za postavljanje takvih instalacija u područjima koja su evidentirana i zaštićena kroz odredbe Plana kao graditeljska baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 53.

- (1) Definicije dijelova (etaža) građevine – podruma, suterena, prizemlja, kata i potkrovlja utvrđene su posebnim propisima.
- (2) Podzemna etaža građevine na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi je potpuno ili djelomično ukopana etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0m.
- (3) Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.
- (4) Nadzemna etaža građevine, u smislu ovih odredbi jest djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1 m na ravnom terenu odnosno etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra na kosom terenu, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom.
- (5) Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje, koje se koristi za rad ili boravak ljudi, visine nadozida do 1,2 m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg sjecišta krovne konstrukcije i zida.
- (6) Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5 m. Iznimno, kod "galerijskih" stanova visina nadzemne etaže u manjem dijelu površine iznosi minimalno 2,3 m. Svjetla visina podruma i potkrovlja ne određuje se.
- (7) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.
- (8) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevne čestice od 20 % i više.

Članak 54.

- (1) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

Članak 55.

- (1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:
 - za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
 - za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
 - za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.
- (2) Iznimno višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.
- (3) Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.
- (4) Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
- (5) Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
- (6) Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
- (7) Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

(8) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

(9) U slučajevima kada je postojeća visina građevine veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 56.

(1) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan građevnog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Članak 57.

(1) Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava gradnja te mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama.

Članak 58.

(1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima: uvjeti za arhitektonsko oblikovanje, vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Članak 59.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

(2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

(3) Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovništa, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.

(4) Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

(5) Nadležno tijelo uprave iz st.4. odgovorno je za utvrđivanje boje fasada svih građevina na području Grada Buja, kod gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 60.

(1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

(2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

(3) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

(4) Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

- (6) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.
- (7) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.
- (8) Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.
- (9) Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 3.1.2. Kulturna baština ovih odredbi.
- (10) Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.
- (11) U homogenim morfološkim cjelinama - izgrađenim dijelovima naselja, potrebno je uvažavati:
- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
 - tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
 - raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
 - orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
 - arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
 - građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
 - uređenje okoliša građevina i javnih površina,
 - lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.
- (12) Nove intervencije u povijesnim jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja.
- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
 - uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
 - postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
 - oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
 - oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
 - dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
 - vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

(13) U područjima nehomogene izgradnje gradi se pod sljedećim uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,
- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,

(14) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a na uličnom pročelju isključivo ako drugačije nije moguće.

Članak 61.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja iz čl. 59. može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, parabolinih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Krovište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22□).

(3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

Članak 62.

(1) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22□).

Članak 63.

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima: gradnja pomoćnih građevina, gradnja ograda, uređenje građevne čestice.

Članak 64.

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. mogu se graditi pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 50m².

(3) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti više etažne.

(4) Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

Članak 65.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(2) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

Članak 66.

(1) Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

(2) Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

(3) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

Članak 67.

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

(2) Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnom uvjetima za promet pješaka i vozila.

Članak 68.

- (1) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.
- (2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.
- (3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.
- (4) Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačna kulturna dobra aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.
- (5) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Članak 69.

- (1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Članak 70.

- (1) Dio građevne čestice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

1.2.2.2. Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 71.

- (1) U građevinskom području naselja postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana.

Članak 72.

- (1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.),
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje,
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni,
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 73.

(1) Na područjima za koja je obavezna izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen, do donošenja plana omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina i, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(2) Izuzetno, za pojedinačne građevine ili građevine unutar cjelina kulturnog dobra iz odredbi članka 331. do 339. nadležno tijelo može zahtijevati obaveznu rekonstrukciju građevina, bez mogućnosti njihovog uklanjanja.

Članak 74.

(1) Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtni i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

Članak 75.

(1) Prostornim planovima užih područja mogu se pobliže definirati uvjeti gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina obuhvaćenih tim prostornim planovima.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 76.

(1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja su:

- NA Bibali: Špečić (1)
- NA Brič: Brič (1)
- NA Gamboci: Vinela (5)
- NA Kaldanija: Fratrija (1)
- NA Krasica: Punta (1)
- NA Kršete: Kukov Vrh (1)
- NA Kućibreg: Kućibreg (1)
- NA Marušići: Marušići (2), Šaini (1), Benečani (1), Dragočevac (1)
- NA Momjan: Bošketo (3), Kremenje-Mlini (1), Škarjevac (2)
- NA Triban: Triban (1)

Članak 77.

(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 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.

(3) 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, , 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.

(4) 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.

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

- ugostiteljsko turističke smještajne građevine u 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).

(6) 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.

(7) 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.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 78.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- Zona S3
- Zona S4
- Zona S5
- M4
- S3 UPU naselja Brolo
- T1
- SRC Buje
- Plovanija (I1)
- PZ Valenari (K)
- Radna zona Stanica (K) (IS7)
- PZ Plovanija (K1)
- Reciklažno dvorište Buje
- TP
- Izletište Kanedo
- Strelišće Rupa
- R2
- R7
- R4

- Park skulptura Marušići
- Gr
- CUPOV Buje
- Luka Kanegra
- PN Granični prijelaz Kaštel
- H1
- E
- V1
- V2
- MORE
- P1
- P2
- P3
- OZ
- Š1
- Š2

Članak 79.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Zona S3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

b. Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

b. U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

c. U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

d. Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom

prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje: 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama, 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet, 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

b. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4 m.

c. Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

d. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

e. Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

f. Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi u nastavku:

b. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².

c. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².

d. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².

e. Iznimno odredbama ovog pravila, 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.

5. iskoristivost građevne čestice

a. U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

b. Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:
- b. za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- c. za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- d. za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.
- e. Iznimno, višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.
- f. Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.
- b. Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.
- c. Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.
- d. Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- e. Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.
- f. Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.
- g. Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.
- h. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.
- i. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.
- j. Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.
- k. Krovište građevina iz ovog pravila, a i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom,, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).
- l. Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

m. Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

c. Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnim uvjetima za promet pješaka i vozila.

d. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

e. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup – kolni i pješački prilaz.

b. Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

c. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

d. Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

e. Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

f. Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.

g. Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%. Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

h. Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

i. Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake

širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.

j. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

k. Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

l. Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

m. Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

n. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Stambena (obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio). Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.

o. Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

p. Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

r. Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

s. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima: vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća, vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća.

t. Na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,

c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje

e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na

odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni

f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,

g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,

h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

j. U skladu s ovim odredbama, postojeća građevina katastarske oznake k.č. br. 151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

b. unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,

c. unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,

d. unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

e. Zbirna ukupna brutto površina pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m².

f. Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

g. Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

h. Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

i. Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

j. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

k. Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

l. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

m. Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20 cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

b. Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene jednaki su uvjetima gradnje građevina osnovne, stambene namjene.

c. 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.

d. 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.

e. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

f. Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

g. Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

h. Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

i. Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

j. Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

l. Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

m. Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 80.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Zona S4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

b. Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

b. U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

c. U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

d. Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje: 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama, 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet, 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

b. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4 m.

c. Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

d. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

e. Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

f. Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi u nastavku:

b. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².

c. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².

d. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².

e. Iznimno odredbama ovog pravila, 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.

5. iskoristivost građevne čestice

a. U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

b. Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

b. za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;

c. za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;

d. za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.

e. Iznimno, višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.

f. Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

b. Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.

c. Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

d. Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

e. Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

f. Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

g. Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

h. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

i. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

j. Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

k. Krovište građevina iz ovog pravila, a i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom,, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

l. Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

m. Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

c. Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnim uvjetima za promet pješaka i vozila.

d. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

e. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup – kolni i pješački prilaz.

b. Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

c. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

d. Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

e. Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

f. Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.

g. Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%. Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

h. Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

i. Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.

j. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

k. Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

l. Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

m. Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

n. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Stambena (obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio). Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.

o. Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

p. Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

r. Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

s. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima: vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća, vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća.

t. Na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,

c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje

e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni

f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,

g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,

h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

j. U skladu s ovim odredbama, postojeća građevina katastarske oznake k.č. br. 151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

- b. unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- c. unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- d. unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.
- e. Zbirna ukupna bruto površina pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m².
- f. Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.
- g. Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).
- h. Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.
- i. Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.
- j. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.
- k. Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim bruto razvijene površine koja se ograničava odnosom bruto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.
- l. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.
- m. Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20 cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih

funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

b. Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene jednaki su uvjetima gradnje građevina osnovne, stambene namjene.

c. 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.

d. 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.

e. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

f. Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

g. Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

h. Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

i. Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

j. Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

l. Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

m. Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 81.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Zona S5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

b. Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

b. U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

c. U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

d. Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje: 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama, 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet, 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

b. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4 m.

c. Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

d. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

e. Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

f. Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi u nastavku:

b. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².

c. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².

d. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².

e. Iznimno odredbama ovog pravila, 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.

5. iskoristivost građevne čestice

a. U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

b. Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

b. za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;

c. za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;

d. za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.

e. Iznimno, višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.

f. Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

b. Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.

c. Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

d. Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

e. Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

f. Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

g. Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

h. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

i. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

j. Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

k. Krovište građevina iz ovog pravila, a i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

l. Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

m. Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

c. Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnim uvjetima za promet pješaka i vozila.

d. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

e. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup – kolni i pješački prilaz.

- b. Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.
- c. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.
- d. Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.
- e. Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.
- f. Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.
- g. Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%. Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.
- h. Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.
- i. Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.
- j. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.
- k. Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.
- l. Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.
- m. Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.
- n. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Stambena (obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio). Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.
- o. Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.
- p. Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.
- r. Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.
- s. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima: vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili

zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća, vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća.

t. Na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
- b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.
- i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.
- j. U skladu s ovim odredbama, postojeća građevina katastarske oznake k.č. br. 151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:
- b. unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- c. unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- d. unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.
- e. Zbirna ukupna brutto površina pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m².
- f. Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

g. Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan građivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22□).

h. Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

i. Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

j. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

k. Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

l. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

m. Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20 cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

b. Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene jednaki su uvjetima gradnje građevina osnovne, stambene namjene.

c. 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.

d. 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.

e. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno,

koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

f. Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

g. Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

h. Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

i. Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

j. Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

l. Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

m. Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 82.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

b. Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

b. U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

c. U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

d. Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje: 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama, 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet, 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

b. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4 m.

c. Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

d. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

e. Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

f. Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi u nastavku:

b. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².

c. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².

d. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².

e. Iznimno odredbama ovog pravila, 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.

5. iskoristivost građevne čestice

a. U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

- b. Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:
- b. za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- c. za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- d. za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.
- e. Iznimno, višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.
- f. Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.
- b. Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.
- c. Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.
- d. Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- e. Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.
- f. Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.
- g. Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.
- h. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.
- i. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.
- j. Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

k. Krovište građevina iz ovog pravila, a i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom,, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

l. Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

m. Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

c. Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnim uvjetima za promet pješaka i vozila.

d. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

e. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup – kolni i pješački prilaz.

b. Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

c. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

d. Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

e. Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

f. Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.

- g. Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%. Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.
- h. Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.
- i. Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.
- j. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.
- k. Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.
- l. Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.
- m. Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.
- n. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Stambena (obiteljske, višeeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio). Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.
- o. Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.
- p. Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.
- r. Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.
- s. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima: vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća, vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća.
- t. Na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
- b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne,

poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje

e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni

f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,

g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,

h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

j. U skladu s ovim odredbama, postojeća građevina katastarske oznake k.č. br. 151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

b. unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,

c. unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,

d. unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

e. Zbirna ukupna brutto površina pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m².

f. Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

g. Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

h. Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

i. Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u

izgrađenost građevne čestice.

j. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

k. Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

b. Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene jednaki su uvjetima gradnje građevina osnovne, stambene namjene.

c. 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.

d. 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.

e. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

f. Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

g. Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

h. Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

i. Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

k. Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

l. Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 83.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S3 UPU naselja Brolo

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

b. Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja: Buje, Sv. Sebastijan, Stanica, Gadari, Malotija, Dorina, Vižinada, Plovanija, Vinjarija, Kaldanija i Triban, na građevnim česticama većim od 800 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

b. U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

c. U izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te prerade, obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

d. Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje: 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama, 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet, 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

b. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4 m.

c. Izuzetno, tamo gdje je to opravdano zbog osobitih okolnosti ili potreba, gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, prema ocjeni osobitih okolnosti ili potreba od strane nadležnog tijela koje upravlja tom javnom površinom i uz njegovu suglasnost.

d. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

e. Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, te u povijesnim strukturama i zbijenim dijelovima naselja, kod rekonstrukcije postojećih i interpolacije novih građevina, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine.

f. Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi u nastavku:
- b. slobodnostojeće građevine: za građevne čestice površine do 300m² - 50% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 300-800m² - zbir 150m² i 45% površine građevne čestice iznad 300m²; za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²; za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m².
- c. poluugrađene građevine: za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²; za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m².
- d. ugrađene građevine: za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice; za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²; za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m².
- e. Iznimno odredbama ovog pravila, 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.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.
- b. Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:
- b. za obiteljsku građevinu: 7,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- c. za višeobiteljsku građevinu: 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže;
- d. za višestambenu građevinu: 9,0 m uz najviše 3 nadzemne etaže.
- e. Iznimno, višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.
- f. Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.
- b. Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovišta, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.
- c. Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u

skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

d. Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

e. Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

f. Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

g. Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

h. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

i. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

j. Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi. Izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovišta, poput ravnih ili kombiniranih, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

k. Krovništvo građevina iz ovog pravila, a i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

l. Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena krovnih ili mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

m. Ravni krovovi, kada su odobreni od nadležnog tijela uprave mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

c. Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnim uvjetima za promet pješaka i vozila.

d. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

e. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0 m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup – kolni i pješački prilaz.
- b. Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.
- c. Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.
- d. Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.
- e. Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.
- f. Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.
- g. Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%. Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.
- h. Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.
- i. Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.
- j. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.
- k. Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.
- l. Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.
- m. Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.
- n. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Stambena (obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio). Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.
- o. Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

- p. Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.
- r. Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.
- s. Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima: vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća, vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća.
- t. Na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
- b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.
- i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.
- j. U skladu s ovim odredbama, postojeća građevina katastarske oznake k.č. br. 151 zgr., k.o. Merišće u naselju Oskoruš, može se rekonstrukcijom namijeniti u cijelosti ili u svom dijelu, preradi, obradi i pakiranju poljoprivrednih prerađevina, uključujući alkoholne i druge napitke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:
- b. unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- c. unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- d. unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

e. Zbirna ukupna brutto površina pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m².

f. Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan građivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

g. Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan građivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

h. Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

i. Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

j. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

k. Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

l. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

m. Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20 cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

b. Uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene jednaki su uvjetima gradnje građevina osnovne, stambene namjene.

c. 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.

d. 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.

e. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

f. Kod gradnje građevina drugih namjena (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5, odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

g. Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

h. Kod gradnje građevina poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

i. Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

j. Pojedini dijelovi građevina javne i/ili društvene namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

l. Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

m. Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 84.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina građevne čestice određena je u grafičkom dijelu Plana.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake T1 u ovome Planu se odnosi na zahvat kompleksa hotela Mulino u građevinskom području naselja Škrile.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Kod gradnje pojedinačnih građevina hotela unutar naselja najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

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

c. za građevne čestice površine od 2.500 do 5.000m² - 50% površine građevne čestice za slobodnostojeće i poluugrađene građevine.

d. za građevne čestice površine od 5000 do 10.000m² - 40% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine.

- e. za građevne čestice površine veće od 10.000m² - 30% površine građevne čestice za slobodnostojeće građevine
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Ugostiteljsko-turističke smještajne građevine (osim motela): 1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr.).
 - e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
 - f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
 - b. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Uz osnovnu namjenu građevina 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 – ambulate, poliklinike i sl.).

b. 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.

c. Kamp odmorišta mogu se realizirati u granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugoditeljsko turističke namjene.

Članak 85.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: SRC Buje

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake SRC Buje u ovome Planu se odnosi na zahvat kompleksa sportsko-rekreacijskog centra Buje unutar građevinskog područja naselja Buje-Buie.

b. U izdvojenim građevinskim područjima van naselja sportsko rekreacijske namjene, sportskim centrima Buje 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,001 i 0,04.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis se može kretati između 0,001 i 0,06.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

b. Ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarne dizala, strojarne 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.
 - e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
 - f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
 - b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
 - c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.),
 - d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje,
 - e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni,
 - f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
 - g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
 - h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana
 - i. i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih

gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine koje će se graditi mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene.

b. Za građenje hotela unutar SRC BUJE (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti:

c. minimalna površina građevne čestice iznosi 800m²,

d. najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 40% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,2

e. najveća dozvoljena visina hotela je 12m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 86.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Plovanija (I1)

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Građevna čestica svih građevina i struktura je identična eksploatacijskom polju kamenoloma.

b. Građevna čestica može biti i manja, ukoliko se to u provedbi Plana pokaže potrebnim, ali ne manja od 300m², a njen oblik takav da udovoljava potrebama obavljanja djelatnosti i da nije u suprotnosti sa postupkom eksploatacije i sanacije kamenoloma.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake Plovanija (I1) u ovome Planu se odnosi na zahvat postojeće gospodarske proizvodne zone Plovanija (I1) unutar građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne namjene Plovanija (I1).

b. Namjena građevina je ograničena na djelatnosti vezane na korištenje, obradu i preradu sirovine dobivene eksploatacijom kamenoloma (betonara, asfaltna baza, itd.) i obradi i prikupljanju inertnog, građevnog otpadnog materijala.

c. Građevine se grade i strukture postavljaju u svrhu obavljanja dozvoljenih djelatnosti i uklanjaju po isteku perioda eksploatacije kamenoloma.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Dio građevinskog područja 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.

b. Građenje i postavljanje građevina i struktura iz ovog stavka dozvoljeno samo unutar područja označenog kao građevinsko područje gospodarsko-proizvodne namjene.

c. Građevine se moraju smjestiti unutar građevinskog područja, na udaljenosti ne manjoj od 15m od rubova eksploatacijskog polja.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 50% površine građevne čestice.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 1,5$.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na instalacije i postrojenja u procesu proizvodnje, te slične građevne elemente.
- b. Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Pristup građevinskom području, građevinskim česticama i građevinama, kao i priključak na mrežu komunalne infrastrukture je osiguran kroz sami kamenolom; parkiranje vozila zaposlenika se rješava na postojećem parkiralištu za zaposlenike i posjetioce kamenoloma.
 - b. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Sve građevine moraju biti uklonjene ili prenamijenjene u procesu sanacije, po isteku eksploatacije kamena.
 - b. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
 - c. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
 - d. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 87.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PZ Valenari (K)

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površina oznake PZ Valenari (K) u ovome Planu se odnosi na zahvat postojeće gospodarske poslovne zone PZ Valenari (K) unutar građevinskog područja izvan naselja

- gospodarske poslovne namjene PZ Valenari (K).
- b. Građevinska područja opće poslovne namjene namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.), skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.
 - c. Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice.
 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$.
 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, dizalice, rasvjetni i drugi stupovi i sl.).
 - b. Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3.
 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

e. Priklučivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

f. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.

g. Parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.

h. 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).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

b. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine

c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

b. Pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području 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.

Članak 88.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Radna zona Stanica (K) (IS7)

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: veličina građevne čestice iznosi najmanje 500 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake Radna zona Stanica (K) u ovome Planu se odnosi na zahvat izgrađenog dijela gospodarske poslovne zone Radna zona Stanica (K) unutar građevinskog područja izvan naselja pretežito gospodarsko poslovne namjene Radna zona Stanica (K)

b. Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - poslovne i proizvodne mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene, te, u ukupno manjem dijelu površine, građevine proizvodne namjene.

c. U dijelu građevinskog područja 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0m, najmanja dozvoljena udaljenost građevine od prometne površine iznosi 6,0m. Spremnike za odlaganje otpada unutar reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina dozvoljeno je smještati uz rub građevne čestice. Razmještaj građevina i naprava unutar građevne čestice potrebno je izvesti na način kojim se omogućava nesmetan pristup teretnog vozila te osigurava dovoljna manipulativna površina.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice.
 - b. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 20% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$.
 - b. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 0,2$.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina je 20 m; 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.
 - b. Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3.
 - c. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: najviša dozvoljena visina građevina je 10m; 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 1.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina potrebno je primjereno označiti, a dozvoljava se postava naprava za oglašavanje i reklamiranje, te za isticanje poruka ekološkog sadržaja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Gradnja i uređenje reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina: građevinska čestica mora se ograditi, a najveća dozvoljena visina ograde iznosi 2,0m. Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
- f. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.
- g. Parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.
- h. 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. proizvodna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).
- i. Parkiranje u području reciklažnog centra za prikupljanje sekundarnih sirovina odvija se na isti način već naveden u ovom pravilu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
- b. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
- c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtni i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).
- b. Unutar građevinskog područja na površini pretežito poslovne namjene utvrđenoj prostornim planom užeg područja, mogu se graditi pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansionii 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.

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

d. d. Dozvoljene djelatnosti gospodarsko proizvodne namjene, pored industrijske proizvodnje, uključuju postrojenja za proizvodnju i korištenje električne energije iz alternativnih izvora (solarne elektrane) i djelatnosti poljoprivredne proizvodnje u zatvorenim uvjetima (u zgradama, staklenicima, plastenicima), te obrade, prerade i skladištenja poljoprivrednih proizvoda.

Članak 89.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PZ Plovanija (K1)

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površina oznake PZ Plovanija (K1) u ovome Planu se odnosi na zahvat postojeće gospodarske poslovne zone PZ Plovanija (K1) unutar građevinskog područja izvan naselja gospodarske poslovne namjene PZ Plovanija (K1).
 - b. Građevinska područja poslovne – pretežito trgovačke namjene namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.
 - c. Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.).
 - b. Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
- f. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.
- g. Parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.
- h. 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. proizvodna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Iznimno, u svrhu obavljanja djelatnosti u građevinskom području pretežito trgovačke namjene do 2020. godine dozvoljena je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina.
- b. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
- c. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
- d. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtni i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).
- b. Pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području 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.

Članak 90.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Reciklažno dvorište Buje

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Veličina građevne čestice iznosi najmanje 1.000,00 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površina oznake Reciklažno dvorište Buje u ovome Planu se odnosi na zahvat gospodarske poslovne zone Reciklažno dvorište Buje unutar građevinskog područja izvan naselja gospodarske poslovne namjene Reciklažno dvorište Buje, namjenjene izgradnji reciklažnog dvorišta građevinskog otpada.
 - b. Građevinsko područje poslovne komunalno-servisne namjene namijenjeno je uređenju odlagališta 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.). U ovom građevinskom području obrađivat će se građevni otpadni materijal i korisni otpad. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.
 - c. U građevinskom području mogu se graditi zgrade isključivo u funkciji osnovne namjene zbrinjavanja i obrade otpada, kao i postavljati privremene prenosive građevine u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti.
 - d. U dijelu građevinskog područja mogu se graditi građevine isključivo u funkciji skupljanja korisnog otpada i njegove obrade i distribucije (izdvajanje, vaganje, prešanje, utovar i istovar otpada te prostor za zaposlenike, poput ureda, zaklona i sanitarija).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0m.
 - b. Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od prometne površine iznosi 6,0m.
 - c. Spremnike za odlaganje otpada unutar reciklažnog centara za prikupljanje sekundarnih sirovina dozvoljeno je smještati uz rub građevne čestice.
 - d. Razmještaj građevina i naprava unutar građevne čestice potrebno je izvesti na način kojim se omogućava nesmetan pristup teretnog vozila te osigurava dovoljna manipulativna površina.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 20% površine građevne čestice.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 0,2$.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina je 10m; 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.
 - b. Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 1.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Reciklažni centar za prikupljanje sekundarnih sirovina potrebno je primjereno označiti, a dozvoljava se postava naprava za oglašavanje i reklamiranje, te za isticanje poruka ekološkog sadržaja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. U dijelu građevinskog područja namijenjenom odlaganju građevnog otpadnog materijala mogu se izvoditi zemljani radovi planiranja radi uređenja i sanacije, kao i postavljati strojevi i uređaji za sortiranje, mljevenje i djelomičnu predobradu ove vrste otpada.
- b. Građevinska čestica mora se ograditi, a najveća dozvoljena visina ograde iznosi 2,0m.
- c. Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
- f. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.
- g. Parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se, u načelu, rješava unutar pripadne građevne čestice.
- h. 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. proizvodna jutarnja smjena i popodnevno parkiralište za trgovinu).
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
- b. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
- c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju

građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 91.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina građevne čestice određena je u grafičkom dijelu Plana.

b. Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TP- a 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.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake TP u ovome Planu se odnosi na zahvat ugostiteljsko-turističke namjene, tipologije turističkog područja (TP), unutar građevinskog područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene.

b. Građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene, turistička područja namijenjena su gradnji ugostiteljsko-turističkih smještajnih građevina, kod kojih će ukupni smještajni kapaciteti svakog građevinskog područja biti realizirani u turističkom naselju.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine svake građevne čestice.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dozvoljena visina vila je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

b. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora se urediti kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s

invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Ugostiteljsko-turističke smještajne građevine (osim motela): 1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr.). Ugostiteljsko-turističke građevine – moteli: 1 PM po sobi.
- e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- f. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
- g. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
- b. Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
- c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Uz osnovnu namjenu građevina 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 – ambulate, poliklinike i sl.).
- b. 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.

c. Kamp odmorišta mogu se realizirati u granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TP

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. TP Jarice (površina 0,38 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 30; gustoća (postelja/ha) – 79; izgrađenost (ha/%) – 0/0; TP Kortina (površina 0,35 ha) – turističko naselje (T2): kapacitet (postelja) – 30; gustoća (postelja/ha) – 86; izgrađenost (ha/%) – 0/0.

Članak 92.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Izletište Kanedo

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake Izletište Kanedo u ovome Planu se odnosi na zahvat postojećeg Izletišta Kanedo unutar građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Izletište Kanedo (R2).

b. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,001 i 0,04.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis se može kretati između 0,001 i 0,06.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

b. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.

b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.

e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,

c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.),

d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje,

e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni,

f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,

g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,

h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

i. i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtni i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. 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.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: Izletište Kanedo

1. Građevinsko područje Izletište Kanedo je smješteno u planom označenom poplavnom području. Lokacijski uvjeti za građevine u ovom području 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.

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

Članak 93.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Strelište Rupa

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake Strelište Rupa u ovome Planu se odnosi na zahvat postojećeg sportskog otvorenog Strelišta Rupa unutar građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Strelište Rupa (R2).

b. Građevinsko područje sportskog otvorenog strelišta Rupa namijenjeno je uređenju i gradnji građevina i otvorenih sportskih i rekreacijskih površina – sportskog strelišta, u skladu s posebnim propisom, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi.

c. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica - kig može iznositi najviše 0,01 (klupska zgrada površine max. 100 m², ostalo nadstrešnice i slični elementi).

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,01.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina građevine iznosi 5,0 m, najviše jedna nadzemna etaža.

b. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

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

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s

invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje sljedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.
- e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
- b. da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- c. da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.),
- d. da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje,
- e. da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni,
- f. da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- g. da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- h. da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.
- i. Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. 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.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: Strelšte Rupa

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

Članak 94.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površine oznake R2 u ovome Planu se odnose na zahvate sportsko-rekreacijskih kompleksa unutar građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene R2.

b. Na građevnim česticama 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.

c. U izdvojenim građevinskim područjima van naselja sportsko-rekreacijske namjene, 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - k_{ig} se može kretati između 0,001 i 0,04.

b. Za građenje sportske dvorane unutar SRC Škrile, najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 60% površine građevne čestice.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - k_{is} se može kretati između 0,001 i 0,06.

b. Za građenje sportske dvorane unutar SRC Škrile, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,6.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

b. Ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarne dizala, strojarne 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.

c. Za građenje sportske dvorane unutar SRC Škrile, najveća dozvoljena visina dvorane je 14m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 1.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.
- e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. 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.
- b. 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.
- c. Prateće građevine koje će se graditi, osim u području Škrila, mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: R2

- 1. Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.
- 2. Građevinsko područje SRC Škrile je smješteno u planom označenom poplavnom području. Lokacijski uvjeti za građevine u ovom području 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.

Članak 95.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake R7 u ovome Planu se odnose na zahvate sportsko-rekreacijske namjene - uređene plaže, površine mora uz građevinsko područje izvan naselja turističko-ugostiteljske namjene Kanegra.
 - b. Uređena morska plaža planira se kao nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila i naprava te obavljati i drugi slični radovi.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osigurani kolni i pješački pristup s prometne površine.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Na području uređene morske plaža iz ovoga članka dozvoljeno je sezonsko postavljanje prenosivih naprava i montažnih prenosivih građevina određenih ovim Odredbama.

Članak 96.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake R4 u ovome Planu se odnose na zahvate sportsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja.
 - b. Područje sportsko-rekreacijske namjene Baracija, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Baracija te Markovac-Mazurija u blizini građevinskih područja naselja Markovac i Mazurija namijenjeno je uređenju rekreacijskih površina i drugih sadržaja, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.
 - c. Područje rekreacijske namjene Škrile dopunjava sadržaj građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene SRC Škrile (R2), a područje rekreacijske namjene Buje dopunjava sadržaj SRC Buje (R2), sa otvorenim rekreacijskim površinama bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.
 - d. Područje rekreacijske namjene Gadari, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Gadari, namijenjeno je uređenju otvorenih rekreacijskih površina, staza i igrališta, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.
 - e. Područje sportsko-rekreacijske namjene Plovanija namijenjeno je korištenju kao poligon za vožnju terenskih sportskih i rekreacijskih motornih vozila na otvorenom (moto cross, 4x4, atv itd.).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na području Plovanija dozvoljeno je oblikovanje zemljanih masa u svrhu uređenja staza – poligona, te privremeno, za potrebe utrka i manifestacija.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.

b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

d. Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku: Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.

e. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

f. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. 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.

b. 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.

c. Na području Plovanija moguće je postavljanje potrebnih rekvizita i opreme, uključujući kioske i druge montažne strukture gotove konstrukcije, bez mogućnosti građenja građevina visokogradnje.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: R4

1. Kod privođenja površina planiranoj namjeni područja Plovanija i kod njihovog korištenja, ne smije se umanjiti kvaliteta uvjeta života i rada u susjednim područjima (naselja, posebni režimi rada kamenoloma Plovanija, izvorišta vode za piće, arheološki lokaliteti i dr.).

Članak 97.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Park skulptura Marušići

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.

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

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površina oznake Park skulptura Marušići u ovome Planu se odnosi na zahvat otvorenog Parka skulptura Marušići unutar građevinskog područja izvan naselja društvene namjene Park skulptura Marušići .
 - b. Građevinsko područje društvene namjene - kulturne djelatnosti (D7) 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.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture i građevine niskogradnje, koje se ne računaju u izgrađenost).
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,04.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Dozvoljeno je samo postavljanje naprava za rekreaciju i sl., visine do 3,0m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
 - e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Postojeće građevine javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju nove građevine utvrđenim ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 98.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Uvjeti gradnje grobne kapele: maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake Gr u ovome Planu se odnose na zahvate unutar izdvojenih građevinskih područje izvan naselja groblja.
 - b. Groblje je ograđeni prostor zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, komunalna infrastruktura i u pravilu prateće građevine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Uvjeti gradnje grobne kapele: kig može iznositi najviše 0,01.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Uvjeti gradnje grobne kapele: kis može iznositi najviše 0,01.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Uvjeti gradnje grobne kapele: najviša visina građevine iznosi 5,0 m, te ima najviše jednu nadzemnu etažu.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova: krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi.
 - b. Unutar građevinskih područja groblja planira se uređenje grobnih parcela (grobница), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.

b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. 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.

b. Mogu se graditi građevine s pratećim prostorijama koje mogu biti i poslovne namjene u funkciji groblja – trgovina ukopnim materijalom i opremom, cvjećarnica i sl.).

c. 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.

Članak 99.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: CUPOV Buje

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja – površina zahvata je 1,29 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina oznake CUPOV Buje u ovome Planu se odnosi na zahvat infrastrukturne namjene, Centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Buje unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja infrastrukturne namjene CUPOV Buje.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost).
- b. Trenutno stanje izgrađenosti zahvata je 100%.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,06.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
 - b. 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.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
 - e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.
 - b. U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem

odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

c. Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 100.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Luka Kanegra

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja - lučkog područja – morska površina luke otvorene za javni promet je 0,58 ha, kopneni dio luke je 0,15 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. 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.

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

d. 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.

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

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice - kig se može kretati između 0,0 i 0,04 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost).

b. Trenutno stanje izgrađenosti kopnenog dijela luke je 100%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 0,06.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

- b. 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.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. 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.

Članak 101.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PN Granični prijelaz Kaštel

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja – površina građevne čestice je 2,04 ha.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površina oznake PN Granični prijelaz Kaštel u ovome Planu se odnosi na zahvat posebne namjene, granični prijelaz Kaštel unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja posebne namjene PN Granični prijelaz Kaštel.
 - b. U građevinskom području posebne namjene – graničnom prijelazu Kaštel, gradit će se poslovne građevine u funkciji graničnog prijelaza u skladu s posebnim propisima o graničnim prijelazima.
 - c. Građevine koje će se graditi u građevinskom području ne mogu biti proizvodne (industrijske i zanatske), stambene, niti imati prostorije stambene namjene.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica - kig može iznositi najviše 0,7.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis može iznositi najviše 1,4.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
 - b. Ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. 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

Članak 102.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: H1

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Servisno područje marikulture (kopneni i morski dio) namijenjeno je isključivo iskrcaju ribe i školjki sa ribarskih plovila. Unutar ovoga područja moguće je izgraditi mol za privez brodova (dužine broda do 15m), građevine i postrojenja za depuraciju školjki i otpremnog centra s pratećim sadržajima (skladišta, prostori za sortiranje, preradu i pakiranje, otpremni centar za školjkaše, centar za pročišćavanje školjaka, administrativni prostori, prostori za zaposlenike itd.) prema posebnom propisu.
 - b. U morskom dijelu servisnog područja marikulture 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 pomorske infrastrukture, 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.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica se može kretati između 0,0 i 0,5 (moguće je graditi samo građevine infrastrukture, koje se ne računaju u izgrađenost).

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica može iznositi najviše 0,5.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.
- b. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Ne određuje se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Ne određuje se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ne određuje se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. U građevinskom području moguće je postavljanje pokretnih naprava, kioska, štandova i sličnih objekata privremenog karaktera za potrebe osiguranja uvjeta za pružanje usluga vezanih na uzgoj školjaka u obližnjem uzgajalištu.

Članak 103.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: E

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. U skladu s odredbama PPIŽ, ovim se Planom uvjetno omogućava širenje postojećeg eksploatacijskog polja Kamenoloma Plovanija na površine označene na kartografskom prikazu 1.1. KN-1-1 Namjena prostora. 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.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Površine oznake E u ovome Planu se odnose na površine zahvata eksploatacijskih polja kamenoloma tehničko-građevnog kamena Plovanija i kamenoloma arhitektonsko-tehničkog kamena Kornarija.
- b. Građevine se grade i strukture postavljaju u svrhu obavljanja dozvoljenih djelatnosti i uklanjaju po isteku perioda eksploatacije kamenoloma.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. 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.
 - b. 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.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Sve građevine moraju biti uklonjene ili prenamijenjene u procesu sanacije, po isteku eksploatacije kamena.
 - b. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.
 - c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Uz samo vađenje kamena na istoj lokaciji moguće je razvijati prateće djelatnosti, sortiranja i obrade (proizvodnja osnovne sirovine - šljunka i pijeska i drugo).

b. Za vrijeme eksploatacije 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 ovoga Plana i posebnim propisima, osobito sa područja zaštite voda i okoliša.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: E

1. 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).

2. 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.

3. sanacija terena građevne čestice i/ili obveza ispitivanja tla

a. 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.

Članak 104.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površine oznake V1 u ovome Planu označavaju površine planiranih akumulacijskih jezera sa osnovnom namjenom navodnjavanja poljoprivrednih površina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ne određuje se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 105.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake V2 u ovome Planu označavaju površine planirane retencije Ljubljanijske sa osnovnom namjenom zaštite od poplava.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 106.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: MORE

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake MORE u ovome Planu označava morsku površinu namjenjenu općem korištenju za pomorski promet i sport i rekreaciju.
 - b. Obalozaštitna infrastruktura (lukobrani i slično), može se graditi u akvatoriju izvan morskog dijela luke određenog ovim Planom, ako je to potrebno radi zaštite luke.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 107.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano (mora međusobno graničiti), a preostali dio može biti dislociran, ali se mora nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS; zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

- b. Čestice za izgradnju staklenika i plastenika s pratećim građevinama ne mogu biti manje od 10.000 m².
 - c. Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, površine manje od 10.000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake P1 označavaju osobito vrijedna zemljišta namijenjena poljoprivredi koja obuhvaćaju najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđena za poljoprivrednu proizvodnju, te oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.
 - b. Na osobito vrijednom poljoprivrednom zemljištu moguće je realizirati zahvate: staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda.
 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Staklenici i plastenici su maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).
 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije, čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.
 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanje 70% površine cjelokupnog kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.
 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Na česticama je moguće graditi prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročistači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.).
 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: P1

1. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Na zemljištu pod najmom, zakupom ili koncesijom, osobito kod zakupa državnog zemljišta, građevina se može graditi samo ako je to dozvoljeno ugovorom između zajmodavca i zajmoprimca.
2. Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu, odnosno međusobno graniče. Kompleksom u smislu ovih odredbi se iznimno smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.

Članak 108.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano (mora međusobno graničiti), a preostali dio može biti dislociran, ali se mora nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS; zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.
 - b. Čestice za zahvate vinogradarsko-vinarskih i voćarskih kompleksa te uljarskih pogona ne mogu biti manje od 20.000 m².
 - c. Čestice za izgradnju staklenika i plastenika s pratećim građevinama ne mogu biti manje od 10.000 m².
 - d. Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, površine manje od 10.000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Površine oznake P2 označavaju vrijedna zemljišta namijenjena poljoprivredi koja obuhvaćaju najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju, te oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.
 - b. Na vrijednom poljoprivrednom zemljištu moguće je realizirati zahvate: vinogradarsko-vinarske i voćarske komplekse, uljarske pogone, staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda.
 - c. Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu, odnosno međusobno graniče. Kompleksom u smislu ovih odredbi se iznimno smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.
 - d. Na česticama je moguće graditi osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti (pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i ostalo) s uredskim prostorima, kušeonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama i sl.).
 - e. Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla.
 - f. Pripadajući iznos uvjetnog grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje iznosi: odrasla goveda starija od 24 mj. – 1,00 (koeficijent UG po životinji) – težina 500 kg, 10 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti 12 do 24. mj. – 0,60 (koeficijent UG po životinji) – težina 300 kg, 16,7 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti od 6 do 12 mj. – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); rasplodni bikovi – 1,40 (koeficijent UG po životinji) – težina 700 kg, 7,14 (ekvivalent 10 UG); telad – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 75 kg, 66,7 (ekvivalent 10 UG); konji – 1,20 (koeficijent UG po životinji) – težina 600 kg, 8,33 (ekvivalent 10 UG); ždrebad – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); ovce i koze – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG); janjad i jarad – 0,05 (koeficijent UG po životinji) – težina 25 kg, 200 (ekvivalent 10 UG); krmače – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); nerasti – 0,40

(koeficijent UG po životinji) – težina 200 kg, 25 (ekvivalent 10 UG); svinje u tovu od 25-250 kg – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); odojci – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kokoši nesilice – 0,004 (koeficijent UG po životinji) – težina 2 kg, 2500 (ekvivalent 10 UG); tovni pilići – 0,0025 (koeficijent UG po životinji) – težina 1,25 kg, 4000 (ekvivalent 10 UG); purani – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kunići i pernata divljač – 0,002 (koeficijent UG po životinji) – težina 1 kg, 5000 (ekvivalent 10 UG); jelen obični – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); jelen lopatar, jelen aksis – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Vinogradsko-vinarski, voćarski i uljarski ili slični sklopovi su funkcionalno povezane grupe građevina.
 - b. Najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica čestice iznosi 5,0 m.
 - c. Najmanja udaljenost građevine poljoprivredne namjene za uzgoj stoke (farme) od granica građevinskih područja, državnih, županijskih i lokalnih cesta: kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 10-59 UG – 50 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 60-99 UG – 70 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 100-249 UG – 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste, 20 m od županijske i lokalne ceste; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 250 UG i više – 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske i lokalne ceste.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina može iznositi najviše 2.000 m².
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina iznosi 8,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi, dimnjaci i sl.).
 - b. Ukupna visina osnovnih građevina koje se grade na farmama može iznositi najviše 8,0 m, osim za pomoćne građevine i dijelove građevina čija funkcija ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje veću visinu (silos, dimnjak kotlovnice i sl.), visina može biti i viša.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Staklenici i plastenici su maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Najveća tlocrtna projekcija svih građevina na površinu čestice (kompleksa) može iznositi najviše 2.000 m².
 - b. Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije, čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanje 70% površine cjelokupnog kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.
- b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.
- c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Na česticama je moguće graditi prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročistači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.).
- b. Najviša dozvoljena visina pratećih građevina iznosi 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi i sl.).

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Pčelinjaci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao građevine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja pčelarstva.
- b. Proizvodnja meda može se obavljati u građevinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: P2

1. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Na zemljištu pod najmom, zakupom ili koncesijom, osobito kod zakupa državnog zemljišta, građevina se može graditi samo ako je to dozvoljeno ugovorom između zajmodavca i zajmoprimca

Članak 109.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano (mora međusobno graničiti), a preostali dio može biti dislociran, ali se mora nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS; zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

- b. Čestice za zahvate vinogradarsko-vinarskih i voćarskih kompleksa te uljarskih pogona ne mogu biti manje od 20.000 m².
- c. Čestice za izgradnju staklenika i plastenika s pratećim građevinama ne mogu biti manje od 10.000 m².
- d. Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, površine manje od 10.000 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Površine oznake P3 označavaju ostala zemljišta namijenjena poljoprivredi koja obuhvaćaju najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju, te oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.
- b. Na ostalom poljoprivrednom zemljištu moguće je realizirati zahvate: vinogradarsko-vinarske i voćarske komplekse, uljarske pogone, staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke i peradarske farme.
- c. Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu, odnosno međusobno graniče. Kompleksom u smislu ovih odredbi se iznimno smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.
- d. Na česticama je moguće graditi osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti (pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i ostalo) s uredskim prostorima, kušonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama i sl.).
- e. Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla.
- f. Pripadajući iznos uvjetnog grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje iznosi: odrasla goveda starija od 24 mj. – 1,00 (koeficijent UG po životinji) – težina 500 kg, 10 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti 12 do 24. mj. – 0,60 (koeficijent UG po životinji) – težina 300 kg, 16,7 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti od 6 do 12 mj. – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); rasplodni bikovi – 1,40 (koeficijent UG po životinji) – težina 700 kg, 7,14 (ekvivalent 10 UG); telad – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 75 kg, 66,7 (ekvivalent 10 UG); konji – 1,20 (koeficijent UG po životinji) – težina 600 kg, 8,33 (ekvivalent 10 UG); ždrebac – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); ovce i koze – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG); janjad i jarad – 0,05 (koeficijent UG po životinji) – težina 25 kg, 200 (ekvivalent 10 UG); krmače – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); nerasti – 0,40 (koeficijent UG po životinji) – težina 200 kg, 25 (ekvivalent 10 UG); svinje u tovu od 25-250 kg – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); odojci – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kokoši nesilice – 0,004 (koeficijent UG po životinji) – težina 2 kg, 2500 (ekvivalent 10 UG); tovnici pilići – 0,0025 (koeficijent UG po životinji) – težina 1,25 kg, 4000 (ekvivalent 10 UG); purani – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kunići i pernata divljač – 0,002 (koeficijent UG po životinji) – težina 1 kg, 5000 (ekvivalent 10 UG); jelen obični – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); jelen lopatar, jelen aksis – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski ili slični sklopovi su funkcionalno povezane grupe građevina.
- b. Najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica čestice iznosi 5,0 m.
- c. Najmanja udaljenost građevine poljoprivredne namjene za uzgoj stoke (farme) od granica građevinskih područja, državnih, županijskih i lokalnih cesta: kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 10-59 UG – 50 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 60-99 UG – 70 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 100-249 UG – 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste, 20 m od županijske i lokalne ceste; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 250 UG i više – 500 m od građevinskog

- područja, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske i lokalne ceste.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina može iznositi najviše 2.000 m².
 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najviša dozvoljena visina građevina iznosi 8,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi, dimnjaci i sl.).
 - b. Ukupna visina osnovnih građevina koje se grade na farmama može iznositi najviše 8,0 m, osim za pomoćne građevine i dijelove građevina čija funkcija ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje veću visinu (silos, dimnjak kotlovnice i sl.), visina može biti i viša.
 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Staklenici i plastenici su maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).
 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Najveća tlocrtna projekcija svih građevina na površinu čestice (kompleksa) može iznositi najviše 2.000 m².
 - b. Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije, čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.
 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanje 70% površine cjelokupnog kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.
 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).
 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
 - b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
 - c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
 - d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
 - e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.
 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Na česticama je moguće graditi prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročistači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.).

b. Najviša dozvoljena visina pratećih građevina iznosi 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi i sl.).

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Pčelinjaci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao građevine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja pčelarstva.

b. Proizvodnja meda može se obavljati u građevinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: P3

1. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Na zemljištu pod najmom, zakupom ili koncesijom, osobito kod zakupa državnog zemljišta, građevina se može graditi samo ako je to dozvoljeno ugovorom između zajmodavca i zajmoprimca

Članak 110.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Odmorište se u šumi može graditi na površini do 1000 m².

b. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano (mora međusobno graničiti), a preostali dio može biti dislociran, ali se mora nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS; zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

c. Čestice za zahvate vinogradarsko-vinarskih i voćarskih kompleksa te uljarskih pogona ne mogu biti manje od 20.000 m².

d. Čestice za izgradnju staklenika i plastenika s pratećim građevinama ne mogu biti manje od 10.000 m².

e. Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, površine manje od 10.000 m².

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na ostalom poljoprivrednom zemljištu moguće je realizirati zahvate: vinogradarsko-vinarske i voćarske komplekse, uljarske pogone, staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke i peradarske farme.

b. Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu, odnosno međusobno graniče. Kompleksom u smislu ovih odredbi se iznimno smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova

kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.

c. Na česticama je moguće graditi osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti (pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i ostalo) s uredskim prostorima, kušaonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama i sl.).

d. Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla.

e. Pripadajući iznos uvjetnog grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje iznosi: odrasla goveda starija od 24 mj. – 1,00 (koeficijent UG po životinji) – težina 500 kg, 10 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti 12 do 24. mj. – 0,60 (koeficijent UG po životinji) – težina 300 kg, 16,7 (ekvivalent 10 UG); goveda starosti od 6 do 12 mj. – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); rasplodni bikovi – 1,40 (koeficijent UG po životinji) – težina 700 kg, 7,14 (ekvivalent 10 UG); telad – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 75 kg, 66,7 (ekvivalent 10 UG); konji – 1,20 (koeficijent UG po životinji) – težina 600 kg, 8,33 (ekvivalent 10 UG); ždrebac – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); ovce i koze – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG); janjad i jarad – 0,05 (koeficijent UG po životinji) – težina 25 kg, 200 (ekvivalent 10 UG); krmače – 0,30 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); nerasti – 0,40 (koeficijent UG po životinji) – težina 200 kg, 25 (ekvivalent 10 UG); svinje u tovu od 25-250 kg – 0,15 (koeficijent UG po životinji) – težina 150 kg, 33,3 (ekvivalent 10 UG); odojci – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kokoši nesilice – 0,004 (koeficijent UG po životinji) – težina 2 kg, 2500 (ekvivalent 10 UG); tovnici pilići – 0,0025 (koeficijent UG po životinji) – težina 1,25 kg, 4000 (ekvivalent 10 UG); purani – 0,02 (koeficijent UG po životinji) – težina 10 kg, 500 (ekvivalent 10 UG); kunići i pernata divljač – 0,002 (koeficijent UG po životinji) – težina 1 kg, 5000 (ekvivalent 10 UG); jelen obični – 0,50 (koeficijent UG po životinji) – težina 250 kg, 20 (ekvivalent 10 UG); jelen lopatar, jelen aksis – 0,10 (koeficijent UG po životinji) – težina 50 kg, 100 (ekvivalent 10 UG).

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Međusobna udaljenost dvaju ili više odmorišta ne smije biti manja od 1000 m.

b. Vinogradsko-vinarski, voćarski i uljarski ili slični sklopovi su funkcionalno povezane grupe građevina.

c. Najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica čestice iznosi 5,0 m.

d. Najmanja udaljenost građevine poljoprivredne namjene za uzgoj stoke (farme) od granica građevinskih područja, državnih, županijskih i lokalnih cesta: kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 10-59 UG – 50 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 60-99 UG – 70 m od građevinskog područja; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 100-249 UG – 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste, 20 m od županijske i lokalne ceste; kapacitet farme (broj uvjetnih grla UG) 250 UG i više – 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske i lokalne ceste.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Bruto razvijena površina građevine odmorišta može iznositi najviše 100 m².

b. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina može iznositi najviše 2.000 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Odmorište koje se gradi na šumskom zemljištu može biti kao građevina s najviše 1 nadzemnom etažom.

b. Najviša dozvoljena visina građevina iznosi 8,0 m uz najviše 2 nadzemne etaže, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi, dimnjaci i sl.).

c. Ukupna visina osnovnih građevina koje se grade na farmama može iznositi najviše 8,0 m, osim za pomoćne građevine i dijelove građevina čija funkcija ili tehnološki proces koji se u njima odvija iziskuje veću visinu (silos, dimnjak kotlovnice i sl.), visina može biti i viša.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Staklenici i plastenici su maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Najveća tlocrtna projekcija svih građevina na površinu čestice (kompleksa) može iznositi najviše 2.000 m².
- b. Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije, čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Najmanje 70% površine cjelokupnog kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Kod oblikovanja elemenata internih prometnica, pristupa, prostora za rad potrebno je pridržavati se Tehničkog propisa o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br.12/23).

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.
- b. Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine: da je povezana u sustav javnih prometnica, da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).
- c. Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- d. Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje, vodoopskrbe, nisko naponske električne mreže ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.
- e. Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.
- b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.
- c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Na česticama je moguće graditi prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročistači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.).
- b. Najviša dozvoljena visina pratećih građevina iznosi 4,0 m uz najviše 1 nadzemnu etažu, što se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi i sl.).

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Pčelinjaci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao građevine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja pčelarstva.
- b. Proizvodnja meda može se obavljati u građevinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: OZ

- 1. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom. Na zemljištu pod najmom, zakupom ili koncesijom, osobito kod zakupa državnog zemljišta, građevina se može graditi samo ako je to dozvoljeno ugovorom između zajmodavca i zajmoprimca

Članak 111.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Odmorište se u šumi može graditi na površini do 1000 m².
- b. Zemljišni kompleks (građevna čestica) za gradnju građevina određenih u pravilu 2. ne može biti veći od 5.000m² i može se izgraditi samo na neobraslom šumskom zemljištu.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen propisima o šumama.
- b. U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine visokogradnje, osim onih koje su dozvoljene propisima o šumama.
- c. Građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene može sadržavati:
- d. ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava,
- e. prostorije za lovočuvare i lugara,
- f. prostorije za lovce (lovački dom) s pratećim prostorijama, bez smještajnih
- g. uređeno strelješte za glinene golubove
- h. manje uzgajalište pernate divljači
- i. Na području Grada Buja postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veličina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema područjima drugih planiranih namjena, kao i vrsta i način izvođenja zahvata u prostoru potrebnih radi njegovog funkcioniranja određivat će se temeljem važećeg zakona o lovu, drugih odgovarajućih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana.
- j. U lovištu se ne mogu graditi građevine stambene namjene, niti gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene u kojima bi se pružala usluga smještaja gostiju, niti se te namjene mogu dozvoliti u dijelu građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Međusobna udaljenost dvaju ili više odmorišta ne smije biti manja od 1000 m.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Koeficijent izgrađenosti za gradnju građevina određenih u pravilu 2. može iznositi najviše 0,05.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Koeficijent iskoristivosti za gradnju građevina određenih u pravilu 2. može iznositi najviše 0,1.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Bruto razvijena površina građevine odmorišta može iznositi najviše 100 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Odmorište koje se gradi na šumskom zemljištu može biti kao građevina s najviše 1 nadzemnom etažom.

b. Visina građevine iz pravila 2. može iznositi 7,0 m te može imati najviše 2 nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovovi građevina određenih u pravilu 2. mogu biti kosi, ravni ili kombinirani.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ne određuje se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: Š1

1. U postupku izdavanja odobrenja za gradnju predmetne građevine nužno je pribavljanje uvjeta gradnje i suglasnosti Hrvatskih šuma.

Članak 112.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Odmorište se u šumi može graditi na površini do 1000 m².

b. Zemljišni kompleks (građevna čestica) za gradnju građevina određenih u pravilu 2. ne može biti veći od 5.000m² i može se izgraditi samo na neobraslom šumskom zemljištu.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površine ostalog zemljišta namijenjeno šumi.

b. U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine visokogradnje, osim onih koje su dozvoljene propisima o šumama.

c. Građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene može sadržavati:

d. ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava,

e. prostorije za lovočuvare i lugara,

f. prostorije za lovce (lovački dom) s pratećim prostorijama, bez smještajnih

- g. uređeno streljište za glinene golubove
- h. manje uzgajalište pernate divljači
- i. Na području Grada Buja postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veličina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema područjima drugih planiranih namjena, kao i vrsta i način izvođenja zahvata u prostoru potrebnih radi njegovog funkcioniranja određivat će se temeljem važećeg zakona o lovu, drugih odgovarajućih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana.
- j. U lovištu se ne mogu graditi građevine stambene namjene, niti gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene u kojima bi se pružala usluga smještaja gostiju, niti se te namjene mogu dozvoliti u dijelu građevine.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Međusobna udaljenost dvaju ili više odmorišta ne smije biti manja od 1000 m.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti za gradnju građevina određenih u pravilu 2. može iznositi najviše 0,05.
- 5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti za gradnju građevina određenih u pravilu 2. može iznositi najviše 0,1.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Bruto razvijena površina građevine odmorišta može iznositi najviše 100 m².
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Odmorište koje se gradi na šumskom zemljištu može biti kao građevina s najviše 1 nadzemnom etažom.
 - b. Visina građevine iz pravila 2. može iznositi 7,0 m te može imati najviše 2 nadzemne etaže.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Krovovi građevina određenih u pravilu 2. mogu biti kosi, ravni ili kombinirani.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.
 - b. Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.
 - c. Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: Š2

1. U postupku izdavanja odobrenja za gradnju predmetne građevine nužno je pribavljanje uvjeta gradnje i suglasnosti Hrvatskih šuma.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 113.

(1) Na području Grada Buja na snazi su sljedeći prostorni planovi užeg područja:

1. Provedbeni urbanistički planovi

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

2. Urbanistički planovi uređenja

a. Urbanistički plan uređenja „Golf igrališta Markocija“ (SNGB 10/07)

b. Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Rudine - V. Nazor“ (SNGB 7/10, 04/14, 13/17, 14/22)

c. Urbanistički plan uređenja dijela naselja Buje „Sv. Sebastijan“ (SNGB 12/11)

d. Urbanistički plan uređenja područja „Mazurija“ (SNGB 4/12)

e. Urbanistički plan uređenja PZ Plovanija Istok (K) (SNGB 22/19)

f. Urbanistički plan uređenja TP Mužolini (SNGB 10/19)

g. Urbanistički plan uređenja Kaštel - Dorina (SNGB 12/07)

h. UPU naselja Mužolini Gornji (SNGB 04/21)

i. UPU Turističke zone Kruj (SNGB 14/20)

j. UPU TRP Porta Madona (SNGB 20/20)

k. UPU PPZ Stanica Istok (I1;K) (SNGB 12/21)

3. Detaljni planovi uređenja

a. Detaljni plan uređenja područja "Slobodna zona Buje I" (SNGB 5/02)

b. Detaljni plan uređenja „Golf naselja Glavica (golf Markocija)“ (SNGB 12/11)

Članak 114.

(1) Građevinska područja naselja (GPN) s obvezom izrade UPU-a:

- UPU dijela naselja Buje "Rudine-V. Nazor"
- UPU naselja Brolo-Jugozapad
- UPU naselja Brolo-Jugoistok
- UPU dijela naselja Buje Sv. Sebastijan
- UPU naselja Monte Bašter
- UPU dijela naselja Buje-Digitronska ulica
- UPU Bibali 1 - dio naselja
- UPU Bibali 2 - dio naselja
- UPU Kršete - dio naselja
- UPU Kruj 2 - dio naselja
- UPU Kruj 1 - dio naselja
- UPU Mužolini Gornji
- UPU Triban - dio naselja
- UPU Plovanija 1 - dio naselja

- UPU Plovanija 2 - dio naselja
- UPU KZ Kaldanija
- UPU Vižinada 1 - dio naselja
- UPU Vižinada 2 - dio naselja
- UPU Kaštel - Dorina
- UPU Stari Kaštel - dio naselja
- UPU Gadari-Malotija - dio naselja
- UPU Stanica 1 - dio naselja
- UPU Stanica 2 - dio naselja
- UPU Stanica 3 - dio naselja
- UPU Malotija - dio naselja
- UPU KZ Kaldanija

Članak 115.

(1) Građevinska područja izvan naselja (GPIN) sa obvezom izrade UPU-a:

- UPU RZ Stanica Istok
- UPU RZ Stanica Zapad
- UPU PZ Plovanija Istok (K)
- UPU PZ Kaldanija
- UPU PZ Mazurija (K)
- UPU PZ Triban (K)
- UPU Područja morske akvakulture Kanegra
- UPU TRP Kanegra
- UPU TRP Porta Madona
- UPU TP Mužolini
- UPU TP Krč
- UPU TZ Kruj
- UPU Golf naselja Glavica
- UPU Golf igrališta Markocija
- UPU SRC Buje Istok

1.3.2.1. UPU RZ Stanica Istok, UPU RZ Stanica Zapad – obveza izrade UPU-a

Članak 116.

(1) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - poslovne i proizvodne Stanica (K/I1) mogu se na ukupno većem dijelu površine graditi građevine poslovne, uslužne (servisne) i komunalno servisne namjene, te, u ukupno manjem dijelu površine, građevine proizvodne namjene.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Unutar građevinskog područja iz stavka 1., na površini pretežito poslovne namjene utvrđenoj prostornim planom užeg područja, mogu se graditi pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel (hoteli, pansionii 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.

(4) 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.

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

(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) Neizgrađeni dio građevinskog područja poslovne i proizvodne namjene Stanica (K/I1) se ovim Planom utvrđuje neuređenim, a njegov izgrađeni dio se utvrđuje kao područje za urbanu preobrazbu, te je za potrebe građenja na području cijelog građevinskog područja propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja.

1.3.2.2. UPU PZ Plovanija Istok (K), UPU PZ Kaldanija, UPU PZ Mazurija (K), UPU PZ Triban (K) – obveza izrade UPU-a

Članak 117.

(1) Građevinska područja opće poslovne namjene (K): Mazurija, Plovanija-istok, Triban i Valenari Buje namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske (malo poduzetništvo, obrtništvo i sl.), skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

Članak 118.

(1) Građevinska područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (K) Kaldanija i Plovanija namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti, te ostale građevine iz članka 3. Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

(2) Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina u građevinskom području iz stavka 1., moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

(3) Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine ili prostorije stambene namjene mogu se održavati i adaptirati, ili se mogu rekonstruirati privođenjem planiranoj namjeni.

(4) Iznimno, u svrhu obavljanja djelatnosti u građevinskom području pretežito trgovačke namjene Plovanija (K) do 2020. godine dozvoljena je isključivo rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 119.

(1) Unutar građevinskih područja opće poslovne namjene (K) – MAZURIJA (NA Plovanija), PLOVANIJA-ISTOK (NA Plovanija), VALENARI-BUJE (NA Buje), TRIBAN (NA Triban) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne, uslužne (uključujući trgovačke) i komunalno servisne namjene,
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području 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 70% površine građevne čestice,
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; 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 3, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$,
- 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).

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

Članak 120.

(1) Unutar građevinskih područja poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2) KALDANIJA (NA Plovanija i NA Kaldanija), PLOVANIJA (NA Plovanija) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi građevine poslovne i uslužne namjene,
- pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području 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 70% površine građevne čestice,
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.),
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3, a najveći koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 2,1$,
- 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).

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

1.3.2.3. UPU KZ Kaldanija - obveza izrade UPU-a

Članak 121.

(1) 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 $kis = 1,0$
- 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.

(2) 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.

(3) 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.

1.3.2.4. UPU Područja morske akvakulture Kanegra – obveza izrade UPU-a

Članak 122.

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

(2) Servisno područje marikulture (kopneni i morski dio) namijenjeno je isključivo iskrcaju ribe i školjki sa ribarskih plovila. Unutar ovoga područja moguće je izgraditi mol za privez brodova (dužine broda do 15m), građevine i postrojenja za depuraciju školjki i otpremnog centra s pratećim sadržajima (skladišta, prostori za sortiranje, preradu i pakiranje, otpremni centar za školjkaše, centar za pročišćavanje školjaka, administrativni prostori, prostori za zaposlenike itd.) prema posebnom popisu.

(3) U morskom dijelu servisnog područja marikulture 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 pomorske infrastrukture, 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.

(4) U građevinskom području moguće je postavljanje pokretnih naprava, kioska, štandova i sličnih objekata privremenog karaktera za potrebe osiguranja uvjeta za pružanje usluga vezanih na uzgoj školjaka u obližnjem uzgajalištu.

1.3.2.5. UPU TRP Kanegra – obveza izrade UPU-a

Članak 123.

(1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene TRP Kanegra (T1, T2, T3), namijenjeno je gradnji i uređenju postojećih ugostiteljskih smještajnih građevina vrste hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3) iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj", u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16).

(3) Smještajni kapaciteti i površina ovoga područja biti će podijeljeni prostornim planom užeg područja na funkcionalne cjeline, kod čega će cjelina kampa (T3) zauzimati površinu od najviše 15 ha, uz gustoću korištenja od 50-120 ležaja/ha. Površina ostalog dijela područja, je namijenjena gradnji hotela (T1) i turističkog naselja (T2).

(4) U morskom pojasu do 100m od obale TRP Kanegra može se urediti privez rekreacijskih plovila korisnika pripadajućeg građevinskog područja, za plovila dužine do 8 m, sa brojem vezova jednakim najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

Članak 124.

(1) Unutar građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene TRP KANEGRA (NA Kanegra) (T1,T2,T3) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko-turističke građevine, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana: hotel (T1) / turističko naselje (T2) / kamp (T3) – na području TRP KANEGRA;
- građevinsko područje nalazi se unutar prostora ograničenja ZOP-a, te 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;
- smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;
- 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 prirodno zelenilo 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 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.;
- uvjeti gradnje za kampove unutar područja Kanegra utvrđuju se kako slijedi:
 - veličina građevnih čestica je minimalno 2.000 m², a maksimalno 150.000 m². Ukoliko je veličina građevne čestice postojećega kampa veća od 150.000 m², ista se može zadržati, ali ne i povećati;
 - koeficijent izgrađenosti građevnih čestica: kig se može kretati između 0,005 i 0,10, 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;
 - koeficijent iskoristivosti građevnih čestica: kis, može kretati između 0,005 i 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne uračunavaju;
 - najviša dozvoljena visina građevina je 6,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže;
 - najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine;
 - smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte;
 - smještajne jedinice ne smiju biti na čvrst način povezane sa tlom.

(2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) Svaka vrsta unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano ukupnom površinom i smještajnim kapacitetom iz čl. 11.

(4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a 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.

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

1.3.2.6. UPU TRP Porta Madona – obveza izrade UPU-a

Članak 125.

- (1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Porta Madona (T1, T2) namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa hoteli (T1) i turistička naselja (T2), u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge u funkciji turističke potrošnje.
- (2) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.
- (3) Površine građevinskog područja će prostornim planom užeg područja biti podijeljene na funkcionalne cjeline.

Članak 126.

- (1) Unutar građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene TRP PORTA MADONA (NA Kanegra) (T1,T2) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko-turističke građevine, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana: hotel (T1) / turističko naselje (T2) – na području TRP PORTA MADONA ;
- građevinsko područje nalazi se unutar prostora ograničenja ZOP-a, te 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;
- smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;
- 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 prirodno zelenilo 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 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.;

- (2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

- (3) Svaka vrsta unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano ukupnom površinom i smještajnim kapacitetom iz čl. 11.

- (4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a 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.

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

1.3.2.7. UPU TP Mužolini i UPU TP Krč – obveza izrade UPU-a

Članak 127.

(1) Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene, turistička područja (TP) – Krč (NA Krasica), Mužolini (NA Buje), Jarice (NA Oskoruš) i Kortina (NA Brič) namijenjena su gradnji ugostiteljsko - turističkih smještajnih građevina, kod kojih će ukupni smještajni kapaciteti svakog građevinskog područja biti realizirani u turističkom naselju.

Članak 128.

(1) Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (u obalnom području) uži obalni pojas je namijenjen 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.

(2) 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.

(3) 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).

(4) 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.

Članak 129.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice "lungomare" duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Buja. Osim za pješački promet, šetnica se može koristiti i za biciklistički, alternativni turistički i javni prijevoz, te kao servisna prometna površina gdje drugi oblik pristupa nije mogući.

(2) Prikaz obalne šetnice "lungomare" u grafičkom dijelu Plana smatra se shematskim, dok će se konačno rješenje definirati u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja akata za provedbu plana i građevinskih dozvola, pri čemu se u tu svrhu mogu koristiti i dijelovi (dionice) postojećih prometnih površina.

(3) Obalna šetnica "lungomare" javna je prometna površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje cjelokupnom građanstvu, te u tom smislu i odvijanje prometa iz stavka 1. Sezonsko ili drugo moguće ograničenje, te način i režim korištenja ove javne površine propisuje se odgovarajućom odlukom Grada Buja.

Članak 130.

(1) Unutar građevinskih područja turističkih područja (TP) – KRČ (NA Krasica), JARICE (NA Oskoruš), KORTINA (NA Brič) i MUŽOLINI (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine vrste T2-turističko naselje u TP Jarice i Kortina, te T1-hoteli i/ili T2-turističko naselje u TP Krč i Mužolini, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana;
- pored smještajnih građevina, na ovim se područjima mogu graditi građevine pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.);
- 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 prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine;
- najveća dozvoljena visina hotela je 12 m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu;
- najveća dozvoljena visina vila je 7 m, 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.

(2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) TP je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano površinom i smještajnim kapacitetom iz čl. 11.

(4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TP-a 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.

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

1.3.2.8. UPU TZ Kruj – obveza izrade UPU-a

Članak 131.

(1) Unutar građevinskih područja naselja ovim su Planom određene zone za koncentriranu gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene, turistička zona TZ Kruj u Kruju.

(2) 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 San Servolo; 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 prirodno zelenilo 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 TZ-a 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.

1.3.2.9. UPU Golf naselja Glavica – obveza izrade UPU-a

Članak 132.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 133.

(1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje golf igrališta (R1) s golf smještajem – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci):

- golf smještaj - golf naselje Glavica (ugostiteljsko turistička namjena, skupina „hoteli“) je zona unutar golf igrališta namijenjena gradnji smještajnih i drugih pratećih sadržaja golf naselja:

- najviša dozvoljena visina centralne (hotelske) zgrade iznosi 12,5 m, uz najviše četiri nadzemne etaže

- najviša dozvoljena visina ostalih zgrada u golf naselju iznosi 6,0 m, uz najviše dvije nadzemne etaže

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. 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.

(3) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(4) Za održavanje golf igrališta prvenstveno se mora koristiti pročišćena otpadna voda, a voda iz vodoopskrbnog sustava može se koristiti samo uz suglasnost nadležnih tijela („Hrvatskih voda“ i javnih isporučitelja vodne usluge), vodeći računa o prioritetu korištenja vode u vodoopskrbne svrhe.

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

1.3.2.10. UPU Golf igrališta Markocija – obveza izrade UPU-a

Članak 134.

(1) 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).

(2) 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.

Članak 135.

(1) Uvjeti gradnje za građevinsko područje golf igrališta (R1) s golf smještajem – MARKOCIJA (dio koji pripada Gradu Buje) (NA Gamboci):

- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja golf igrališta, na način da ukupna površina golf igrališta sa golf smještajem, računajući dijelove koji pripadaju Gradu Umagu i Gradu Buje, bude najviše 120,0 ha;

- najmanje 60 % obuhvata građevinskog područja golf igrališta treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, dok se na preostalih 40 % gradi golf igralište sa pratećim sadržajima (klupske kuće, spremišta, servisi i sl. i smještaj);

- ukupni kig ne smije biti veći od 0,02, a kis od 0,05;

- visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 3 nadzemne etaže.

(2) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavka 1. 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.

(3) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(4) Za održavanje golf igrališta prvenstveno se mora koristiti pročišćena otpadna voda, a voda iz vodoopskrbnog sustava može se koristiti samo uz suglasnost nadležnih tijela ("Hrvatskih voda" i javnih isporučitelja vodne usluge), vodeći računa o prioritetu korištenja vode u vodoopskrbne svrhe.

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

1.3.2.11. UPU SRC Buje Istok – obveza izrade UPU-a

Članak 136.

(1) 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.

Članak 137.

(1) Uvjeti gradnje za građevinska područja - sportsko rekreacijske centre <2ha (R2) – SRC BUJE (NA Buje), SRC MOMJAN (NA Momjan), SRC MARUŠIĆI (NA Marušići), SRC KORTIVI (NA Momjan) i SRC ŠKRILE (NA Plovanija):

- maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja,
- koeficijent izgrađenosti građevnih čestica - kig se može kretati između 0,001 i 0,04,
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica - kis se može kretati između 0,001 i 0,06,
- visina i broj etaža građevina - najviša dozvoljena visina zgrada iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(2) Za građenje hotela unutar SRC BUJE (NA Buje) vrijede slijedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800m²,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 40% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,2,
- najveća dozvoljena visina hotela je 12m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 3 odnosno ukupno 5 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(3) Za građenje sportske dvorane unutar SRC ŠKRILE (NA Plovanija) vrijede slijedeći uvjeti:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1500m²,
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 60% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,6,
- najveća dozvoljena visina dvorane je 14m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 1.

(4) Ograničenje u pogledu visine građevina iz stavaka 1., 2. i 3. 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.

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

(6) Građevinsko područje SRC Škrile je smješteno u planom označenom poplavnom području. Lokacijski uvjeti za građevine u ovom području 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.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 138.

(1) Područja za urbanu sanaciju nisu zastupljena na području Grada Buja-Buie.

Članak 139.

(1) Područja za urbanu preobrazbu su:

- Urbana preobrazba 1
- Urbana preobrazba 2

1.4. Ostale odredbe

Članak 140.

(1) Uvjeti gradnje novih, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja građevina (dalje u tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja i elemente za neposrednu provedbu ovoga Plana aktima za provedbu i građevinskim dozvolama.

(2) Uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti, unutar okvira određenih ovim Planom.

Članak 141.

(1) U odredbama za provedbu ovog Plana koriste se, u skladu sa važećim propisima, izrazi i pojmovi koji imaju sljedeće značenje:

1. Grad Buje - označava jedinicu lokalne samouprave kao posebnu teritorijalno - upravnu jedinicu sa statusom Grada.
2. Statističko naselje Buje ili NA Buje - označava teritorijalno - upravnu i statističku jedinicu, koja se sastoji od građevinskih područja (građevinskog područja centralnog naselja, građevinskih područja ostalih naselja; izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja) i područja za druge namjene.
3. Naselje Buje - označava građevinsko područje naselja Buje.
4. Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom koje je izgrađeno.
5. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom planirano za daljnji razvoj.
6. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.
7. Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem je izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Ovim se Planom određuje koja je osnovna infrastruktura i u kojem obimu planirana na području obuhvata Plana.

(2) Pojmovi "građevinsko područje naselja", "izdvojeni dio građevinskog područja naselja", "izdvojeno građevinsko područje izvan naselja", "građevinsko zemljište", "građevna čestica", "namjena prostora/površina/", "osnovna namjena prostora/površina", "građenje", "rekonstrukcija", "građevina", "postojeća građevina", "koeficijent izgrađenosti, kig", "koeficijent iskoristivosti, kis", "dijelovi (etaže) građevine", određeni su važećim propisima.

Članak 142.

(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. godine naseljavati oko 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 143.

(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.

1.4.1. Površine za izdvojene namjene izvan naselja za koje se ne određuju građevinska područja

1.4.1.1. Rekreativne površine izvan građevinskih područja (R)

Članak 144.

(1) Područje rekreativne namjene Rupa, koje se nalazi uz građevinsko područje sportskog otvorenog streljista Rupa (R2), namijenjeno je uređenju otvorenih rekreativskih površina i igrališta i drugih sadržaja koji dopunjuju aktivnosti sportske streljane, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

(2) Područje rekreativne namjene Baracija, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Baracija, namijenjeno je uređenju rekreativskih površina i drugih sadržaja, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

(3) Područje rekreativne namjene Markovac-Mazurija, koje se nalazi u blizini građevinskih područja naselja Markovac i Mazurija, namijenjeno je uređenju otvorenih rekreativskih površina i igrališta, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

(4) Područje sportsko rekreativne namjene Plovanija namijenjeno je korištenju kao poligon za vožnju terenskih sportskih i rekreativskih motornih vozila na otvorenom (moto cross, 4 x 4, atv itd.). Dozvoljeno je oblikovanje zemljanih masa u svrhu uređenja staza – poligona, te privremeno, za potrebe utrka i manifestacija, postavljanje potrebnih rekvizita i opreme, uključujući kioske i druge montažne strukture gotove konstrukcije, bez mogućnosti građenja građevina visokogradnje. Kod privođenja površina planiranoj namjeni i kod njihovog korištenja, ne smije se umanjiti kvaliteta

uvjeta života i rada u susjednim područjima (naselja, posebni režimi rada kamenoloma Plovanija, izvorišta vode za piće, arheološki lokaliteti i dr.)

(5) Područje rekreacijske namjene Škrile dopunjava sadržaj građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene SRC Škrile (R2) sa otvorenim rekreacijskim površinama bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

(6) Područje rekreacijske namjene Gadari, koje se nalazi uz građevinsko područje naselja Gadari, namijenjeno je uređenju otvorenih rekreacijskih površina, staza i igrališta, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

(7) Područje rekreacijske namjene Buje dopunjava sadržaj građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene SRC Buje (R2) sa otvorenim sportskim i rekreacijskim površinama bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje.

(8) Trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč prenamjenjuje se u rekreacijsku linearnu površinu, čija će trasa poslužiti kao okosnica buduće turističke pješačko-biciklističke rute. Dozvoljeno je postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u upotrebi ove trase, informativnih sadržaja i sl. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje. Za potrebe povezivanja cjelovite trase u dijelovima gdje je s vremenom došlo do prenamjene površina, u Planu su osigurani alternativni koridori. Odabir trase unutar zadanih koridora će se vršiti u fazi provedbe ovoga Plana, na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije.

(9) Posebne uvjete građenja u pojasu od 7m udaljenosti od trase Parenzane, u cilju osiguranja optimalnih uvjeta na rekreacijskoj površini i uz nju, utvrđuje nadležno tijelo Grada Buja-Buie. Preporučuje se ozelenjavanje površina uz trasu Parenzane, te izbjegavanje kreiranja barijera prema istoj trasi.

1.4.1.2. Površine eksploatacijskih polja kamenoloma

Članak 145.

(1) Planom se ne omogućava otvaranje novih kamenoloma na području Grada Buja.

(2) 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.

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

Članak 146.

(1) 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.

(2) Eksploatacija i sanacija unutar eksploatacijskog polja Plovanija, izvan građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) vrši se do iscrpljivanja potvrđenih rezervi tehničko-građevnog kamena, na način da se odmah pristupi sanaciji područja na kojemu je eksploatacija okončana, te da se eksploatacija dovrši do 2030.godine, a devastirano područje u cijelosti sanira do 2032.godine.

(3) Eksploatacija i sanacija unutar građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) provodi se u skladu sa slijedećim odredbama:

- zabranjuje se eksploatacija unutar pojasa 200 m od sjeverozapadne granice građevinskog područja naselja Plovanija (prema grafičkom prikazu 1.2. KN-2-1 Građevinska područja)
- unutar preostalog dijela građevinskog područja proizvodne namjene Plovanija (I1) eksploatacija i sanacija izvodi se mikrominiranjem. Postupak mikrominiranja vrši se na koti 15 m 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.

(4) U skladu s odredbama PPIŽ, ovim se Planom uvjetno omogućava širenje postojećeg eksploatacijskog polja Kamenoloma Plovanija na površine označene na kartografskom prikazu 1.1. KN-1-1 Namjena prostora. 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 25 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa prometnice), te 20 m udaljeno od ruba poznatih granica arheološkog lokaliteta Pećina Mira.

(5) 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).

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

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

(10) Za vrijeme eksploatacije, u svrhu obavljanja djelatnosti iz stavka 9., 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, asfaltna baze, objekti za preradu sirovina ili proizvodnja prefabrikata, u skladu s odredbama ovoga Plana i posebnim propisima, osobito sa područja zaštite voda i okoliša.

(11) 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.

(12) Dio eksploatacijskog polja namijenjen obavljanju djelatnosti iz stavka 9. je Planom određen i kao gospodarska zona poslovno-proizvodne namjene, unutar koje će se, prema mogućnostima unutarnje organizacije kamenoloma i u skladu s odredbama ovog Plana, obavljati obje namjene, eksploatacija i poslovno-proizvodne djelatnosti.

Članak 147.

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

(2) Površina za iskorištavanje mineralnih sirovina iz stavka 1. ovoga članka prikazana je na kartografskom prikazu Plana 1.1. KN-1-1 Namjena prostora, te se iskorištavanje mineralnih sirovina ne smije vršiti izvan te površine.

1.4.1.3. Javne prometne površine - koridori

Članak 148.

(1) Koridori javnih prometnih površina prikazanih na grafičkom prikazu 2.1.1. IS-1-1 Cestovni promet predstavljaju koridore cestovne prometne mreže.

(2) Koridori cestovne prometne mreže namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstane glavne i sabirne prometnice. Posebnim

odredbama ovog Plana određen je planirani koridor zaštite prostora za gradnju prometnica.

1.4.1.4. Poljoprivredne i šumske površine

Članak 149.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao poljoprivredne površine mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o poljoprivredi, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim propisima iz oblasti poljoprivrede.

(2) Poljoprivrednim površinama će se u provedbi ovoga Plana smatrati i površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada.

(3) 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,
- ostala obradiva tla.

Članak 150.

(1) Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju koje oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.

Članak 151.

(1) Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća površine poljoprivrednog zemljišta primjerene za poljoprivrednu proizvodnju po svojim prirodnim svojstvima, obliku, položaju i veličini.

(2) Ostalo obradivo tlo (P3) obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja, povremeno obrađene ili djelomično prekrivene šumom.

Članak 152.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(2) Površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada, se u provedbi ovoga Plana ne smatraju šumom.

(3) U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(4) Na području Grada Buja šumska područja Planom se dijele na:

- zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- ostalo zemljište namijenjeno šumi

Članak 153.

(1) Područja zemljišta namijenjenog šumi i šumsko zemljište državnog značaja namijenjena 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.

Članak 154.

(1) Područja ostalih zemljišta namijenjenih šumi čija je funkcija zaštita poljoprivrednog i drugog zemljišta, voda, erozivnih zona, naselja i slično, namijenjena su uzgoju šuma. U njima nije moguća nikakva gradnja osim građevina i mreža infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana ukoliko njihova izgradnja nije moguća izvan šuma.

Članak 155.

(1) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja ovim Planom određuje se i unutar zaštićenog obalnog područja mora i unutar zaštićenih područja prirode ili prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju propisa o zaštiti prirode, a temeljna im je namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) staništa, rekreativna namjena, oplemenjivanje krajobraza ili registrirana proizvodnja šumskog sjemena.

Članak 156.

- (1) Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.
- (2) Područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda i mogu se koristiti u jednu ili drugu svrhu.
- (3) U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine, kao i građevine ovim Planom omogućene za gradnju na poljoprivrednom, odnosno šumskom zemljištu.

1.4.1.5. More i vodne površine

Članak 157.

(1) Planom je određena namjena morskog akvatorija. More se prema namjeni razgraničava na zone:

- pomorskog prometa s plovnim putevima,
- sporta i rekreacije,
- uzgajališta (marikulture).

Članak 158.

- (1) Morska zona pomorskog prometa, osim luke, je preostala površina morskog akvatorija udaljena od morske obale 300m i više.
- (2) Morski putevi su međunarodni i unutarnji, a definirani su koridorima u skladu s važećim propisima o sigurnosti pomorskog prometa. Plovni putevi su u grafičkom dijelu Plana prikazani shematski.

Članak 159.

- (1) Obalozaštitna infrastruktura (lukobrani i slično), može se graditi u akvatoriju izvan morskog dijela luke određenog ovim Planom, ako je to potrebno radi zaštite luke.
- (2) Linija operativne obale pomorskih građevina na kopnu i konačni oblik pomorske građevine u moru utvrditi će se planom užeg područja, a na temelju maritimnog elaborata i procjene utjecaja na okoliš kada se analiziraju i predlože povoljni, racionalni i za okoliš prihvatljivi uvjeti gradnje.

Članak 160.

- (1) Morske zone sporta i rekreacije protežu se u pojasu od 300 m uz morsku obalu, osim u morskim zonama pomorskog prometa.
- (2) Morske zone sporta i rekreacije namijenjene su isključivo rekreativnim aktivnostima u moru (plivanje, ronjenje, vožnja plovilima bez motornog pogona i sl.), a unutar njih dozvoljeno je postavljanje plutajućih naprava (tobogana, plutača i s.) za rekreaciju i signalizaciju na moru.
- (3) Uređena morska plaža (R7) planira se unutar TRP Kanegra, izdvojenog građevinskog područja gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene.
- (4) Uređena morska plaža planira se kao nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.
- (5) Na području uređene morske plaža iz ovoga članka dozvoljeno je sezonsko postavljanje prenosivih naprava i montažnih prenosivih građevina određenih ovim Odredbama.

Članak 161.

- (1) Obalna linija u morskim zonama sporta i rekreacije koristi se za uređenje plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.
- (2) U morskim zonama sporta i rekreacije unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene, uz uređene plaže (R7), mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila i naprava te obavljati i drugi slični radovi.
- (3) Privez plovila unutar pripadajućeg građevinskog područja TRP Kanegra može imati broj vezova najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, za plovila dužine do 8 m.

1.4.1.6. Uzgajalište (marikultura)

Članak 162.

- (1) Morske zone uzgajališta namijenjene su uređenju akvatorija za potrebe uzgoja školjaka. U ovim morskim zonama mogu se postavljati naprave i uređaji neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti. Ove morske zone namijenjene su i prometu plovila, prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.
- (2) Mjesto iskrcaja školjki je planirano u novom, servisnom području marikulture Kanegra (H1), u skladu s odredbama članka 9. ovoga Plana.

1.4.1.7. Vodne površine

Članak 163.

- (1) Osnovna namjena vodotoka je odvodnja slivnih, prvenstveno bujičnih voda
- (2) Evidentirani vodotoci na području obuhvata ovoga Plana su: 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 niz manjih vodotoka.
- (3) Svi navedeni vodotoci su označeni u grafičkom dijelu Plana 2.4.3. IS-4-3 Uređenje vodotoka i voda.
- (4) Akumulacijska jezera planirana su s osnovnom namjenom za navodnjavanje poljoprivrednih površina.
- (5) Retencija Ljubljanijska je planirana za zaštitu od poplava

1.4.1.8. Uvjeti gradnje za izgrađene strukture izvan građevinskih područja

Članak 164.

- (1) Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se graditi sljedeće građevine i poduzimati drugi zahvati:
 - građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji (tovilišta, farme, vinogradarsko-vinarski i voćarski sklopovi, uljare i uljarski sklopovi, platenici, staklenici i slične građevine, kao i slični poljoprivredni kompleksi) u područjima planiranog vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, te na katastarskim česticama čija katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u područjima planiranog ostalog poljoprivrednog tla,
 - građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene,
 - građevine i zahvati potrebni za zaštitu tla od erozije na cjelokupnom području Grada Buja,
 - građevine graničnih prijelaza,
 - prometne i infrastrukturne građevine na cjelokupnom području Grada Buja.

(2) Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se uređivati sljedeća područja, uz primjenu građevnih zahvata, ali ne i izgradnje građevina visokogradnje, osim one određene ovim odredbama:

- eksploatacijska polja kamenoloma (eksploatacija isključivo građevinsko-tehničkog i arhitektonskog kamena, sa pripadajućim operativnim građevinama koje se uklanjaju po okončanju eksploatacije),
- zahvati u rekreacijskim područjima (R) određeni ovim odredbama,
- zahvati u morskim zonama (pomorski promet, sport i rekreacija, uzgajališta),
- zahvati u vodnim površinama.

(3) Izvan građevinskih područja naselja, prema ovim odredbama, ne postoji mogućnost gradnje novih stambenih građevina ili prostorija stambene namjene u okviru građevine neke druge osnovne namjene.

(4) Izvan građevinskih područja mogu se postavljati kiosci, reklamni panoi i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, prema odredbama ovog Plana, na lokacijama određenim posebnim propisom Grada Buja.

(5) Izvan građevinskih područja mogu se rekonstruirati postojeće građevine, u skladu s uvjetima rekonstrukcije iz ovih odredbi.

Članak 165.

(1) Uvjeti gradnje za prometne i infrastrukturne građevine na cjelokupnom području Grada Buja određeni su poglavljem 2. Infrastrukturni sustavi ovih odredbi.

(2) Izgradnja sustava zaštite od štetnog djelovanja voda provodi se neposrednim provođenjem Plana, na temelju Planova Hrvatskih voda usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

Članak 166.

(1) Uvjeti gradnje građevina poljoprivredne namjene određuju se u postupku izdavanja lokacijske (građevinske) dozvole, temeljem ukupnih odredbi ovoga Plana, uvažavajući odredbe prostornog plana šireg područja, pri čemu se moraju sagledati stvarne tehnološke i ostale potrebe zahvata u prostoru, sukladno odgovarajućim važećim propisima, standardima i pravilima graditeljske struke.

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

Članak 167.

(1) Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

Članak 168.

(1) Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

(2) Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

1.4.2. Uvjeti za uređenje prostora

Članak 169.

(1) Ukoliko drugim propisima nije propisano drugačije osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- građivi dio građevne čestice i smještaj građevine na građevnoj čestici
- veličina i površina građevine,

- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

Članak 170.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s postavkama koje proizlaze iz ovog Plana.

(2) Uvjeti za uređenje prostora utvrđeni ovim Planom primjenjuju se kako u slučajevima neposredne primjene ovog Plana, tako i u obliku obveznih smjernica za prostorne planove užih područja. Odgovarajuće odredbe prostornih planova užih područja mogu biti preciznije i restriktivnije, unutar okvira zadanih ovim odredbama.

(3) Ovaj Plan provodi se neposredno na područjima za koja nije donesen dokument prostornog uređenja užeg područja, osim ako je ovim Planom određena obveza izrade dokumenta prostornog uređenja užeg područja, a radi se o neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja.

(4) Korištenje zemljišta, građevina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s namjenom i ostalim elementima uređivanja prostora utvrđenim ovim Planom, te u skladu s aktom kojim se odobrava gradnja izdanim temeljem ovog Plana ili prostornog plana užeg područja.

Članak 171.

(1) Prema ovim odredbama način korištenja i uređenja površina iskazuju se brojčanim prostornim pokazateljima i to:

- koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijenti iskoristivosti (kis) i gustoća izgrađenosti (Gig), a definicije navedenih pojmova utvrđene su odredbama zakona i posebnih propisa:
 - kig = odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine, kada su iste konstruktivni dio podruma),
 - kis = odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice;
- dijelovi (etaže) građevine (E),
- visina građevine u metrima (V).

Članak 172.

(1) U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice).

Članak 173.

(1) Građevinom se, u skladu sa zakonom, smatra i složena građevina, odnosno sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina.

(2) Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

(3) Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

(4) Građevinom javne i društvene namjene, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti javne i društvene namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana ili prostornog plana užeg područja građevina javne i društvene namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini pobliže određene.

(5) Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatraju se i bazen, cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, ukoliko su ukopani u zemlju. Ukopanom u zemlju smatra se pomoćna građevina koja je većim dijelom svoje visine (dubine) smještena ispod razine konačno zaravnatog terena, odnosno ukoliko je njena visina niža od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 6. ovog članka, kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

(6) Poljoprivrednom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenik, plastenik, građevina za obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda (biljnih, maslinarskih, vinarsko-vinogradskih i sl.), kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

(7) Regulacijskim pravcem (linijom) se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca (linija).

(8) Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

Članak 174.

(1) Postojećom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru u cjelini ili djelomično, a izgrađena je na temelju i u skladu s građevnom dozvolom ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema posebnim propisima s takvom građevinom izjednačena.

(2) Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.

Članak 175.

(1) Gradnjom se, prema ovim odredbama, smatra održavanje, adaptacija, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine.

Članak 176.

(1) Interpolacijom se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

- građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje – ugrađena građevina,
- građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje – poluugrađena građevina,
- građevina visokogradnje koja nije vezana uz druge građevine – slobodnostojeća građevina, kada se njenom gradnjom dovršava izgradnja šireg područja sa istovjetnom tipologijom gradnje.

Članak 177.

(1) Rekonstrukcijom postojeće građevine, prema ovim odredbama, smatra se izvođenje građevinskih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

(2) Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Članak 178.

(1) Odredbe članaka 170. do 176. primjenjuju se kod donošenja akata za gradnju neposredno temeljem ovog Plana i kod izrade odnosno provođenja prostornih planova užeg područja i odluka, ukoliko zakonom ili drugim propisima nije određeno drugačije.

1.4.2.1. Opći uvjeti i standardi opremanja zemljišta osnovnom infrastrukturom i obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu

Članak 179.

(1) Građevna čestica na kojoj se gradi u građevinskom području mora biti uređena i opremljena na način:

- da ima pristup s prometne površine,
- da ima osiguran propisani broj parkirališnih mjesta,
- da ima mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- da ima mogućnost priključenja na vodovod i
- da ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu.

(2) Odredbe stavka 1. ne odnose se na građevne čestice građevina za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što su građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, uključujući obalogradnju, pomorsku infrastrukturu i sl.

Članak 180.

(1) Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

(2) Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.

(3) Iznimno od odredbi stavka 2. ovoga članka u zbijenim dijelovima naselja, kao i u slučajevima postojećih građevina u izgrađenom dijelu naselja, građevna čestica može imati i samo pješački pristup s prometne površine.

(4) Postojećom prometnom površinom, u smislu odredbi ovoga Plana, smatraju se one koje se kao takve u naravi koriste, neovisno da li su evidentirane u katastarskom operatu ili ucrtane u odgovarajući geodetski elaborat.

(5) Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine:

- da je povezana u sustav javnih prometnica,
- da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

(6) U građevinskim područjima, osim u dijelu koji je neizgrađen i neuređen, građevne čestice mogu se priključivati na postojeće prometne površine i ako one ne udovoljavaju uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, a uz poštivanje udaljenosti regulacijske linije od osi tih postojećih prometnih površina prema članku 37. ovih odredbi. Do realizacije pune širine prometnice, prostor između postojeće prometne površine i regulacijske linije građevne čestice smatra prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine. Rezervirani dio namijenjen je isključivo osiguranju pristupa građevnoj čestici, te se na istom zabranjuje gradnja i sadnja trajnih nasada.

(7) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja postojeće prometne površine se mogu proširivati neovisno od uvjeta iz ovoga Plana za nove prometne površine. Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ne mogu ostvariti slobodni profili u širini planiranoj za nove prometnice zbog postojeće okolne izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., širina profila prometnice može biti i uža od profila određenog ovim Planom za nove prometne površine.

(8) U slučaju kada su između građevne čestice i kolnika prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s

prometne površine omogućava se preko tih javnih površina, te se smatra da građevna čestica ima neposredni pristup na prometnu površinu.

(9) Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja. Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

(10) Ukoliko se planira spoj na županijske i lokalne ceste postoje spojeve u neposrednoj blizini i planirani spoj potrebno je planskim rješenjem svesti na jedan zajednički spoj.

Članak 181.

(1) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području Grada Buja je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, osim u posebnim slučajevima određenim ovim Planom i/ili prostornim planom užeg područja.

(2) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje u nastavku:

1. Stambena (obiteljske, višeobiteljske i višestambene građevine): 1,5 parkirališno/garažno mjesto (PM) po stambenoj jedinici (stan, apartman, studio).
2. Stambene građevine/jedinice koje se grade u okviru POS-a: 1 PM po stambenoj jedinici.
3. Poslovna namjena (uredi, trgovina, pošta i sl.): 1 PM na 30 m² bruto površine građevine.
4. Poslovna namjena (veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.
5. Ugostiteljsko-turističke smještajne građevine (osim motela): 1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr.).
6. Ugostiteljsko-turističke građevine – moteli: 1 PM po sobi.
7. Ugostiteljske građevine (restorani, zdravljaci, slastičarnice i sl.): 1 PM na 8 sjedećih mjesta.
8. Ugostiteljske građevine (restorani, zdravljaci, slastičarnice i sl.): 1 PM na 10 m² bruto površine građevine.
9. Sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.): 1 PM na 20 sjedećih mjesta.
10. Javna namjena (predškolsko obrazovanje i školstvo): 1 PM na 1000 m² bruto površine građevine.
11. Javna namjena (zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i sl.): 1 PM na 100 m² bruto površine građevine.

(3) POS je Program društveno poticane stanogradnje na području Grada Buja-Buie.

(4) Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata u užem centru grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja, te izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije, kao i za sve građevine javne i društvene namjene, može se osigurati i na javnim parkiralištima. Manji dio broja propisanih parkirališnih mjesta za višestambene građevine/stambene jedinice koje se grade kroz POS na području naselja Buje, također se može osigurati i na javnim parkiralištima.

(5) Kod gradnje unutar povijesne jezgre Grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja, te izgrađenim dijelovima naselja povijesne tipologije, kada nije moguće osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat, potreban broj parkirališnih mjesta (1PM/stanu, odnosno odgovarajući broj PM po poslovnom prostoru, prema stavku 2.) rješavat će se na javnim parkiralištima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela Grada Buja.

(6) U naselju Buje kao javno parkiralište se koriste propisno označene i uređene javne i parkirališne površine, dok se u ostalim naseljima u tu svrhu mogu koristiti i sve druge pogodne javne površine (bez obzira na upis kulture), prema posebnim uvjetima nadležnog tijela grada Buja, a koji se izdaju u postupku ishodovanja akta za gradnju.

(7) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja i izdvojenih građevinskih područja, kada je to utvrđeno planom užeg područja, ukoliko se promet u mirovanju ne rješava na vlastitoj građevnoj

čestici on se može osigurati i na drugoj građevnoj čestici (u vlasništvu investitora ili s pravom služnosti na njegovo ime) ili na samostalnoj građevnoj čestici (zajedničko parkiralište/garaža).

(8) U slučaju gradnje parkirališta ili garaže na samostalnoj građevnoj čestici u funkciji građevine osnovne namjene na drugoj građevnoj čestici, kada je to sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana, ne može se izdati akt kojim se dozvoljava gradnja građevine osnovne namjene ukoliko se prethodno ne izda akt kojim se dozvoljava gradnja za parkiralište ili garažu.

Članak 182.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav odvodnje otpadnih voda, prema stavku 1., građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav javne odvodnje odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

(3) Do izgradnje sustava javne odvodnje, kao i kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Grada Buja i izdvojenih zona, 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 sabirnim jamama, s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija, odnosno na način propisan Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 05/12 i 02/11).

(4) Unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora ne dozvoljava se rješavanje odvodnje otpadnih voda putem zbrinjavanja u sabirnim jamama niti kao fazno rješenje, već isključivo priključivanjem na izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda.

Članak 183.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav vodoopskrbe ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Do izgradnje sustava vodoopskrbe i u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja čija je površina manja od 2 ha, dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na vodovodnu mrežu, uz osiguranje opskrbe vodom putem cisterne ili na drugi odgovarajući način.

(3) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav vodoopskrbe, građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav vodoopskrbe odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

Članak 184.

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Do izgradnje nisko naponske električne mreže i u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja čija je površina manja od 2 ha, dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na nisko naponsku električnu mrežu, uz osiguranje opskrbe električnom energijom iz vlastitih izvora.

(3) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na nisko naponsku električnu mrežu, građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na nisko naponsku električnu mrežu odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

Članak 185.

(1) Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

1.4.2.2. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu

Članak 186.

(1) Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo, uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja akta kojim se odobrava gradnja.

Članak 187.

- (1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup /kolni i pješački prilaz.
- (2) Neposredni pristup građevnoj čestici osigurava se prometnom površinom.
- (3) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Članak 188.

- (1) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.
- (2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16 %.
- (3) Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 189.

- (1) Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

Članak 190.

- (1) Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 150 m.
- (2) Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16 %.
- (3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5 m.
- (4) Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 191.

- (1) Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.
- (2) Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 16 %.
- (3) Iznimno stavku 1., širina postojećih javnih prometnih površina - prometnica unutar manjih naselja ili prilaza manjim naseljima može biti i manja, ali ne manja od 4,0 m.
- (4) Iznimno stavku 1. širina postojećih prometnih površina – prometnica može biti i manja, ako se radi o postojećim prometnim površinama koje nije moguće proširivati.
- (5) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne može biti manja od 4,5 m.
- (6) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 192.

(1) U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

Članak 193.

(1) Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

(2) Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

Članak 194.

(1) Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda važnosti (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja.

(2) Kolni prilaz građevnim česticama, namijenjenim gradnji građevina, na križanju prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m.

(3) Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

(4) Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 195.

(1) Srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu graditi kabelski, tipiziranim distribucijskim kabelima 20 kV, odnosno 0,4 kV.

(2) Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125 mm.

Članak 196.

(1) Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

(2) Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

(3) Zaporne ventile kućnih priključaka, mjesto priključenja na ulični plinovod, smještaj fasadnih ormarića, te smještaj regulacijskog seta, ukoliko se priključak vrši na srednjetačni plinovod, odredit će lokalna plinara prema svojim uvjetima i pravilnicima.

(4) Priključke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

Članak 197.

(1) Sukladno Gradskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,

- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,
- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera,
- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

Članak 198.

(1) Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno Gradskim odlukama i posebnim uvjetima Komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag, su slijedeći:

- na području Grada Buja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju,
- na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

(2) Iznimno stavku 1., unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora nije dozvoljena gradnja zgrada (osim infrastrukturnih) ukoliko već u vrijeme izdavanja akta kojim se odobrava gradnja ne postoje uvjeti za njeno priključenje na izgrađeni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

1.4.2.3. Kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera

Članak 199.

(1) Kiosk se smatra privremena, zatvorena, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije površine do 12 m², a visine jedne etaže bez mogućnosti gradnje potkrovlja ili podruma, koja se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(2) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za glomazan otpad i slične naprave,

pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, prenosivi WC-i i sl.

(3) Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema. Izvan građevinskih područja kiosci, pokretne naprave i urbana oprema mogu se postavljati iznimno unutar koridora javne prometne površine na uređenim odmorištima.

(4) U sklopu izvedbe autobusnog stajališta unutar i izvan granica građevinskih područja mogu se postavljati kiosci i nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu i ostali elementi urbane opreme.

(5) Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Kiosk i druga pokretna naprava mogu biti priključeni na potrebnu infrastrukturnu mrežu.

(7) Uvjeti postavljanja kioska, pokretnih naprava i urbane opreme mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

Članak 200.

(1) Reklamni panoi površine do uključivo 12 m² postavljaju se na javne površine unutar i izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju odobrenja gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno.

(2) Reklamni panoi površine veće od 12 m² postavljaju se na javne površine unutar ili izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju lokacijske dozvole ili drugog akta kojim se odobrava građenje temeljem posebnih propisa uz prethodno pribavljeno mišljenje/suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove u skladu s posebnim propisima.

1.4.3. Građevine od važnosti za državu

Članak 201.

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku, na području Grada Buja su:

- PROMETNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima prometnih građevina

1. autocesta A9 Čvorište Umag (D510) – Kanfanar – čvorište Pula (D66) (postojeća; dovršetak izgradnje drugog prometnog traka na pod-dionici, postojećoj državnoj cesti D510 - spoj sa R. Slovenijom) (Istarski "Y")

- državne ceste (Buje – Plovanija, Buje – Kaštel, Umag – Buje)

1. D75 D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400) (postojeća, djelomična rekonstrukcija postojeće i sanacija opasnih mjesta),

2. D200 G.P. Plovanija (gr. R. Slovenije) – Buje – čvorište Buje (A9) (postojeća),

3. D200 G.P. Plovanija (gr. R. Slovenije) – Buje – čvorište Buje (A9) (postojeća),

4. 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

1. međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Plovanija

2. međunarodni cestovni granični prijelaz I. kategorije Kaštel

3. međunarodni cestovni granični prijelaz II. kategorije Kućibreg-Hrvoj

- Pomorske građevine

- Telekomunikacijske građevine

1. međunarodni svjetlovodni kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija (postojeći)

2. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

- ENERGETSKE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- Elektroenergetske građevine

1. dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV
2. transformatorska stanica TS 110/35kV (Buje) - postojeće
3. dalekovod DV 2x110kV (TS Katoro - TS Buje/TS Poreč) - postojeće
4. distribucijski dalekovod 110kV (TS Buje – TS Kopar) - postojeće
5. distribucijski dalekovod 110kV (TS Buje - TS Buzet) – postojeće

- Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, odnosno uređajima i postrojenjima

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

- VODNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA, UREĐAJIMA I INSTALACIJAMA

- Regulacijske i zaštitne građevine

1. višenamjenske akumulacije s prostorom za prihvatanje poplavnog vala zapremine 1x106m³ i više (akumulacije Momjan, Bazuje)
2. regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda - rijeci Dragonji i Oteretnom kanalu Svetoga Odorika

- Građevine za korištenje voda – vodozahvati veći od 100l/s

1. vodozahvat Bužini – Gabrijeli

- SPORTSKE GRAĐEVINE

- igralište za golf s 18 polja, s pratećim sadržajima i golf smještajem Markocija,

- EKSPLOATACIJSKA POLJA MINERALNIH SIROVINA uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja:

- eksploatacijsko polje arhitektonsko-građevnog kamena Grožnjan-Kornarija

(2) Republika Hrvatska može posebnim propisom odrediti i druge za nju važne građevine.

1.4.4. Građevine od važnosti za Istarsku županiju

Članak 202.

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Istarsku županiju, zadani Prostornim planom Istarske županije na području Grada Buja prikazani su u sljedećim stavcima.

(2) GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI:

1. Srednje škole

- a. Srednja škola «Vladimir Gortan» Buje
- b. Gospodarska škola Buje
- c. talijanska srednja škola u Bujama

2. Zavod za javno zdravstvo Istarske županije s ispostavom Buje

(3) PROMETNE GRAĐEVINE:

1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima

- a. granični cestovni prijelaz za pogranični promet Kućibreg - Hrvoji
- b. županijske i lokalne javne ceste
- c. Ž5001 T.N. Kanegra – Valica (D75) (postojeća)

- d. Ž5007 Buje (Ž5209) – Šterna – Oprtalj – Livade – Karojba – A.G. Grada Pazina (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- e. Ž5008 Buje (D200) – Grožnjan – Ponte Porton (Ž5209) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- f. Ž5070 Grando (D200) – Brtonigla – Bužinija (D301) (postojeća)
- g. Ž5209 Kaštel (D510) – Buje – Vižinada – čvorište Medaki (A9) – Vrh Lima (D75) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- h. L50006
- i. L50007
- j. L50009
- k. L50011
- l. L50012
- m. L50014
- n. L50015
- o. L50179

2. Luka otvorena za javni promet (lokalna) Kanegra

(4) GRAĐEVINE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA

1. elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama:

- a. spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći)
- b. pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima (postojeće)

(5) ENERGETSKE GRAĐEVINE

1. Elektroenergetske građevine - postojeće

- a. dalekovodi 35 kV s transformatorskim stanicama na tim dalekovodima

(6) VODNE GRAĐEVINE

1. Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina državnog značaja:

- a. retencija Ljubljanijska i
- b. akumulacije Kastanjari i Bracanijska

2. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja

- a. brane s akumulacijama: Kastanjari (planirano); Bracanijska (planirano)
- b. brane s retencijama: Ljubljanijska (planirano)

3. vodne građevine za melioracijsku odvodnju površine manje od 10.000 ha

- a. vodne građevine za melioracijsku odvodnju navedene u nastavku: HMS donja Mirna: melioracijske građevine I. reda – priobalno more; prihvatni recipijent; HMS donja Mirna: melioracijske građevine II. reda – sabirni kanal broj 1, sabirni kanal broj 2, sabirni kanal broj 3, sabirni kanal Valeron, sabirni kanal Petersan, sabirni kanal Bastija; HMS donja Mirna: crpne stanice – CS Antenal; HMS donja Mirna: ostalo – sifon ispod rijeke Mirne

4. vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s:

- a. vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre, osim vodnih građevina državnog značaja,
- b. građevine za korištenje voda – vodozahvati/vodocrpilišta veća od 100 l/s, a manja od 500 l/s

5. vodozahvat Bužini-Gabrijeli (postojeći)

6. vodne građevine za zaštitu voda, kapaciteta manjeg od 100.000 ekvivalentnih stanovnika koje osiguravaju

- a. odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za područje dviju ili više jedinica lokalne samouprave ili osiguravaju
- b. odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za više od 2.000 ES: CUPOV Buje (postojeći) sa sustavom odvodnje aglomeracije Buje

(7) GRAĐEVINE SPORTA I REKREACIJE:

1. izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene površine veća od 2 ha,
2. „Parenzana“ – rekreacijska trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč.

(8) RADNE ZONE:

1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene veća od 4 ha, osim onih državnog značaja.

(9) UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE:

1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene veća od 2 ha, osim onih državnog značaja.

(10) EKSPLOATACIJSKA POLJA KAMENOLOMA:

1. Eksploatacijska polja tehničko-građevnog kamena uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja: Plovanija.

(11) Istarska županija može Prostornim planom Istarske županije ili posebnim propisom ili odlukom odrediti i druge za nju važne građevine.

Članak 203.

(1) Uvjeti gradnje za građevine iz članaka 200. i 201. ovih odredbi određuju se aktom kojim se odobrava građenje na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući tehničko tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

1.4.5. Postupanje s otpadom

Članak 204.

(1) Grad Buje, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredjeljuje se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe i njegovo obrađivanje prije odlaganja,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada nakon recikliranja,
- izbjegavanja i smanjivanja nastajanja otpada i smanjivanja opasnih svojstava otpada čiji se nastanak ne može spriječiti,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- saniranje otpadom onečišćenih površina,
- sprječavanje opasnosti za ljudsko zdravlje, biljni i životinjski svijet,
- sprječavanje onečišćivanja okoliša: voda, mora, tla, zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- sprječavanje nekontroliranog odlaganja i spaljivanja te saniranje svih divljih odlagališta na području Grada.

(2) Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Buja podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- podizanje turističkog ugleda Buja kroz zaštitu okoliša,
- izradu detaljnog programa za uspostavu primarne reciklaže za staklo, papir i otpadna ulja,

- selektivno prikupljanje otpada,
- skupljanje baterija i starih lijekova,
- kompostiranje zelenog reza, te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici,
- izdvajanje auto-guma,
- uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada,
- odlaganje ostatnog otpada,
- saniranje svih nelegalnih odlagališta na području Grada Buja.

Članak 205.

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i Zakonom o gospodarenju otpadom, te posebnim odgovarajućim propisom Grada Buja o komunalnom gospodarstvu.

(2) Sustav gospodarenja otpadom Grada Buja provoditi će se u okviru sustava gospodarenja otpadom Istarske županije.

(3) Prikupljanje komunalnog otpada organizirat će se u svim naseljima i izdvojenim dijelovima naselja, te u svim turističkim zonama (postojećim i planiranim), kao i u svim ostalim gospodarskim zonama. Sakupljenim komunalnim otpadom sa područja Grada Buja se gospodari sukladno Prostornom planu Istarske županije i postojećim ugovornim odnosima s trgovačkim društvom „6. maj“ d.o.o. Umag.

(4) U okviru komunalno servisne zone Reciklažno dvorište Buje omogućava se realizacija reciklažnog dvorišta sa transfer stanicom, gdje bi se omogućila pred-obrada, selekcija korisnog otpada i njegova uporaba, te organizirao transfer ostalog otpada na predviđene lokacije za njegovo zbrinjavanje. U ovom građevinskom području ne postoji mogućnost skupljanja, obrade i odlaganja komunalnog i opasnog otpada, niti trajnog odlaganja neopasnog tehnološkog otpada.

Članak 206.

(1) Građevinsko područje poslovne komunalno-servisne namjene Reciklažno dvorište Buje (KS2) namijenjeno je i uređenju odlagališta 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.).

(2) Dodatna moguća lokacija odlagališta inertnog građevinskog otpada je proizvodno industrijska zona Plovanija (I1), u sklopu kamenoloma Plovanija, gdje se postojeća postrojenja za drobljenje kamena mogu koristiti za drobljenje inertnog građevnog materijala, a materijal koji se ne reciklira može se koristiti kao depozit u sanaciji kamenoloma.

1.4.6. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 207.

(1) Zaštita ugroženih dijelova prostora i okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito s važećim zakonom o zaštiti okoliša, odredbama prostornih planova šireg područja, ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

(2) Na području obuhvata Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili može bitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 208.

(1) Na području obuhvaćenom Planom nalaze se građevine koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13) i ostalih propisa, a prostornim rješenjima iz ovog Plana također se planira gradnja takvih građevina. Prilikom gradnje takvih građevina moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite.

Članak 209.

(1) Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati sve osobitosti okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima. U prostornim planovima užeg područja potrebno je definirati mjere zaštite okoliša na temelju procjena utjecaja.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati stanje obuhvaćenog područja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetske izvora (solarna energija, vjetar i sl.).

Članak 210.

(1) Planom se 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.

(2) 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 55 dBA danju i 45 dBA 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.

Članak 211.

(1) 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.

(2) Mjere zaštite ovih područja, kako upisanih u registar zaštićenih spomenika tako i evidentiranih ovim Planom, određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakonom o zaštiti prirode i ostalim odgovarajućim propisima.

Članak 212.

(1) Kod gradnje javne rasvjete na cjelokupnom području Grada Buja moraju se ugrađivati isključivo rasvjetna tijela izrađena prema standardima koji odgovaraju suvremenim zahtjevima za sprječavanje efekata svjetlosnog zagađenja.

Članak 213.

(1) Zaštita šuma i šumskog zemljišta te poljoprivrednih površina provodit će se u skladu sa Zakonom 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.

(2) Gdje god je to moguće, na površinama državnih šuma predvidjeti će se namjena gospodarske šume. Tamo gdje je se to, zbog opravdanih razloga, ne može provesti, prije provedbe Plana, sukladno čl. 51 Zakona o šumama (NN 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12 i 94/14), potrebno je provesti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske.

(3) Zaštita poljoprivrednih površina izloženih utjecaju eolske erozije provodit će se sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta i primjenom odgovarajućih tehničkih rješenja, te kontinuiranim održavanjem sustava. Sve površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH, koje ovim Planom mijenjaju namjenu u građevinsko zemljište, moraju biti usklađene sa Programom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH, odnosno u skladu sa Strategijom gospodarenja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH.

(4) Širenje građevinskih područja na poljoprivredno zemljište P1 i P2 kategorije treba izbjegavati, sa mogućim izuzetkom kod nemogućnosti lociranja na niže vrijedno poljoprivredno zemljište (ne uključujući golf igrališta), ili kod zadržavanja u prostoru već izgrađenih objekata (legalizacija).

1.4.7. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 214.

(1) Zaštita od prirodnih i drugih nesreća temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za grad Buje“.

1.4.7.1. Zaštita i spašavanje od potresa

Članak 215.

(1) 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.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(3) 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.

1.4.7.2. Zaštita i spašavanje od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija

Članak 216.

(1) Grad Buje je obavezan provoditi zaštitu i spašavanje stanovništva od mogućih štetnih posljedica epidemija i sanitarnih opasnosti te nesreća na odlagalištima otpada.

1.4.7.3. Zaštita i spašavanje ugroženog stanovništva i materijalnih dobara od ostalih prirodnih uzroka

Članak 217.

(1) Prirodni uzorci na koje se misli u ovom poglavlju su: suša, toplinski val, olujno i orkansko nevrijeme, jak vjetar, klizišta, tuče, snježne oborine te poledica.

(2) Plastenike i staklenike za poljoprivrednu proizvodnju podizati na dijelovima Grada Buja-Buie manje ugroženim od vjetra.

(3) Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune ali i povijesna iskustva tradicijskog graditeljstva na ovim prostorima.

(4) 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.

1.4.7.4. Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških nesreća o opasnim tvarima u stacionarnim objektima u gospodarenju i u prometu

Članak 218.

- (1) 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.
- (2) Mjesta za pretakanje opasnih tvari moraju se uređivati izvan prometnica s najvećom gustoćom prometa.
- (3) Na križanjima ulica i cesta moraju sa 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.
- (4) Kod izgradnje i rekonstrukcije prometnica na području vodozaštitnih zona osigurati izgradnju separatora.

1.4.8. Mjere civilne zaštite

Članak 219.

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost svih stručnih službi.
- (5) 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.
- (6) 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.

1.4.9. Mjere zaštite od požara

Članak 220.

- (1) 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.
- (2) 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.

Članak 221.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 222.

(1) 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.

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

1.4.10. Mjere provedbe Plana

Članak 223.

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem ukupnih odredbi ovog Plana, prostornog plana šireg područja i prostornih planova užeg područja, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Buja.

(2) Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Buja, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru

Članak 224.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 225.

(1) 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.

(2) 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.

Članak 226.

(1) 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.

Članak 227.

(1) 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.

Članak 228.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom, odnosno prostornim planom užeg područja.

1.4.10.1. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 229.

(1) 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.

Članak 230.

(1) 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 prioriteti u realizaciji gradskih obilaznica naselja Buje, ovim Planom definiranih kao mogući ili alternativni koridori (trase) cesta.

Članak 231.

(1) U cilju očuvanja kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta posebnim razvojnim programima Grada Buja, 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).

Članak 232.

(1) 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.

Članak 233.

(1) Planom predviđena zaštita okoliša provodit će se Instrumentima provedbe Plana, prostornim planovima užeg područja i aktima kojima se odobrava građenje.

Članak 234.

(1) 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.

(2) Izgradnja sustava zaštite od štetnog djelovanja voda provodi se neposrednim provođenjem Plana, na temelju Planova Hrvatskih voda usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

Članak 235.

(1) 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.

Članak 236.

(1) 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).

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 237.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih sustava.

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 238.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata

prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04) i smatra se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa određene prometnice. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, odnosno drugim aktom kojim se odobrava građenje.

Članak 239.

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 240.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 241.

(1) Svi vidovi prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području Grada kao i širem prostoru, odvijat će se i usklađivati prema prometnim pravcima i koridorima rezervacije prostora planiranim ovim Planom.

Članak 242.

(1) Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama na temelju Planom utvrđenog rješenja cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta.

(2) Ovim se Planom, izvan građevinskih područja, određuju koridori rezervacije prostora državnih, županijskih i lokalnih cesta, te i ostalih nerazvrstanih cesta. Unutar tako utvrđenih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

(3) Komunalnu infrastrukturu je potrebno planirati u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta gdje god je to moguće.

Članak 243.

(1) Najuže dozvoljene širine koridora zaštite prostora javnih cesta Planom se utvrđuju u nastavku:

1. Brze državne ceste
 - a. s 2 trake (ostale): 100 m
 - b. s 4 trake (autoceste): 200 m
2. Županijske ceste
 - a. s 2 trake: 70 m
3. Lokalne ceste i ostale ceste
 - a. s 2 trake: 50 m

(2) Iznimno stavku 1. koridor zaštite prostora obilaznice građevinskih područja naselja Buje i Sveti Sebastijan određuje se na ukupno 200m. Do realizacije obilaznice u njemu se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim unutar ovim Planom utvrđenih granica građevinskih područja, te rekonstrukcije postojećih prometnica i druge infrastrukture koje ga presijecaju.

(3) U građevinskim područjima koridor rezervacije prostora određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja te može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. Uvjeti gradnje i uređenja prostora unutar koridora utvrđuju se u skladu s uvjetima nadležne uprave za ceste.

(4) Održavanje postojećih cesta provodit će se temeljem posebnih propisa o cestama.

Članak 244.

(1) Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog uređivanja određeni su člankom 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Mjereno od ruba zemljišnog pojasa sa svake strane prometnice, zaštitni pojas iznosi:

- 40 m za autoceste (nadležnost Hrvatskih autocesta d.o.o.)
- 25 m za državne ceste (nadležnost Hrvatskih cesta d.o.o.)
- 15 m za županijske ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste IŽ)
- 10 m za lokalne ceste (nadležnost Županijske uprave za ceste IŽ)

(2) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

(3) Način i uvjeti uređivanja ostalih (nerazvrstanih) cesta određuje se, temeljem ovoga Plana, posebnim Gradskim propisom o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

Članak 245.

(1) U zaštitnom pojasu autoceste mogu se planirati zaštitne zelene površine, locirati i izgraditi objekti niskogradnje (prometnice, pješačke i biciklističke staze, prilazi i javna parkirališta) te komunalna infrastrukturna mreža (telekomunikacije, elektroenergetska mreža i javna rasvjeta, plinopskrba, vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda, kanalizacija), a minimalna udaljenost istih od vanjskog ruba zemljišnog pojasa definira se ovisno o vrsti i namjeni niskogradnje te ne može iznositi manje od 20 m.

(2) Granice gospodarskih zona moraju se definirati na način da ne obuhvaćaju zemljište koje je u naravi javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojim upravljaju Hrvatske autoceste d.o.o.

(3) U slučaju planiranja prometnih površina u blizini autoceste potrebno je predvidjeti ograde (zeleni pojas) protiv zasljepljivanja kako bi se u noćnim satima neutralizirao negativan utjecaj vozila na odvijanje prometa na autocesti. Zaštitna ograda autoceste ne smije se koristiti kao ograda budućih zahvata u prostoru. Ograda budućih zahvata se mora predvidjeti na katastarskoj čestici u vlasništvu investitora udaljena minimalno 3 metra od zaštitne žičane ograde (radi redovitog održavanja zemljišnog pojasa autoceste).

Članak 246.

(1) Spojeve na županijske i lokalne ceste planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14).

Članak 247.

(1) Na postojećim prometnicama u već izgrađenoj strukturi naselja razdvajanje pješaka od prometa vozila osigurava se gradnjom nogostupa, trajnim oznakama i/ili zaštitnim ogradama na kolovozu.

(2) Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,5 m.

(3) Uz prometnice mogu se graditi biciklističke staze prema lokalnim prilikama i potrebama.

(4) Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica) je 5,5m. Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slučaju već izgrađenih postojećih građevina.

Članak 248.

(1) Prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom dozvolom, prometnica mora biti prostorno definirana najmanje elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i okvirnom niveletom.

Članak 249.

(1) Građevna čestica javnih cesta i nerazvrstanih cesta izvan građevinskog područja definira se lokacijskom dozvolom ili drugim aktom kojim se odobrava građenje.

(2) Građevna čestica javnih cesta i ostalih (nerazvrstanih) prometnica u građevinskom području, definira se lokacijskom dozvolom ili drugim aktom kojim se odobrava građenje, izrađenim na temelju ovoga Plana i/ili prostornog plana užeg područja. Građevnu česticu prometnica mogu činiti i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

(3) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

(4) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5 % u pravcu do najviše 5,0 % u krivini.

Članak 250.

(1) Prilikom gradnje građevine stambene namjene (osim višestambenih građevina) parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

(2) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0 %.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 251.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih sustava.

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 252.

(1) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04) i smatra se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa određene prometnice. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, odnosno drugim aktom kojim se odobrava građenje.

Članak 253.

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

Članak 254.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 255.

(1) Željeznička pruga Parenzana više se ne klasificira kao željeznički koridor već je prenamijenjena u biciklističku i pješačku stazu - grafički dio 2.1.1. IS-1-1 Cestovni promet.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 256.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih sustava.

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 257.

(1) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04) i smatra se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa određene prometnice. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, odnosno drugim aktom kojim se odobrava građenje.

Članak 258.

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

Članak 259.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 260.

(1) Pomorski promet odvijat će se u luci Kanegra.

(2) U skladu s važećim propisima Planom je izvršena klasifikacija luka:

- luka Kanegra u sklopu koje se planira morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

Članak 261.

(1) Morski putevi su međunarodni i unutarnji, a definirani su koridorima u skladu s važećim propisima o sigurnosti pomorskog prometa. Plovni putevi su u grafičkom dijelu Plana prikazani shematski.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 262.

(1) Nema odredbi.

2.1.5. Zračni promet

Članak 263.

(1) Nema odredbi.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 264.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine telekomunikacijskih sustava.

(2) Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 265.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

Članak 266.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 267.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 268.

(1) Kabela TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi (za procijenjene buduće potrebe)), ali ne manje od dvije rezervne cijevi u trasi. Dubina ukopavanja elemenata kabela TK mreže je najmanje 0,7 m od gornjeg ruba cijevi ili kabela na površinama predviđenim za promet vozilima, najmanje 1,0 m na obradivim poljoprivrednim površinama te 0,6m na ostalim površinama..

(2) Gradnja i rekonstrukcija kabela TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgrađenosti pojedinog područja ili za povezivanje manjeg broja korisnika (do 20).

Članak 269.

(1) Gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na posebnoj građevnoj čestici ili se oprema smješta u druge zgrade (stambene, poslovne ili mješovite namjene), a samostojeće ormare moguće je postavljati na česticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 270.

(1) Zaštitni koridor postojećih i novih kabela TK sustava, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih zahvata, iznosi 1 m. U slučaju potrebe gradnje drugih zahvata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještat.

(2) Gradnju budućih trasa TK kabela gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti. Rezervacija koridora telekomunikacijske mreže može se definirati prostornim planovima užih područja za pojedinu zonu.

Članak 271.

(1) Na trasi postojećeg radijskog koridora Učka – Umag, u vremenu njegovog postojanja i u širini od 50m, ograničena je gradnja zahvata visine preko 20 m, mjereno od postojećeg terena. Za svaku gradnju u ovom koridoru potrebno je ishoditi posebnu suglasnost telekomunikacijskog operatera koji ga koristi.

Članak 272.

(1) Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, u skladu s posebnim i općim propisima iz ovog područja.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 273.

(1) Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža, GSM mreže, radijskih postaja i ostalih postaja (antenski stupovi i prostor za opremu) u pravilu se grade izvan građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.

(2) Na području većih naselja, kada treba zadovoljiti zahtjev pokrivanja prostora kvalitetnim radio signalom, i iznimno u manjim naseljima, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih postaja unutar građevinskih područja potrebno je instalirati na postojeće građevine ili druge komunalne ili infrastrukturne građevine i/ili uređaje, s nosačima antenskih sustava visine do najviše 5m. Gradnja samostojećih stupova antenskih sustava baznih postaja unutar građevinskih područja moguća je na rubnim dijelovima naselja uz uvjet da visina stupa i oblik ne smije narušiti vizure naselja, te da je udaljenost stupa od postojeće ili planirane građevine dvostruko veća od njegove visine.

(3) Za postavljanje antenskih prihvata na građevinama unutar povijesne jezgre grada Buja, kao i na ostalim zaštićenim ili evidentiranim graditeljskim cjelinama, potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima, bez detaljnog definiranja lokacija (točkastog označavanja), vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

(5) Na području obuhvata ovog Plana moguće je korištenje i radio linkova. Postavljanje antenskih sustava ovih linkova podliježe uvjetima istovjetnim stavcima 1. i 2. ovog članka koji se odnose na antenske sustave baznih postaja pokretnih TK mreža.

(6) Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja iz stavka 1., neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom, kao i najmanje 400m oko planiranog helidroma.

(7) Postojeći antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja mogu se zadržati u prostoru i ukoliko ne odgovaraju uvjetu udaljenosti iz stavka 1., te će im se omogućiti uvjeti rekonstrukcije. Prilikom njihove rekonstrukcije lokacija antenskih stupova mora se uskladiti s odredbama ovog Plana. Pri tome se postojećim antenskim stupovima smatraju antenski stupovi koji postoje u prostoru, a postavljeni su temeljem i u skladu s građevnom dozvolom, ili drugim zakonskim propisom.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 274.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine energetskih sustava.

(2) Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 275.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 276.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 277.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 278.

(1) Pri gradnji plinovoda (magistralnih i lokalnih), plinovodnih mreža i kućnih instalacija, kao i prilikom određivanja trasa plinovoda i lokacija MRS (mjerno-redukcijskih stanica) s propisanim koridorima, primjenjuju se odgovarajući propisi o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, te važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

(3) Do donošenja domaćih normi pri gradnji magistralnih (visokotlačnih) plinovoda koristiti američke norme API i ANSI. Pri gradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koristiti DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW norme, a za kućne instalacije DIN norme.

(4) Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava plinoopskrbe:

- dubina polaganja lokalnih plinovoda iznosi 0,8 do 1,5 m ovisno da li se radi o srednjetačnom ili niskotlačnom plinovodu
- plinovod je potrebno smjestiti u prometnicu odnosno u zeleni pojas prometnice,
- pri gradnji plinovoda, plinovodnih mreža i kućnih instalacija, ovisno o uvjetima eksploatacije,
- koriste se cijevi od čelika i polietilena (PE-HD); plinovode srednjeg i niskog tlaka izvesti iz PE-HD cijevi,
- sakupljače kondenzata na najnižim točkama plinovoda potrebno je predvidjeti u ovisnosti je li plin dehidriran ili nije i ovisno pod kojim tlakom se plin transportira,
- u blizini uličnog plinovoda nije dopuštena gradnja građevina, prema danim koridorima,
- instalacije kanalizacije polagati ispod nivoa plinovoda zemnog plina,
- pri polaganju ostalih instalacija komunalne infrastrukture uz plinovod, pridržavati se minimalnih propisanih udaljenosti koje propisuje lokalna plinara,
- glavne napojne plinovodne vodove potrebno je spajati u prstene,
- plinovode je potrebno projektirati do kraja ulica ili odvojaka ukoliko je u njima moguća izgradnja novih građevina,
- zaporne organe na plinovodima odrediti na mjestima koje isti zahtijeva u cjelini.

Članak 279.

(1) Ovim se Planom određuju sljedeći infrastrukturni koridori i zaštitni pojasi plinovoda (prema Prostornom planu Istarske županije,):

1. Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora
 - a. državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 100 m (minimalno)
 - b. županijski magistralni vodovi - ukupno 60 m.
2. Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni pojasi
 - a. državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 60 m
 - b. županijski magistralni vodovi - ukupno 20 m.

(2) Unutar koridora iz stavka 1. ne postoje uvjeti gradnje zgrada namijenjenih stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća gradnja, ako je bila planirana prostornim planom užeg područja prije projektiranja plinovoda i to za promjer plinovoda do 125 mm - u koridoru 10 m sa svake strane

ucrtane trase, a za promjer plinovoda od 125 do 300 mm - u koridoru 15 m sa svake strane, za promjer plinovoda od 300 mm do 500 mm – 20 m sa svake strane, a za promjer plinovoda veći od 500 mm – 30 m sa svake strane.

(3) U pojasu širokom 5 m lijevo i desno od osi cjevovoda zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 0,5 m.

(4) Kada trase plinovoda prate prometnice, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste - 15 m od ruba cestovnog pojasa,
- za županijske, lokalne i ostale ceste – 5 m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,

(5) Kod planirane neizgrađene mreže, plinovodi označeni u ovome Planu predstavljaju os infrastrukturnog koridora budućeg plinovoda, unutar kojeg koridora će se u fazi detaljnijeg planiranja/projektiranja odabrati optimalna trasa, kojom će se osigurati dovoljna udaljenost plinovoda od građevinskih područja, osobito na dijelu trase plinovoda između Buja i Krasice.

Članak 280.

(1) Kod izgradnje MRS u građevinama od čvrstog materijala, a kapaciteta do 30.000 m³/h, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste – 20 m,
- za županijske i lokalne ceste – 10 m,
- za ostale ceste – 6 m,
- za šetališta i parkirališta – 10 m,
- za građevine visokogradnje – 15 m,
- za vodotoke – sukladno Zakonu o vodama.

(2) Kod izgradnje MRS potrebno je osigurati zemljište veličine oko 15 m x 20 m za MRS većih kapaciteta, odnosno 10 m x 10 m za MRS manjih kapaciteta.

(3) Kod izgradnje postrojenja i uređaja koji su sastavni dio plinovoda (čistačke stanice i blok stanice) minimalne udaljenosti su:

- od granične crte susjednog posjeda odnosno od vanjskog ruba cestovnog pojasa do stanice – 30 m,
- od građevina i drugih objekata odnosno od vanjskog ruba cestovnog ili pružnog pojasa u okviru kompleksa stanice – 3 m.

(4) Kod izgradnje plinara za proizvodnju isparenog UNP + zrak potrebno je osigurati zemljište površine oko 10.000 m² do 12.000 m², u kojemu su uključene sve sigurnosne udaljenosti.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 281.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine energetske sustava.

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova uži područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 282.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg

područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 283.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 284.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 285.

(1) Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina kao i planiranja ostalih zahvata u prostoru predviđenih ovim Planom potrebno je pridržavati se slijedećeg:

- sva planirana srednjenaponska mreža predviđena je kao kabelska za 20 kV nazivni napon,
- ukoliko određene dionice postojeće zračne mreže 10 kV napona ne zadovoljavaju minimalne uvjete za prelazak na 20 kV nazivni napon, potrebno ih je rekonstruirati ili zamijeniti 20 kV kabelima,
- izmjena 2 x 4 MVA s transformacijom 2 x 8 MVA,
- sve planirane transformatorske stanice do uvođenja 20 kV napona trebaju biti tipa 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona trebaju biti tipa 20/0,4 kV,
- lokacije i broj novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža u grafičkom dijelu Plana određene su približno. Kod izrade prostornih planova užeg područja, odnosno kod izdavanja lokacijskih dozvola, moguća su manja odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4 kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe,
- prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (110k V, 35 kV i 10(20) kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).

(2) Elektroenergetska infrastruktura (kabelska) se polaže u cijevima u prometnicu, zajedno s ostalim infrastrukturnim vodovima, u rasporedu prema pravilima struke. Propisane dubine polaganja kabela su načelno od 80 – 120 cm.

(3) Zasebna građevinska čestica na kojoj se gradi transformatorska stanica mora biti minimalnih gabarita 7x5 m (za 10(20)0,4 kV, 1x250 kVA, 1x630 kVA), odnosno 8x8 m (za 10(20)0,4 kV, 2x630), uz poštivanje uvjeta udaljenosti građevine iz prostornog plana od ruba građevinske čestice i prometnice. Građevinska čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

Članak 286.

(1) Ovim se Planom određuju slijedeći infrastrukturni koridori planiranih i zaštitni pojasi postojećih dalekovoda:

1. Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora
 - a. planirani dalekovod 110 kV - ukupno 70 m (25 m projektirani).
2. Izgrađena mreža - zaštitni pojasi

a. postojeći nadzemni dalekovod 110 kV, jednostruki – 20 m s obje strane osi dalekovoda.

b. postojeći nadzemni dalekovod 110 kV, dvostruki – 25 m s obje strane osi dalekovoda.

(2) Tijelo koje vodi postupak izdavanja akata za provedbu prostornih planova i građevinskih dozvola za gradnju u zaštitnom koridoru/pojasu dalekovoda ili prostoru u okruženju transformatorske stanice dužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (Hrvatski operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava).

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 287.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine vodnogospodarskih sustava.

(2) Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

Članak 288.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 289.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 290.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 291.

(1) Planom je utvrđen sustav vodoopskrbe na području Grada Buja kojim su obuhvaćeni magistralni cjevovodi, vodoopskrbni cjevovodi i vodospreme.

(2) Potrebno je 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, kojemu je potrebno povećati i veličinu rezervoarskog prostora.

- (3) Intenziviranje gradnje u građevinskim područjima naselja uvjetovat će rekonstrukciju vodovodne mreže.
- (4) Pored rezervoara Kanegra kapaciteta 600m³, ovim Planom predviđen novi rezervoar kapaciteta 1.300m³ zadovoljit će potrebe budućih turističkih kapaciteta u turističkim naseljima Kanegra i Porta Madona.
- (5) Na području Krasice, Punte, Lozara i Baredina, ali prema potrebi i na drugim područjima, rekonstruirat će se vodovodna mreža za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

Članak 292.

- (1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu Plana usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se prilagođavati tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično) na način da ne narušavaju opću koncepciju Plana.
- (2) Prilikom formiranja ulica potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.
- (3) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.
- (4) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.
- (5) U svrhu zaštite postojećih cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasi u širini od ukupno najmanje 10,00 m za magistralne cjevovode, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih zaštitnih pojasa se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni zaštitni pojas ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.
- (6) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 293.

- (1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine vodnogospodarskih sustava.
- (2) Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću infrastrukturnu mrežu.

Članak 294.

- (1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.
- (2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 295.

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 296.

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora infrastrukturne mreže izvan građevnih područja ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

Članak 297.

(1) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10), područje obuhvata Plana nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 07/10), područje obuhvata nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna - Dragonja, koje pripada sektoru E.

(2) Odvodnja otpadnih voda na području Grad Buja vrši se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11).

(3) U skladu s Odlukom iz stavka 1., u grafičkom prikazu 3.2.2. (ZP-2-2) Vode i more, određene su granice dijelova područja obuhvata Plana koji se nalaze unutar I. II, III i IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

(4) Djelatnosti unutar postojećih građevina i planiranih zahvata mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama Odluke iz stavka 1.

Članak 298.

(1) U Gradu Bujama gradit će se razdjelni kanalizacijski sustav, tj. zaseban sustav kanalizacije sanitarno-potrošnih voda (fekalna kanalizacija) i zaseban sustav oborinske kanalizacije, osim u području povijesne jezgre Buja gdje će se zadržati djelomično mješoviti sustav.

(2) Vode koje se upuštaju u sustav kanalizacije trebaju u pogledu kvalitete zadovoljavati uvjete propisane posebnim propisima iz tog područja.

Članak 299.

(1) Tehničko-tehnološki uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava fekalne i oborinske odvodnje:

- minimalna dubina polaganja fekalne kanalizacije je 1,20 m,
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m,
- dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80 m koji će se spojiti gravitacijski na fekalne kanalizacijske kolektore (prema posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća); odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama,
- fekalnu i oborinsku kanalizaciju, gdje god je to moguće, voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice; fekalnu kanalizaciju načelno smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice; predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i fekalne kanalizacije u zajedničkom rovu.

(2) Ovim se Planom određuju sljedeći infrastrukturni koridori kanalizacije:

- Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora svi planirani vodovi - ukupno 100 m,
- Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori, svi vodovi - ne utvrđuje se koridor.

Članak 300.

(1) Planskim rješenjem se većina naselja odnosno građevinskih područja u okolici grada Buja kao i sam grad 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).

(2) Kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Grada Buja i izdvojenih zona, 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.

(3) 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.

(4) Cjelokupni sustav sa svim svojim dijelovima mora se izvesti u skladu s važećim propisima i pravilima tehničke struke.

Članak 301.

(1) Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi na separatorima ulja i pijeska. Iznimno, s parkirališta, manipulativnih i drugih površina veličine do 300 m² moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren.

(2) Prostornim planovima užih područja, kao i prilikom projektiranja odvodnje oborinskih otpadnih voda, utvrdit će se ograničenja i smjernice za smještaj infrastrukturnih građevina bujične i oborinske odvodnje, temeljem ukupnih odredaba ovog Plana.

(3) Planom su dani načelni pravci odvodnje oborinskih voda, dok će se točan položaj i profili odrediti prostornim planovima užih područja i projektima a nakon detaljne geodetske izmjere, u skladu s važećim propisima i odredbama ovog Plana.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 302.

(1) 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“.

(2) Osnovna namjena vodotoka je odvodnja slivnih, prvenstveno bujičnih voda.

(3) 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.

(4) Ostali evidentirani vodotoci na području obuhvata ovoga Plana 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.

(5) Svi navedeni vodotoci su označeni u grafičkom dijelu Plana.

(6) 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 Ljubljanijska.

Članak 303.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3)) 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.
- (4) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21).

Članak 304.

- (1) Vodotoci se mogu premošćivati prometnicama i infrastrukturom.
- (2) Zahvati u vodnim površinama moraju se obavljati na način da se ne smanjuje protočnost vodotoka.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 305.

- (1) Nema odredbi.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 306.

- (1) Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:
- Planom su određena područja zaštićenih dijelova prirode državne, županijske i lokalne razine značaja.

Članak 307.

(1) Planom se diferenciraju dvije osnovne kategorije krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i drugih vrijednosti:

- zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa,
- zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova i ovog Plana.

Članak 308.

(1) Na području Grada Buja ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

Članak 309.

(1) Mjere očuvanja i zaštite svih zaštićenih prirodnih vrijednosti određuju se prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13), ukupnim odredbama ovog Plana, te ostalim odgovarajućim propisima. Za prirodne vrijednosti se utvrđuje sustav mjera zaštite.

(2) Po donošenju planova upravljanja za gore navedeno područje evidentirano za zaštitu, uskladiti sve aktivnosti s budućim mjerama zaštite tog područja u suradnji s nadležnom institucijom - Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Istarske županije.

Članak 310.

(1) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti, kao i ostalih prirodnih vrijednosti koja ovim Planom nisu posebno navedena, utvrđuju se u skladu s odredbama ovog Plana, važećih zakona, te ostalih odgovarajućih propisa.

Članak 311.

(1) Smanjenje utjecaja erozije u Planom određenim područjima pojačane erozije, ali i ostalim područjima izloženim eroziji, provodit će se realizacijom sljedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- regulacijom vodenih tokova i bujica,
- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta.

Članak 312.

(1) Zaštita područja koja su Planom određena kao šume, te i ostalih šuma i šumskog zemljišta, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o šumama, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

(2) Zaštita područja koja su Planom određena kao poljoprivredno tlo, te i ostalog poljoprivrednog zemljišta, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o poljoprivrednom zemljištu, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

Članak 313.

(1) Uređivanje zelenih površina, kao određene prirodne vrijednosti, Planom se omogućava u svim građevinskim područjima. Zelene površine mogu se uređivati kao:

1. javne zelene površine
 - a. javni parkovi
 - b. igrališta
 - c. uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.
 - d. ostale hortikulturno obrađene površine
 - e. zaštitne zelene površine
2. ostali oblici zelenih površina

(2) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta. Javni parkovi mogu se uređivati tako da se u njima tematski prezentiraju različiti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i slično) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. Uređivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, opločenih ili sličnih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješačkog) voditi rubno uz parkove, a, sukladno posebnom propisu Grada Buja o prenosivim objektima, kioske, štandove i slične objekte locirati izvan parkova.

(3) Kod igrališta će se trasirati pješačke staze, opremati zahvat potrebnim rekvizitima i opremom, saditi odgovarajuće vrste biljnog materijala, te obavljati i slične radnje.

(4) Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, te obavljanjem i drugih sličnih radnji.

(5) Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(6) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

Članak 314.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite ambijentalne vrijednosti.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom. U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obavezno je korištenje građevinskih materijala i elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

(3) Sanaciju kamenoloma treba vršiti sukcesivno, tijekom i po završetku eksploatacije, u skladu s projektom krajobraznog uređenja i ostalim odredbama ovoga Plana.

(4) Očuvati i unaprijediti održavanje i obnovu zapuštenih poljoprivrednih površina uz održavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije, kao i povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza), te očuvanje prirodnih značajki kontaktnih područja uz kulturno-povijesne cjeline i pojedinačne građevine i komplekse kao što su šume, kultivirani krajolik, lokve, cretovi).

(5) Pri planiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov, provodeći planirane koridore infrastrukture duž prirodne reljefne morfologije.

(6) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje obnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora. Korištenje prirodnih dobara može se planirati samo temeljem programa/planova gospodarenja/upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr., koji sadrže uvjete i mjere zaštite prirode utvrđene od Ministarstva kulture.

Članak 315.

(1) Područja s prirodnim vrijednostima koja se nalaze na području obuhvata Plana treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o popisu stanišnih tipova, karti staništa, te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima (NN 88/14).

(2) Na području obuhvata ovoga Plana treba provoditi slijedeće mjere očuvanja:

- Osigurati povoljni vodni režim u vodenim i močvarnim staništima koji je nužan za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka.

- Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje prilagođenom stanišnom tipu, te očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip što podrazumijeva neunošenje stranih alohtonih vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojti biljaka i životinja.
- Očuvati povoljan omjer između travnjaka i šikara, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprečavanje zarašćivanja travnjaka cretova i dr.).
- Poticati stočarstvo na brdskim točilima zbog očuvanja golog tla i sprečavanja sukcesije.
- U gospodarenju šumama osigurati brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti, te sustavno praćenje njihova stanja te očuvanja u što većoj mjeri šumskih čistina (livade, pašnjaci i dr.) i šumskih rubova. Prilikom dovršenog isjeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine.

3.1.1.1. Zaštićene i ugrožene vrste na području Grada Buja

Članak 316.

(1) Iako ne postoji cjelovita inventarizacija ovog područja, prema dostupnim podacima iz crvenih knjiga ugroženih vrsta Hrvatske i postojećih stručnih studija, na ovom području stalno ili povremeno živi niz ugroženih i zaštićenih vrsta.

Članak 317.

(1) Prema Crvenoj knjizi ugroženih sisavaca Hrvatske, šire područje Grada Buja je stvarno ili potencijalno područje rasprostranjenosti većeg broja ugroženih i/ili zaštićenih vrsta sisavaca. Uz tablicu s popisom zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta koje su ovdje rasprostranjene, za one najugroženije (pred izumiranjem - u kategorijama CR, EN i VU) navedeni su i osnovni podaci.

(2) Popis ugroženih vrsta sisavaca na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićena svojta, Z - zaštićena svojta; EN - ugrožena, VU - rizična, NT - potencijalno ugrožena, LC - najmanje zabrinjavajuća, DD - vjerojatno ugrožena, ZPP - Zakon o zaštiti prirode, * potencijalno područje rasprostranjenja):

- *Chionomys nivalis* – planinski voluharić: Regionalna kategorija ugroženosti: NT; ZPP (N.N. 80/13): Z
- *Glis glis* – sivi puh: Regionalna kategorija ugroženosti: LC; ZPP (N.N. 80/13): SZ sje. od Save, Z i juž. od
- *Lepus europaeus* – europski zec Regionalna kategorija ugroženosti: NT ZPP (N.N. 80/13): Z
- *Miniopterus schreibersi* – dugokrili pršnjak Regionalna kategorija ugroženosti: EN ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'
- *Myotis emarginatus* – riđi šišmiš Regionalna kategorija ugroženosti: NT ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'
- *Rhinolophus euryale* – južni potkovnjak Regionalna kategorija ugroženosti: VU ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'
- *Rhinolophus ferrumequinum* – veliki potkovnjak Regionalna kategorija ugroženosti: NT ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'
- *Rhinolophus hipposideros* – mali potkovnjak Regionalna kategorija ugroženosti: NT ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'
- *Sciurus vulgaris* – vjeverica Regionalna kategorija ugroženosti: NT ZPP (N.N. 80/13): Z
- *Tursiops truncatus** – dobri dupin Regionalna kategorija ugroženosti: EN ZPP (N.N. 80/13): SZ Dodatak II Direktive o staništima: V'

(3) Od navedenih sisavaca, ističu se vrste navedene na Dodatku II Direktive o staništima odnosno vrste za koje je potrebno odrediti tzv. Posebna područja zaštite (SAC - Special Area of Conservation).

Članak 318.

(1) Od ugroženih vrsta izdvajamo šišmiše od kojih su najugroženije slijedeće vrste:

- Dugokrili pršnjak (*Miniopterus schreibersi*) – kategorija ugroženosti: EN - ugrožena svojta
 - Ekologija: Poglavito špiljska vrsta, ali je nađen i u rudnicima te napuštenim podrumima. Često mijenja skloništa, i ljeti i zimi. Povremeno se pri migraciji kolonije zadržavaju i na tavanima kuća i krovištima crkava. Lovi visoko u zraku, iznad šuma i polja.
 - Razlozi ugroženosti: Vrlo je osjetljiv na uznemirivanje, ali i na postavljanje željeznih rešetaka na vrata u špiljama. Ugrožen je vjerojatno i upotrebom pesticida, kao u sjevernijem dijelu srednje Europe gdje je zamijećen uočljivi pad brojnosti.
- Južni potkovnjak (*Rhinolophus euryale*) – kategorija ugroženosti: VU- osjetljiva vrsta
 - Ekologija: Livade s grmljem, grmolika vegetacija šibljaka, gariga 1 suma s niskom pokrovnošću drveća. Kolonije su mu u špiljama, ljeti često tvori zajedničke kolonije s velikim potkovnjakom, riđim šišmišem i dugokrilim pršnjakom. Zimske kolonije su poznate u hladnijim jamama i špiljama, samostalne ili s velikim potkovnjakom, ali dosad u Hrvatskoj nije nađen u većem broj. U primorju je, prema zapažanjima autora, često aktivan i zimi.
 - Razlozi ugroženosti: Uznemirivanje prstenovanjem, špiljarenjem i intenzivna upotreba pesticida. O pretpostavljenom padu broja kolonija i brojnosti vrste u Hrvatskoj indikacija su brojni nalazi subfossilnih ostataka u špiljama na obali i otocima, a u kojima više nisu potvrđene niti ljetne niti zimske kolonije.

(2) U cilju zaštite šišmiša, potrebno je očuvati njihova prirodna staništa u špiljama, šumama te skloništima po tavanima, crkvenim tornjevima i drugim prostorima na zgradama. U slučaju obnova zgrada i crkava u kojima je nađena kolonija šišmiša, poželjno je postaviti nova pogodna mjesta za sklonište kolonije.

(3) Za zaštitu šišmiša koji obitavaju u špiljama potrebno je jedan dio špilja predvidjeti kao područja zatvorena za javnost, a u špiljama koje su otvorene za posjetitelje šišmišima osigurati nesmetano kretanje prilikom postavljanja vrata na ulazu u špilju (za postavljanje takvih vrata obavezno je konzultirati stručnjake za šišmiše), ne uznemiravati prilikom posjeta te odrediti prihvatni kapacitet špilje.

(4) U cilju zaštite šumskih vrsta šišmiša, detaljne mjere očuvanja šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode koji se ugrađuju u odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Grada Buja.

Članak 319.

(1) Akvatorij Grada Buja stanište je i jadranske populacije dobrog dupina.

- Dobri dupin (*Tursiops truncatus*) – kategorija ugroženosti: EN - ugrožena populacija
 - Ekologija: Staništa u kojima žive dobri dupini su raznolika. Mediteranska populacija je gotovo isključivo vezana za priobalne vode što je stavlja u veći rizik s obzirom na interakciju s ljudima, te sve veću fragmentaciju pogodnih staništa. Dobri dupini su vrlo prilagodljivi i oportunisti u izboru hrane. Plijeću su im uglavnom pridnene ribe, manje pelagičke vrste plave ribe, te u manjoj mjeri glavonošci i rakovi.
 - Razlozi ugroženosti: S obzirom na malu površinu i zatvorenost Jadranskoga mora, te velik pritisak stanovništva, osobito turista ljeti, dobri dupini u Jadranu suočeni su s više uzroka ugroženosti. Onečišćenje mora, koje dolazi ponajviše s kopna u obliku različitih ksenobiotika, procesom biomagnifikacije i bioakumulacije gomila se u velikim količinama u tkivima dupina jer se oni nalaze na kraju hranidbenih lanaca i žive razmjerno dugo. Taj utjecaj ima dugoročan učinak na populaciju, smanjuje reproduktivnu sposobnost jedinka, povećava smrtnost mladunaca, smanjenje imuniteta, pogoduje pojavi bolesti, parazitskih infekcija i patoloških promjena na organima. Prekomjerni izlov morskih organizama koji dobrom dupinu služe za hranu također mu ugrožava opstanak u Jadranu. Uznemirivanje u kritičnim staništima, poglavito plovilima, fizički onemogućavaju dupine u kretanju te boravku u za njih najpovoljnijim područjima. Onečišćenje bukom koju proizvode motori plovila onemogućava im komunikaciju i snalaženje, a naročito tijekom ljetnih mjeseci. Degradacija i fragmentacija staništa (povezana s košarenjem, izgradnjom u priobalju i sl.).

(2) Slučajni ulov u mreže i namjerno ubijanje, te otpad (prvenstveno plutajuća plastika, ostaci mreža i sl.) kojega dupini povremeno progutaju ili se u njih zapetljavaju i zbog toga ugibaju, daljnji su uzroci ugroženosti. Svi navedeni uzroci zajedno dovode do stvaranja malih izoliranih populacija koje bez zaštite ne mogu dugoročno opstati.

(3) S obzirom na neistraženost i nedostatak provjerenih podataka o ukupnoj brojnosti trendu populacije u Jadranu, potrebno je hitno izraditi cjelovitu studiju brojnosti i rasprostranjenosti dobrih dupina u Jadrana te identificirati mjesta veće brojnosti i područja razmnožavanja i hranjenja (kritična staništa). Kroz direktne mjere zaštite potrebno je dio takvih područja zaštititi u cijelosti (kao zoološke rezervate), a u dijelu uvesti mjere upravljanja kao npr. ograničenje plovidbe i/ili ribarenja. Kao indirektna mjera zaštite potrebno je: izraditi i uspostaviti kvalitetan plan upravljanja i nadzor nad ribljim fondom Jadrana u suradnji s nadležnim institucijama, kvalitetne sustave odvodnje te pročišćavanja otpadnih voda, spriječiti povećanje količine otpadnih i toksičnih tvari koje ulaze u more, spriječiti dalju fragmentaciju staništa te provoditi kampanje informiranja i edukacije javnosti, a posebice turista tijekom ljeta o pravilima ponašanja u blizini dupina.

Članak 320.

(1) S obzirom na ovdje prisutna staništa te uzimajući u obzir podatke ornitoloških studija izrađenih u okviru LIFE III CRO-NEN projekta (izradio Zavod za ornitologiju, HAZU), kao i Crvenu knjigu ugroženih ptica Hrvatske, šire područje Grada Buja je stvarno ili potencijalno područje rasprostranjenosti većeg broja ugroženih i/ili zaštićenih ptica. Uz tablicu s popisom zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta koje su ovdje rasprostranjene, za one najugroženije (pred izumiranjem - u kategorijama CR, EN i VU) navedeni su i osnovni podaci.

(2) Strogo zaštićene vrste ptica rasprostranjene na području Grada Buja (CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, OD - nedovoljno poznate; GP - gnjezdeća populacija, NGP - negnjezdeća populacija, ZP - zimujuća populacija, PP - preletnička populacija; Z - zaštićena vrsta, napomena: * – zimovalica, ** – područje rasprostranjenosti za vrijeme selidbe, *** – vjerojatno područje rasprostranjenosti za vrijeme selidbe):

- *Acrocephalus melanopogon* – crnogrusi trstenjak* Kategorija ugroženosti: LCzgp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Anthus campestris* – primorska trepteljka Kategorija ugroženosti: LC gp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Circaetus gallicus* – zmijar Kategorija ugroženosti: VUgp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Circus pygargus* – eja livadarka Kategorija ugroženosti: EN gp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Emberiza hortulana* – vrtna strnadica Kategorija ugroženosti: NTgp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Lanius minor* – sivi svračak Kategorija ugroženosti: LCgp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Lullula arborea* – ševa krunica Kategorija ugroženosti: LC gp Dodatak I Direktive o pticama: V
- *Lymnocryptes minima* – mala šljuka*** Kategorija ugroženosti: DD ngo Dodatak I Direktive o pticama: —
- *Numenius phaeopus** – prugasti pozviždac Kategorija ugroženosti: EN nPⁿ Dodatak I Direktive o pticama: —
- *Pernis apivorus* – škanjac osaš Kategorija ugroženosti: VUgp Dodatak I Direktive o pticama: V

Članak 321.

(1) Od ugrožene i strogo zaštićene ornitofaune koja potvrđen o ili moguće obitava na ovom području valja istaknuti slijedeće vrste:

- Prugasti pozvizdač (*Numenius phaeopus*) – kategorija ugroženosti: EN - ugrožena gnjezdeća populacija
 - Ekologija: Gnijezde se u tundri, cretovima, vrištinama i vlažnim dolinama. Tijekom selidbe i zimovanja se zadržavaju uglavnom po morskim obalama, osobito u zaklonjenim uvalama i ušćima rijeka.
 - Izvan sezone gniježđenja su društveni, osobito za selidbi. Gnijezde se samotni parovi, ponekad i u rahlim skupinama, pogotovo ako je zbog konfiguracije terena ili raslinja

osigurana vizualna izolacija parova . Monogamni su, veze često traju i dulje od jedne gnjezdeće sezone. Gnijezdo grade na golom tlu ili u niskom raslinju.

- Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, uništavanje plitkih muljevitih i pjeskovitih morskih obala, turizam i rekreativne aktivnosti, skupljanje školjaka.

- Eja livadarka (*Circus pygargus*) – kategorija ugroženosti: EN - ugrožena vrsta gnjezdeća populacija

- Ekologija: Prvotna su staništa na jugu areala bili travnjaci, a na sjeveru prostrane močvare. Tijekom 20. st. stoljeća prilagodile su se i na razna druga staništa: neobrađena polja, slane močvare, zarasle pijeske, klekom obrasle vrištine, a sve se više gnijezde i po obrađenim poljima, osobito u usjevima žitarica.

- Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, intenziviranje poljodjelstva, odumiranje tradicionalnog stočarstva.

- Škanjac osaš (*Pernis apivorus*) – kategorija ugroženosti: VU - rizična gnjezdeća populacija

- Ekologija: Šume bogate proplancima, čistinama, prosjekama, sječevinama. Često i u mješovitom, mozaičnom krajoliku gdje su šume izmiješane s livadama, živicama, malim močvarama i sl.

- Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, uređivanje šuma, intenziviranje poljodjelstva.

- Zmijar (*Circaetus gallicus*) – kategorija ugroženosti : VU - rizična gnjezdeća populacija

- Ekologija: Obitava pretežita u područjima s toplom klimom i malo oborina što pogoduje obilju gmazova koji su zmijaru glavni plijen. Optimalno stanište su mu suha, sunčana, otvorena, kamenita, stjenovita ili pjeskovita područja ispresijecana šumama, šumarcima, makijom ili garigom.

- Razlozi ugroženosti: Lov, krivolov, intenziviranje poljodjelstva, odumiranje tradicionalnog stočarstva.

- Mala šljuka (*Lymnocyrtus minima*) – kategorija ugroženosti: DD - nedovoljno poznata negnjezdeća populacija

- Ekologija: Gnijezde se po vodom natopljenim cretovima, vlažnim livadama te močvarama u tundri i tajgi. Za selidbe i zimovanja borave po muljevitim rubovima lokvi, obalama potoka, rijeka i jezera, močvarama, cretovima, poplavnim površinama, taložnicama, vlažnim livadama, močvarnim slanušama i sl. Gnijezdo grade na tlu, u niskom raslinju i grmlju, često na malo izdignutim grebenima (brazdama) ili humcima okruženim vodom. Gnijezdo vjerojatno grade oba partnera. Pretežito se hrane kukcima i njihovim ličinkama, mekušcima, kolutičavcima i biljkama (uglavnom sjemenkama). Hranu skupljaju kljunom s površine tla ili ga zabadaju u meko tlo. Aktivne su najviše noću i u sumrak. Razlozi ugroženosti: Lov i krivolov, nestajanje močvarnih područja, uništavanje niskih muljevitih i pjeskovitih morskih obala i pripadajućih im slanuša.

(2) Mjere zaštite:

- U cilju zaštite vrsta ptica vezanih za vodena i vlažna staništa, potrebno je o njima voditi brigu prilikom vodno-gospodarskih zahvata, koji se upravo radi zaštite ovih ptica ne preporučuju (regulacije vodotoka, vađenje šljunka), kao ni prenamjena ovakvih staništa u poljoprivredna zemljišta (melioracijski zahvati).

- U cilju zaštite vrsta ptica koje se gnijezde na liticama stijena, potrebno je spriječiti svako planiranje izgradnje infrastrukture i ostalih zahvata koji bi mogli ugroziti stanište ovih vrsta ptica.

- U slučaju izvođenja ovakvih zahvata na područjima Ekološke mreže potrebno je provoditi ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

- U cilju zaštite vrsta ptica vezanih za šumska staništa, potrebno je o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama, a naročito je potrebno ostavljati dostatan broj starih suhih stabala radi ptica dupljašica (kroz uvjete zaštite prirode odgovarajućih šumskogospodarskih osnova i/ili programa gospodarenja šumama).

Članak 322.

(1) Prema Crvenoj knjizi vodozemaca i gmazova Hrvatske, područje Grada Buja je stanište slijedećih strogo zaštićenih vrsta vodozemaca:

(2) Strogo zaštićene vrste vodozemaca na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene, CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode):

- *Hyla arborea* – gatalinka Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: SZ
- *Rana atastei* – lombardijska žaba Kategorija ugroženosti: VU Zaštita po ZZP: SZ Dodatak II Direktive o staništima: I
- Lombardijska žaba (*Rana latastei*) – kategorija ugroženosti: VU - rizična svojta
 - Ekologija: Lokve i jarci u mediteranskim poplavnim i močvarnim šumama, vlažne livade u flišnim dolinama i na kvartarnim nanosima. Češća je u slabo tekućim plitkim vodama, gusto obraslim vegetacijom, a sezona parenja je u ožujku.
 - Razlozi ugroženosti: Stroga zaštita svih preostalih staništa; prolazi ispod cesta za vodozemce s usmjerivačima; obilježavanje prometnica prometnim znakovima u sezoni parenja; akcije usmjeravanja odraslih žaba u migraciji.

(3) Mjere zaštite: potrebno je očuvati staništa na kojima ove vrste obitavaju s naglaskom na vlažna i vodena staništa.

Članak 323.

(1) Prema Crvenoj knjizi vodozemaca i gmazova Hrvatske, područje Grada Buja je stanište slijedećih strogo zaštićenih vrsta gmazova:

(2) Strogo zaštićene vrste gmazova na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene, CR - kritično ugrožene, EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, LC - najmanje zabrinjavajuće, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode):

- *Emys orbicularis* – barska kornjača Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: SZ Dodatak II Direktive o staništima: V
- *Lacerta bilineata* – zapadno mediteranski zelembač Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: SZ
- *Natrix tassellata* – ribarica Kategorija ugroženosti: DD Zaštita po ZZP: SZ

(3) Mjere zaštite: potrebno je očuvati staništa na kojima ove vrste obitavaju s naglaskom na vlažna i vodena staništa.

Članak 324.

(1) Prema Crvenoj knjizi danjih leptira Hrvatske (u pripremi), područje Grada Buja je stanište više strogo zaštićenih vrsta leptira.

(2) Zaštićene vrste danjih leptira na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene; CR - kritično ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode):

- *Apatura ilia* – mala preljevalica Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: Z
- *Apatura iris* – velika preljevalica Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: Z
- *Coenonympha oedipus* – močvarni okaš Kategorija ugroženosti: CR Zaštita po ZZP: /
- *Heteropterus morpheus* – sedastev debeloglavac Kategorija ugroženosti: NT Zaštita po ZZP: Z
- *Thymelicus acteon* – Rottenburgov debeloglavac Kategorija ugroženosti: DD Zaštita po ZZP: Z
- Močvarni okaš (*Coenonympha oedippus*) – kategorija ugroženosti: CR - kritično ugrožena populacija
 - Ekologija: Ova higrofilna vrsta živi na močvarnim livadama, iako je u predalpskom području Italije, Slovenije i Švicarske zabilježena i na suhim travnjacima.
 - U srpnju ženka polaže pojedinačno relativno velika, zelena jajašca na različite trave (Poaceae) roda *Poa* ili *Lolium*, šaševe Cyperaceae roda *Carex* i *Schoenus*, te *Iris pseudacorus* (Iridaceae). Iz jajašca izlazi zelena gusjenica koja prezimljuje. Na proljeće se zakukuljuje iznad tla i nakon čega izlaze odrasli leptiri koji su slabi letači i zadržavaju se uglavnom oko mjesta gdje su izašli iz kukuljica. Stoga je njihov kolonizacijski i migracijski potencijal relativno nizak, što uzrokuje lokalnu rasprostranjenost (točkasti areal) i potencijalnu

ugroženost tako izoliranih populacija. Močvarni okaš ima jednu generaciju godišnje, koja se ovisno o sezoni pojavljuje krajem svibnja ili početkom lipnja.

- Razlozi ugroženosti: Razlog ugroženosti močvarnog okaša u Europi je nestajanje njegovog staništa - močvarnih livada, zbog isušivanja melioracijskim zahvatima, promjene u gospodarenju staništem koje dovode do zarašćivanja (zbog prestanka ispaše i košnje), urbanizacija i izgradnja prometne infrastrukture, upotreba insekticida u poljoprivrednoj proizvodnji, te ilegalno sakupljanje leptira od strane kolekcionara danjih leptira.

(3) Mjere zaštite: leptiri su općenito ugroženi uslijed regulacije voda što izaziva promjene staništa uz vodotoke i isušivanje vlažnih staništa; uništavanja šuma i promjena u gospodarenju šumama koje uključuju uništavanje starih hrastova i čišćenje rubova šuma; kemijskog onečišćenja; intenziviranja poljoprivredne proizvodnje; sukcesije livadnih staništa; te sakupljačke aktivnost kolekcionara.

(4) U cilju zaštite leptira trebalo bi prvenstveno očuvati vodena i močvarna staništa te o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama i travnjacima, melioraciji i vodnogospodarskim zahvatima.

Članak 325.

(1) S obzirom na prisutnost odgovarajućeg staništa, ovo je područje obitavanja slijedećih predstavnika podzemne faune prema Crvenoj knjizi podzemne faune Hrvatske (u tisku):

(2) Ugrožene podzemne životinje na području Grada Buja (SZ - strogo zaštićene, Z - zaštićene; EN - ugrožene, VU - osjetljive, NT - niskorizične, DD - nedovoljno poznate; ZZP - Zakon o zaštiti prirode):

- Marifugia cavatica – špiljski cjevaš Kategorija ugroženosti: VU Zaštita o ZZP: SZ Direktiva o staništima: kroz zaštitu staništa

- Špiljski cjevaš (Marifugia cavatica) – kategorija ugroženosti: VU - osjetljiva vrsta

- Ekologija: Obitava u estavelama, aktivnim ponorima, te podzemnim tokovima voda. Zbog godišnjih kolebanja razine vode, dio godine kolonije ostaju izvan vode, ali u vrlo vlažnoj sredini. Na pogodnim mjestima tvore svojom množinom osobito mikrostanište, do preko metra debele naslage cjevčica mrtvih i živih jedinki.

- Razlozi ugroženosti: Zagađenje podzemnih voda, osobito anorganskim otrovima. Skretanje podzemnih tokova, a posebno prirodnih pravaca otjecanja poplavnih voda. Narušavanje ciklusa povremenog plavljenja krških polja. Odvođenje voda s krških polja mimo prirodnih ponora.

(3) Mjere zaštite: ugraditi zaštitu vrste i njenih staništa u vodnogospodarske planove: spriječiti zagađenje podzemnih voda slivnog područja nalazišta i ne dozvoliti uništavanje staništa. Pri planiranju i izvođenju hidrotehničkih i melioracijskih radova prethodnim studijama utvrditi lokacije s populacijama ugroženih podzemnih životinja vezanih uz vodena staništa, te posebnim tehničkim rješenjima omogućiti njihov opstanak. Nužno je onemogućiti i spriječiti onečišćivanje vodenih površina i fizičko uništavanje staništa (nalazišta) do kojeg dolazi npr. izgradnjom luka, marina i dr.

Članak 326.

(1) Alohtone vrste predstavljaju velik problem i drugi su razlog smanjenja biološke raznolikosti na globalnom nivou, odmah nakon direktnog uništavanja staništa. Prema Zakonu o zaštiti prirode, zabranjeno je uvođenje stranih divljih svojti u ekološke sustave.

3.1.1.2. Ugrožena i rijetka staništa

Članak 327.

(1) Od tipova staništa koji zahtijevaju provođenje mjera očuvanja sukladno Zakonu o zaštiti prirode i EU Direktivi o staništima, na području Grada Buja prisutni su stanišni tipovi koji su iskazani u narednom tabličnom prikazu. Ugrožena i rijetka staništa prema Pravilniku o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (N.N. 7/06, 119/09) i EU Direktivi o staništima istaknuta su oznakom*.

(2) Zastupljenost stanišnih tipova na području Grada Buja (tip staništa – NKS):

1. NKS: aktivna seoska područja – kod JII; 1,50 %

2. NKS: aktivna seoska područja/urbanizirana seoska područja – kod J11/J13; 0,40 %

3. NKS: dračici – kod 031; 0,73 %
4. NKS: erodirane površine – kod 841; 0,73 %
5. NKS: intenzivno obrađivane oranice na komasiranim površinama – kod 131; 0,21 %
6. NKS: javne neproizvodne kultivirane zelene površine – kod 181; 0,04 %
7. NKS: mozaici kultiviranih površina – kod 121; 38,04 %
8. NKS: mozaici kultiviranih površina/aktivna seoska područja/javne neproizvodne kultivirane zelene površine – kod 121/JII/181; 0,99 %
9. NKS: mozaici kultiviranih površina/submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci*/bušici* – kod 121/C35/D34; 0,93 %
10. NKS: nasadi četinjača – kod E92; 6,41 %
11. NKS: površine slanih, plitkih, muljevitih močvara pod halofitima* – kod F11; 0,06 %
12. NKS: površinski kopovi – kod J43; 0,34 %
13. NKS: primorske, termofilne šume i šikare medunca* – kod E35; 29,29 %
14. NKS: primorske, termofilne šume i šikare medunca*/submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci* – kod E35/C35; 2,74 %
15. NKS: submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci*/dračici – kod C35/D31; 5,70 %
16. NKS: submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci*/ primorske, termofilne šume i šikare medunca* – kod C35/E35; 4,34 %
17. NKS: urbanizirana seoska područja – kod 113; 0,38 %
18. NKS: vinogradi – kod 153; 5,69 %
19. NKS: voćnjaci – kod 151; 1,46 %

(3) Stijene - točila:

1. NKS: kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene*/ilirsko-jadranska, primorska točila* - kod B141/B22

(4) Morska obala:

1. NKS: stjenovita morska obala*/biocenoza gornjih stijena mediolitorala Biocenoza donjih stijena mediolitorala* - kod F4/G241/G242
2. NKS: stjenovita morska obala*/zajednice morske obale na čvrstoj podlozi pod utjecajem čovjeka/biocenoza gornjih stijena mediolitorala*/biocenoza donjih stijena mediolitorala*/zajednice mediolitorala na čvrstoj podlozi pod utjecajem čovjeka – kod F4/F512/G241/G242/G252

Članak 328.

(1) Prema Nacionalnoj klasifikaciji (MINK 2005.) ugrožena i rijetka staništa prisutna na ovom području opisa na su na slijedeći način:

- B.1.4.1. Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene (Sveza Centaureo-Campanulion H-ić. 1934) - Hazmofitska vegetacija stjenjača pukotinjarki koja se razvija u pukotinama suhih vapnenačkih stijena u mediteranskom području Sjevernog i Srednjeg Jadrana.
- 8.2.2. Ilirsko-jadranska, primorska točila (Sveza Peltarion alliaceae H-ić. in Domac 1957) - Vegetacija jadranskih, primorskih točila razvijena je najvećim dijelom u istočnojadranskom primorju od Trsta na sjeveru do Crnogorskog primorja na jugu, te na nekoliko mjesta apeninske-zapadnojadranske obale.
- C.3.5. Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci (Red SCORZONERETALIA VILLOSAE H-ić. 1975 (=SCORZONERO-CHRYSOPOGONETALIA H-ić. et Ht. (1956) 1958 p.p.) - pripadaju razredu FESTUCO-BROMETEA Br.-Bl. et R. Tx. 1943. Tom skupu staništa pripadaju zajednice razvijene na plitkim karbonatnim tlima duž istočnojadranskog primorja, uključujući i dijelove unutrašnjosti Dinarida do kuda prodiru utjecaji sredozemne klime.
- D.3.4. Bušici (Razred ERICO-CISTETEA Trinajstić 1985) - Navedeni skup predstavlja niske, vazdazelene šikare koje se razvijaju na bazičnoj podlozi, kao jedan od degradacijskih stadija

vazdazelene šumske vegetacije. Izgrađene su od polugrmova koji uglavnom pripadaju porodicama Cistaceae (Cistus, Fumana), Ericaceae (Erica), Fabaceae (Bonjeanea hirsuta, Coronilla valentina, Ononis minutissima), lamiaceae (Rosmarinus officinalis, Corydthymus capitatus, Phlomis fruticosa), a razvijaju se kao jedan od oblika degradacijskih stadija vazdazelene šumske vegetacije.

- E.3.5. Primorske, termofilne šume i šikare medunca (Sveza Ostryo-Carpinion orientalis Ht. (1954) 1959) - pripadaju unutar razreda QUERCO-FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger 1937 redu QUERCETAI/A PUBESCENT/S Klika 1933.

- F.1.1. Površine slanih, plitkih, muljevitih močvara pod halofitima - to su plitki dijelovi mora, u zoni djelovanja plime i oseke, u kojima se trajno taloži pješčano-glinasti mulj, bogat hranjivim tvarima.

- F.4. Stjenovita morska obala

- G.2.4.1. Biocenoza gornjih stijena mediolitorala - ova biocenoza više je izložena sušenju nego biocenoza donjih stijena mediolitorala. Tu dominiraju litofitske cijanobakterije (većinom endolitske), neki puževi roda Patella te ciripedni račići vrste Chthamalus stellatus. Ova je biocenoza široko rasprostranjena u Jadranu.

- G.2.4.2. Biocenoza donjih stijena mediolitorala - ova biocenoza manje je izložena sušenju nego biocenoza gornjih stijena mediolitorala. Tu su naročito važne asocijacije s crvenim algama koje inkrustiraju kalcijev karbonat te na nekim mjestima (npr. na pučinskoj strani otoka srednjeg Jadrana) stvaraju organogene istake (tzv. trotoare) u donjem pojasu mediolitorala (asocijacije G.2.4.2.1., G.2.4.2.2. i G.2.4.2.3.).

Članak 329.

(1) Mjere zaštite – B. Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine:

- očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- spriječiti vegetacijsku sukcesiju te uklanjati vrste, pogotovo drvenaste, koje obrastaju točilo a ne pripadaju karakterističnim točilarkama;
- poticati stočarstvo na planinskim, otočnim i primorskim točilima zbog očuvanja golog tla i sprečavanja sukcesije;
- postavljanje novih, te izmještanje postojećih penjačkih i planinarskih putova provesti na način koji ne ugrožava rijetke i ugrožene biljne i životinjske vrste.

(2) Mjere zaštite – C - D. Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare:

- gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste genetski modificirane organizme;
- očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprečavanje procesa sukcesije (sprečavanje zarastanja travnjaka i cretova i dr.) te na taj način osigurati mozaičnost staništa;
- očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka;
- očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni, osigurati njihovo stalno vlaženje i redovitu ispašu, odnosno košnju;
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskoga dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća;
- provoditi prikladan sustav upravljanja i nadzora nad balastnim vodama brodova, radi sprečavanja širenja invazivnih stranih vrsta putem balastnih voda;
- spriječiti nepropisnu gradnju na morskoj obali i sanirati nepovoljno stanje gdje god je moguće;
- ne iskorištavati sedimente iz sprudova u priobalju;
- uklanjati strane invazivne vrste;

- osigurati stalno miješanje morske i slatke vode u estuarijima, te očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode u estuarijima, lagunama, uvalama i zaljevima ili ih poboljšati, ukoliko su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta;
- održavati spoj lagune s morem i omogućiti stalnu vezu, a u slučaju prirodnog ili umjetnog zatvaranja prolaza potrebno ga je ponovo prokopati te po potrebi produbljivati dno lagune zbog izdizanja tla uslijed nanosa organskog materijala;
- očuvati muljevite, pjeskovite, šljunkovite i kamenite obale u njihovom prirodnom obliku s prirodnom vegetacijom te sanirati devastirana područja gdje god je moguće.

(3) Mjere zaštite – E. Šume

- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma;
- prilikom dovršenja sijekova većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposjećene površine;
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove;
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice;
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja bioloških kontrolnih sredstava ('control agents');
- ne koristiti genetski modificirane organizme;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama;
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring);
- pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode;
- pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi;
- uklanjati strane invazivne vrste sa svih šumskih površina;
- osigurati povoljan vodni režim u poplavnim šumama;
- detaljne mjere za očuvanje šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode za odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Grada Buja.

(4) Mjere zaštite – F., G. i K Morska obala, more i kompleksi staništa (estuariji, lagune i velike plitke uvale i zaljevi)

- očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode ili ih poboljšati tamo gdje su pogoršana;
- osigurati najmanje sekundarno pročišćavanje gradskih industrijskih voda koje se ulijevaju u more.

(5) Mjere zaštite – I. Kultivirane nešumske površine i staništa s korovnom i ruderalnom vegetacijom

- očuvati vegetaciju pukotina starih zidova, spriječiti uklanjanje vegetacije zapunjavanje pukotina građevinskim materijalom;
- uz vodotoke i vlažne šume očuvati otvorene površine s vlažnim tlom bogatim dušikom;
- uklanjati invazivne vrste;
- osigurati plavljenje staništa i povoljan vodni režim;
- očuvati korovne zajednice čije su karakteristične biljne vrste ugrožene na nacionalnoj razini;
- spriječiti vegetacijsku sukcesiju i uklanjati šumske vrste.

(6) Mjere zaštite – Izgrađena i industrijska staništa

- očuvati napuštene bazene solana, te poticati njihov povratak u aktivno stanje;
- spriječiti vegetacijsku sukcesiju i očuvati endemične svoje;
- uklanjati invazivne vrste;
- očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima termofilnih šikara, spriječiti sukcesiju i uklanjati vrste drveća koje zasjenjuju stanište;
- poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva u nizinskim, brdskim, planinskim, otočnim i primorskim travnjačkim područjima;
- poticati održavanje travnjaka košnjom prilagođenom stanišnom tipu;
- provoditi revitalizaciju degradiranih travnjačkih površina, posebno cretova i vlažnih travnjaka, te travnjaka u visokom stupnju sukcesije;
- na jako degradiranim, napuštenim i zaraslim travnjačkim površinama za potrebe ispaše potrebno je provesti - ograničeno paljenje te poticati stočarstvo;
- uklanjati strane invazivne vrste sa svih travnjačkih površina i šikara;
- očuvati bušike, te sprječavati sukcesiju povremenim uklanjanjem nekih drvenastih vrsta i kontroliranim paljenjem;
- očuvati šikare sprudova i priobalnog pojasa velikih rijeka;
- očuvati vegetacije visokih zelenih u kontaktnim zonama šuma i otvorenih površina, te spriječiti njihovo uništavanje prilikom izgradnje i održavanja šumskih cesta i putova.

Članak 330.

(1) Potrebno je inventarizirati očuvane prirodne plaže te u postupku izdavanja uvjeta i mjera zaštite prirode za prostorne planove općina i gradova utvrditi uvjete za izdavanje koncesija; ugovorima o koncesijskom odobrenju propisati mjere zaštite prirode, a posebno mjere očuvanja priobalne vegetacije. Na pješčanim plažama uklanjati invazivnu vrstu *Carpobrotus edulis* u cilju očuvanja autohtone vegetacije. Ne planirati širenje građevinskog područja na račun ugroženih močvarnih i obalnih staništa. Zaustaviti daljnju degradaciju preostalih močvarnih i obalnih staništa, te prema mogućnostima izvesti njihovu revitalizaciju.

Članak 331.

(1) Prilikom planiranja prometnih koridora birati varijantu najmanje pogubnu za ugrožena staništa i područja važna za ugrožene vrste. Prilikom planiranja potencijalnih lokacija za vjetroelektrane uvažiti ograničenja nužna za zaštitu ugroženih vrsta ptica i šišmiša.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 332.

(1) Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:

- Planom su određena područja kulturnih dobara državne, županijske i lokalne razine značaja, upisanih u registar kulturnih dobara i evidentiranih ovim Planom:
 - povijesne graditeljske cjeline,
 - arheološka baština,
 - povijesni sklopovi i građevine,
 - etnološka baština.

Članak 333.

(1) Planom se diferenciraju dvije osnovne kategorije krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i drugih vrijednosti:

- zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa

- zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova i ovog Plana.

Članak 334.

(1) Na području obuhvata Plana nalaze se registrirana kulturna dobra, te ona koja su evidentirana u stručnoj literaturi. Na sva zaštićena kulturna dobra, kao i na kulturna dobra evidentirana ovim Planom odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite propisane Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, zaštićena u smislu važećih propisa, kako slijedi (Zaštićena kulturna dobra):

- Urbanistička cjelina grada Buja - broj upisa u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 2679
 - Gradski fortifikacijski sustav Buja
 - Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Buje
- Buje – arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Margareta, uz zgradu Gimnazije - broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 1136
- Hidroarheološka zona od granice Slovenije do Umaga - broj upisa u registar kulturnih dobara 107, br. rješenja 313/1 od 22.12.1966.
- 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
- Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama - broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 401
- Ostaci renesansne kuće u Bujama na k.č. zgr. 372/3 k.o. Buje - broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 4650

Članak 335.

(1) Planom se preporučuje registracija u smislu važećih propisa sljedećih nepokretnih kulturnih dobara:

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

(2) Dodatno, Planom je utvrđena i zaštićena vrijedna krajobrazna cjelina lokalnog značaja - šire područje Momjana i Kaštela Momjan (Rota), označena u grafičkom dijelu Plana, unutar koje nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje izvan građevinskih područja.

Članak 336.

- (1) Popisana su područja kulturnog dobra (zk):
- (2) Arheološko nalazište uz zgradu Gimnazije Z-855
- (3) Kompleks uljare Z-4016
- (4) Kulturno - povijesna cjelina grada Buja Z-2679
- (5) Ostaci renesansne kuće Z-4650
- (6) Ruševine kaštela Momjan (Rota) s pripadajućim okruženjem Z-7515
- (7) Župna crkva sv. Servula sa zvonikom P-6818

Članak 337.

(1) Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana:

1. Civilna građevina:
 - a. Ruralna cjelina Trkusi

- b. Sajmište u Bujama
 - c. stari vinarski podrum u Bujama
 - d. Stancija na cesti Brda - Kućibreg
 - e. Stancija Zrinci
 - f. Civilna građevina pored sakralne građevine u Malotiji
2. Etnološka građevina:
- a. Etnološke građevine u Gardošima
 - b. Etnološke građevine u Jurinima
 - c. Etnološke građevine u Momjanu
 - d. Etnološke građevine u Morožiji
 - e. Etnološke građevine u Paldigiji
 - f. Etnološke građevine u Stanovićima
 - g. Etnološke građevine u Smilovićima
3. Etnološko područje:
- a. Etnološko područje potoka Argila
 - b. Etnološko područje potoka Bazuje
4. Graditeljski sklop:
- a. Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratriji
 - b. Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
 - c. Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
 - d. Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
 - e. Graditeljski sklop u Gardošima
 - f. Graditeljski sklop u Jukima
 - g. Graditeljski sklop u Jurcaniji
 - h. Graditeljski sklop u Kućibregu
 - i. Graditeljski fortifikacijski sustav Buja
 - j. Ruralna cjelina Gamboci
 - k. Stancija Krevato
 - l. Stancija Markovac
 - m. Graditeljski sklop u Kaldaniji
5. Graditeljski sklop/sakralna građevina:
- a. Graditeljski sklop u Kanedolu s pokloncem
6. Seosko naselje:
- a. Baredine
 - b. Ruralna cjelina Bibali
 - c. Ruralna cjelina Brda
 - d. Ruralna cjelina Brešani
 - e. Ruralna cjelina Brič
 - f. Ruralna cjelina Bucaji
 - g. Ruralna cjelina Buroli
 - h. Ruralna cjelina Dramac
 - i. Ruralna cjelina Kontarini

- j. Ruralna cjelina Krasica
 - k. Ruralna cjelina Kremenje
 - l. Ruralna cjelina Kršete
 - m. Ruralna cjelina Kućibreg
 - n. Ruralna cjelina Lalovići
 - o. Ruralna cjelina Lozari
 - p. Ruralna cjelina Ljubljanija
 - r. Ruralna cjelina Marušići
 - s. Ruralna cjelina Merišće
 - t. Ruralna cjelina Montrin
 - u. Ruralna cjelina Oskoruš
 - v. Ruralna cjelina Paliski
 - z. Ruralna cjelina Smilovići
 - aa. Ruralna cjelina Šajini
 - ab. Ruralna cjelina Vinjarija
 - ac. Ruralna cjelina Vižinada
7. Gradsko-seoska naselja:
- a. Ruralna cjelina Triban
8. Sakralne građevine:
- a. Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
 - b. Crkva (župna) sv. Jakova u Brdima
 - c. Crkva sv. Jurja u Oskorušu
 - d. Crkva sv. Jurja u Tribanu
 - e. Crkva sv. Justine u Kućibregu
 - f. Crkva sv. Katarine na groblju u Oskorušu
 - g. Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Marušića, groblje)
 - h. Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)
 - i. Crkva sv. Marije (Fabijančići, desno od ceste Momjan-Kremenje)
 - j. Crkva sv. Martina u Momjanu
 - k. Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
 - l. Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
 - m. Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
 - n. Crkva sv. Petra u Momjanu
 - o. Crkva sv. Petra na području Srbara
 - p. Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
 - r. Crkva sv. Roka u Burolima
 - s. Crkva sv. Sabe
 - t. Crkva sv. Stjepana u Krasici
 - u. Sakralna građevina – poklonac u Brdima
 - v. Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
 - z. Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
 - aa. Sakralna građevina – poklonac u Momjanu

9. Groblja:

- a. Groblje Brič
- b. Groblje Buje
- c. Groblje Kaštel
- d. Groblje Krasica
- e. Groblje Kršete
- f. Groblje Marušići
- g. Groblje Merišće
- h. Groblje Momjan
- i. Groblje Oskoruš
- j. Groblje Triban
- k. Novo groblje

10. Parenzana

11. Spomen objekt

Članak 338.

(1) Evidentirana arheološka baština (arheološki lokaliteti):

- (2) Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
- (3) Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanija
- (4) Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
- (5) Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarella
- (6) Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
- (7) Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
- (8) Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
- (9) Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
- (10) Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija
- (11) Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
- (12) Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
- (13) Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
- (14) Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
- (15) Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
- (16) Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
- (17) Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
- (18) Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
- (19) Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
- (20) Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
- (21) Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
- (22) Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
- (23) Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
- (24) Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
- (25) Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi
- (26) Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina kod Lozari
- (27) Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira

- (28) Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
- (29) Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Faramēja
- (30) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
- (31) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
- (32) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
- (33) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
- (34) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan
- (35) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
- (36) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
- (37) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
- (38) Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
- (39) Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
- (40) Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
- (41) Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
- (42) Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
- (43) Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija
 - Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada

Članak 339.

- (1) Popisana su područja zajedničkih obilježja:
- (2) Povijesno graditeljska cjelina Momjan-Kaštel Rota, planom zaštićeno kulturno dobro - Momjanski kaštel s okolicom
- (3) Povijesno graditeljske cjeline Buje i Kaštel područje zone "A" - potpuna zaštita povijesnih struktura
- (4) Povijesno graditeljske cjeline Buje i Kaštel područje zone "B" - djelomična zaštita povijesnih struktura
- (5) Povijesno graditeljske cjeline Buje i Kaštel područje zone "C" - ambijentalna zaštita
- (6) Planom zaštićena vrijedna krajobrazna cjelina - područje zaštite krajobraza Momjana
- (7) Zaštitni obalni i kopneni pojas – obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100 m; kopneni pojas u zaleđu zaštitnog obalnog pojasa širine 100 m
- (8) Hidroarheološki zaštitni pojas

Članak 340.

- (1) Planom je evidentirano nepokretno kulturno dobro:
- (2) Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel, Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje.

3.1.2.1. Buje

Članak 341.

- (1) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 332. i 337. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:
 - Planom su načelno određene prostorne međe kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne međe kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.
 - U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije

u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).

- U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita, povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).

- U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štitit će se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).

- U zoni istraživanja I (područja zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija podređena je rezultatima provedenih istraživanja.

- Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.

- Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.

(3) Kod utvrđivanja mjera očuvanja i zaštite nadležno tijelo će konzultirati Konzervatorsku podlogu povijesne jezgre Grada Buja (Arhitektonski fakultet u Zagrebu, lipanj 2014.g.).

3.1.2.2. Momjan

Članak 342.

(1) U grafičkom prikazu Plana 1.2. KN-2-1 Građevinska područja i 3.1.2. ZP-1-2- Kulturna baština k.o. Momjan dan je obuhvat zaštite kulturnog dobra poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan za koju se određuje planska zaštita. Osnova za utvrđivanje mjera planske zaštite je Konzervatorska podloga naselja Momjan (ABCD d.o.o., Poreč, rujanj-listopad 2020.), čiji je sadržaj ugrađen u ovaj Plan.

(2) ZONA A - ZONA MOMJANSKOG KAŠTELA s okolicom – predstavlja izdvojenu cjelinu u dodiru sa zonom B. Unutar ove zone nije dozvoljena nikakva novogradnja, unutar ni izvan granica građevinskog područja naselja Momjan. Dozvoljeni su radovi u svrhu istraživanja, sanacije, restauracije, konzervacije i prezentacije Momjanskog kaštela Rota, te održavanje obuhvaćenih stambenih građevina odnosno njihova obnova bez promjene gabarita, u cilju usklađivanja sa smjernicama za obnovu postojećih građevina. Uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl., bez elemenata visokogradnje.

(3) ZONA B – POVIJESNE JEZGRE DOLINJA VASI I GORINJA VASI - Unutar zone B, koja obuhvaća povijesne jezgre Dolinje Vasi i Gorinje Vasi, utvrđuje se cjelovita zaštita građevina i postojeće urbanističke situacije. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri poštivati zatečene prostorne odnose, raspored i volumen objekata unutar cjeline te sam izgled, volumen i materijale od kojih je pojedinačan objekt izgrađen. Moguće je prilagođavanje postojećih struktura suvremenim sadržajima (namjenama, ne arhitekturi) uz minimalne intervencije u zatečeno građevinsko stanje. Zahvati na objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija što ovisi o postojećem građevinskom stanju objekta te o njegovim ambijentalnim i/ili kulturno umjetničkim vrijednostima. Ne preporuča se unošenje novih struktura osim u dijelovima gdje je zabilježena izgradnja na Franciskanskom katastru iz 1820. odnosno 1877. godine.

(4) Smjernice za rekonstrukciju i obnovu postojećih građevina u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi:

- Jezgre naselja je važno čuvati u postojećim prostornim odnosima, volumenima i gabaritima.

- Prilikom rekonstrukcije pratiti izvorni volumen građevina.

- Obzirom da su objekti, barem za današnje standarde stanovanja relativno skromni, moguće je spojiti u tlocrtu dva ili više objekata da bi se dobio koristan prostor koji zadovoljava današnje standarde. U slučaju takve obnove moraju se zadržati vanjski volumeni objekata - ta specifična adicija volumena gdje se objekti naslanjaju jedan na drugi ali u izmaknutom tlocrtu, volumenu i

visini predstavlja karakteristiku Istarskih naselja na uzvisinama. Volumeni objekta se dodiruju na jednoj strani ali nisu iste visine i/ili širine. Prilikom obnove ne preporučaju se dogradnje, nadogradnje i/ili prigradnje jer bi iste unificirale volumene i stvorile jedan veliki objekt povijesno neutemeljen i ambijentalno neusklađen.

- Osim baladura, kojeg ima manji dio kuća, pročelja objekata su plošna i lako čitljiva u svojoj funkcionalnosti. Baladur je moguće obnoviti jedino na objektima gdje je on zatečen u postojećem stanju.

- Zadržati postojeći raster otvora na fasadi.

- Krov se u pravilu realizira kao dvostrešni, no na nekim je objektima i višestrešni te se u tim objektima obnavlja kao takav tj. u zatečenom stanju.

- Sve bi fasade trebale biti ožbukane i to žbukom mineralnog sastava sa umiješanom bojom. Fugiranje kamena po pročeljima građevina je neispravno i povijesno neutemeljeno.

- Za boje fasada se preporučaju zemljani i zagasiti tonovi, nijanse žute/okera, a ukoliko se koriste druge boje iz spektra, onda koristiti zagasiti/izbljedjeli ton istih.

- Prozore i škure se preporuča raditi od drva; ne preporučaju se aluminij, PVC i slični novi materijali.

- Pokrov krova kupu kanalicom, ako je moguće kombinacijom nove i stare, ili koristiti zagasiti crveni crijep. Ne preporučaju se patinirane kanalice tipa "antico" jer će crveni crijep vremenom dobiti prirodnu patinu i bolje se uklopiti u ambijent.

- Odvod vode preko oluka (tzv. gurli) polukružnog presjeka, ne preporučaju se obični pocinčani profili već oličeni u tamnije tonove.

- Postojeće manje pregradnje i dogradnje pomoćnih objekata (za životinje, alat, strojeve i sl.) s vremenom ukloniti ili ako su neophodne preoblikovati tako da budu manje i vizualno neutralnije.

- Nastaviti tradiciju gradnje lokalnim suhozidom od lokalnog tamnog kamena, ponavljajući slog tipičan za ovaj kraj. Kamen se koristi prilikom ograđivanja parcela, ali poglavito u terasama i uz glavnu cestu te uz ostale putove/ceste.

- Smjernice za novogradnju u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi: U jezgrama se može graditi na mjestima gdje su prema Franciskanskom katstru bile građevine; (npr. Kuća obitelji Rota) prema zadanom tlocrtu, a u većini slučajeva poznata je i katnost objekta iz povijesnih crteža i fotografija. Što se tiče arhitektonskog oblikovanja primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata.

(5) ZONA C – ŠIRE PODRUČJE MOMJANA. Prilikom građevinskih intervencija na povijesnim objektima ali i prilikom novogradnje moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim povijesnim građevinama i krajolikom. Zahvati na povijesnim objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija ali je dozvoljeno i povezivanje novih i povijesnih struktura.

(6) Za novogradnje unutar povijesne jezgre, kao i novogradnje na preostalim dijelovima građevinskog područja unutar zone C, što se tiče arhitektonskog oblikovanja, primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata. Zona C ima podosta novogradnje i intervencije na tim objektima su moguće u svrhu poboljšanja prostornih i oblikovnih vrijednosti naselja.

(7) Na dijelovima građevinskih područja zone C, izvan povijesne jezgre Gorinje Vasi, izuzetno je moguća i novogradnja sa suvremenim pristupom oblikovanja građevina – primjenom suvremene arhitekture, isključivo uz odobrenje nadležnog tijela Grada Buja o vrsnoći planiranog arhitektonskog i urbanističkog rješenja. Vrsnoća ovakvog projekta će se ocjenjivati osobito u odnosu na javni i zajednički prostor, odnos s kulturnim krajobrazom i cjelokupnim graditeljskim naslijeđem momjanštine. Nove građevine ne smiju zauzimati dominantne položaje, niti se nametati svojom ekspozicijom u odnosu na postojeće vrijedno kulturno dobro.

(8) Na svim površinama unutar zone C, uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl. je poželjno, bez elemenata visokogradnje izvan građevinskog područja.

3.1.3. Krajobraz

Članak 343.

(1) Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:

- Planom su određena područja: osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz.

Članak 344.

(1) Planom se diferenciraju dvije osnovne kategorije krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i drugih vrijednosti:

- zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa
- zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova i ovog Plana.

Članak 345.

(1) Planom su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti županijskog značaja:

- u kategoriji značajni krajobraz flišni dio od Kaštela do Čepića (Bujski Kras), Sjeverni obronci kanjona rijeke Mirne ispod Nove Vasi.

Članak 346.

- (1) KZP - 2.1. - Dolina rijeke Mirne sa obroncima
- (2) KK - 3. - šire agrarno područje: Dajla, Nova vas, Brtonigla, Krasica, Buje
- (3) Crvena Istra
- (4) KZP - 2.2. - Momjanština uključeno i šuma Kornarija kod Marušića
- (5) KZP - 3.1.- Neizgrađeni priobalni pojas sa otocima izvan građevinskih područja, uključeno i NP Brijuni, kao i ostali zaštićeni dijelovi prirode unutar, 1000 m od obalne linije, prošireno na šumu Kanedo kod Markovca, šire područje Paluda, površine ispod Starog Labina prema Rabcu i uvali Prklog, južni obronci Učke do Plomina, širi obuhvat zaljeva Budava do antičkog grada Nezakcija
- (6) Sjeverni dio: Savudrija - Umag - Novigrad
- (7) Sjeverno područje: Momjan - slivno područje Dragonje
- (8) Sjeverna visoravan: Buje - Kremenje - Marušići - Šterna - Lucija - Martinčići - Triban
- (9) Dolina rijeke Mirne sa sjevernim i južnim obroncima kanjona Mirne: Grožnjan - Motovun - Završje - Oprtalj - Zrenj
- (10) Planom zaštićena vrijedna krajobrazna cjelina - područje zaštite krajobraza Momjana

Članak 347.

(1) Popis točaka vizura značajnih u krajobrazu Grada Buja.

- (2) KDT - 2. - Buje
- (3) KDT - 3. - Momjan
- (4) KDT - 2. - Kaštel

Članak 348.

(1) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 333 . ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:

- U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štitit će se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).

(2) Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.

(3) Kod utvrđivanja mjera očuvanja i zaštite nadležno tijelo će konzultirati Konzervatorsku podlogu povijesne jezgre Grada Buja (Arhitektonski fakultet u Zagrebu, lipanj 2014.g.).

Članak 349.

(1) ZONA D - PRIJEDLOG ZAŠTITE KRAJOBRAZA MOMJANŠTINE - Momjanski krajobraz nije doživio promjene koje bi ga degradirale ili trajno promijenile, no da se isto ne bi dogodilo, daju se smjernice budućih intervencija u ovom jedinstvenom krajobrazu koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz:

1. Smjernice za gradnju novih građevina u prostoru koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz.

a. Prilikom planiranja smještaja novogradnji potrebno je uvažiti postojeće urbane karakteristike neposredne okoline te novogradnju uklopiti u postojeću izgrađenu matricu naselja koja se nalaze u predloženom prostoru krajobrazne zaštite.

b. Potrebno je voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina te stoga valja uvažiti postojeću parcelaciju zemljišta i prilagoditi se obliku i položaju zatečenih obližnjih građevina što omogućuje organski rast mjesta kakav je prisutan u višestoljetnoj tradiciji.

c. Oblikovanje građevine baštini tradicionalne arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja. To načelno znači da su objekti rađeni u izduženom tlocrtu (tipičan omjer dužine i širine je 2:1), okomitih/zatvorenih površina fasada sa tradicionalnim rasterom otvora (maksimalno 1/3 fasade su otvori) te visine objekata koja je nešto viša od njegove širine.

d. Od ostalih elemenata tu je dvostrešni krov pokriven kupa kanalicom, elementarno pročelje koje nema istaka, baladura ili sl. već je u potpunosti ožbukano zagasitom bojom naglasak na hortikulturnom uređenju "okućnice". Okućnice su često okružene tradicionalnim suhozidom koji nerijetko prerasta u terase na kojima se sade nasadi. Takav prostorni koncept uvelike pridonosi mimikriji i stapanju sa krajobrazom što bi trebao biti cilj svake novogradnje.

2. Ne dozvoljava se izgradnja unutar područja krajobrazne zaštite, izvan definiranih građevinskih područja.

a. Gradnja svih građevina izvan granica građevinskih područja, osim građevina infrastrukture, nije dozvoljena u području predloženom za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz Momjana.

3. Područje ekološke mreže - Argille HR2001312. Dolina potoka Argilla dio je Ekološke mreže proglašene Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13).

a. Potrebno je zadržati postojeću bioraznolikost i očuvati njezin povoljni vodni režim. Dolina potoka Argilla, odnosno voda, ishodište je života na Momjanštini i shodno tome valja maksimalno poštivati zatečeno stanje i očuvati ga za buduće generacije. Neinvazivni sadržaji (uređenje edukativno-pješačkih staza, utrke, događaji na otvorenome i sl.) su preporučljivi. Svi zahvati u prostoru podliježu procjeni u skladu s posebnim propisima.

4. Korištenje terasastih padina.

a. Obveza je nastaviti stoljetnu tradiciju kultiviranja padina zaravnavanjem i podzidavanjem koja doprinosi specifičnosti krajobraza ali i štiti tlo od erozije. Obveza je obnavljati oštećene terasaste padine, nastaviti koristiti padine koje su u upotrebi te pri sadnji novih nasada formirati nove padine po uzoru na postojeće.

5. Izbjegavati stvaranje novih nasada bez terasa - na umjetno formiranom ravnome tlu bez podzida.

a. Izbjegavati stvaranje velikih oranica bez podzida već formirati nasade prema obliku koji je prisutan i dominantan u prostoru – terase.

b. Intervencije u krajobrazu su poželjne za održavanje stupnja razvijenosti i prepoznatljivosti krajobraza no one moraju izgledati kao zajedničko djelo prirode i čovjeka. Cilj gore navedenih smjernica je dobiti uravnotežen odnos očuvanosti prirodnih elemenata krajobraza u odnosu na buduće čovjekove intervencije.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 350.

(1) Unutar obuhvata ovoga Plana nalaze se područja Ekološke mreže koja je proglašena Uredbom o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19). Evidentirana su slijedeća područja ekološke mreže značajna za vrste i stanišne tipove (POVS): HR 2000545 „Vlažne livade kod Marušića“ i HR 2001312 „Argile“.

(2) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode.

(3) Smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova su slijedeće:

1. HR 2000545 „Vlažne livade kod Marušića“: stanišni tip – vlažne livade submediteranske vegetacijske zone; ciljevi očuvanja: močvarni okaš (coenonympha oedippus)

a. 26 – svrsishodna i opravdana prenamjena zemljišta

b. 30 – osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti

c. 115 – gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva

d. 116 – čuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme

e. 117 – očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zaraštavanja travnjaka cretova i dr.)

f. 119 – očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na području cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni

2. HR 2001312 „Argile“ - ciljevi očuvanja: bjelonogi rak (Austropotamobius pallipes (Lereboullet, 1858)).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 351.

(1) 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).

(2) 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 iskoristivosti 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 zatravljenje strmog zemljišta.

(3) 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.

3.2.2. Vode i more

Članak 352.

(1) Zbog hidroloških karakteristika na ovom se području stvaraju bujični potoci koji utječu na bilancu podzemnih i nadzemnih voda kao i na njihovu kakvoću obzirom da se radi o kršu.

(2) 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.

(3) Mjere zaštite voda koje se moraju primijeniti 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 potrebno je ograditi obzirom na mogućnosti onečišćenja podzemne vode; ograđivanje provesti u krugu 5m od otvora jame i špilje, uz zasađivanje gustog drveća u neposrednoj okolici.

Članak 353.

(1) Obalno more na području Grada Buja je ovim Planom kategorizirano u II. kategoriju.

(2) Osnovna zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna što u ovom slučaju znači obavezu izrade prostornih planova užih područja, kroz koje će se utvrditi zatečeno (nulto) stanje 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.

Članak 354.

(1) 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.

(2) 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 morskom dijelu Servisnog područja marikulture Kanegra (H1) 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.

Članak 355.

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) Zabranjuje se ispuštanje otpadnih voda u obalno more bliže od 500m od obalne crte.

3.2.2.1. Ostale mjere zaštite vode u sferi komunalne djelatnosti

Članak 356.

(1) 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.

3.2.2.2. Ostale mjere zaštite vode u sferi gospodarstva

Članak 357.

(1) Mjere zaštite vode u proizvodnji

- postojeći tehnološki objekti moraju bezuvjetno ishoditi vodopravnu suglasnost, dozvolu i dozvoljeni 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 primijeniti 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.

(2) Mjere zaštite vode u energetici

- do 2020. 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 Istarske županije. Poreznom i drugim stimulativnim mjerama poticati proces plinifikacije,
- do konačnog prijelaza na upotrebu zemnog plina svi energetski 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 dozvoljeni 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).

(3) Mjere zaštite vode u eksploataciji mineralnih sirovina za Eksploatacijsko polje „Plovanija“ (eksploatacija tehničkog građevnog kamena)

1. Prijedlog mjera zaštite okoliša tijekom izvođenja rudarskih radova:

- a. Sukladno odredbama "Zakona o rudarstvu RH" (NN br. 56/13 i 14/14) potrebno je zemljište na lokalitetu "Plovanija" privesti prvobitnoj ili drugoj namjeni, odnosno izvršiti tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju terena.
- b. Nakon završetka eksploatacije u eksploatacijskom polju ostali plato veličine cca 11 hektara prilagoditi drugoj namjeni, prije koje provesti tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju terena, na temelju posebno izrađenog krajobraznog projekta sanacije urađenog u skladu s Glavnim rudarskim projektom eksploatacije.
- c. Tehničku sanaciju terena provoditi metodom odozgo prema dolje, tj. od vanjskih graničnih rubnih dijelova terena prema osnovnom radno-završnom platou. Tehnička sanacija kosine rubnog dijela otkopanog dijela izvest će se tako da će se na svakih 15 m visine formirati etaža širine 10 metara.
- d. Biološku rekultivaciju provoditi u tri faze: priprema terena, ozelenjivanje i održavanje površine. Zabraniti unošenje i sadnju bilo koje vrste koja nije autohtona ovom dijelu Istre. Novonastale površine pošumiti pionirskim vrstama.
- e. Smanjenje prašine, kao posljedice miniranja, provoditi primjenom novih tehnika miniranja, a i malim planiranim brojem miniranja godišnje.
- f. Provoditi mjere zaštite od nekontroliranog ispuštanja pogonskog goriva i mazivnih tvari i to prije svega strogo kontroliranim punjenjem transportnih sredstava gorivom, odnosno mazivom, kao i obavljanjem manjih potrebnih tehničkih popravaka na vodonepropusno izvedenoj površini koja se može čistiti samo suhim postupkom.
- g. Sav kruti i tekući otpad na kamenolomu sakupljati i razvrstati na inertni i opasni otpad. Inertni otpad (drvo, metal, staklo, karton, papir, plastiku i dr.) odlagati kao komunalni otpad. Opasni otpad (motorna ulja, antifriz, akumulatori, baterije i dr.) odlagati u označene bačve i uz prateći list predati ovlaštenom sakupljaču.
- h. Pridržavati se Vodopravnih uvjeta izdanih od Hrvatskih voda
- i. Mjere zaštite od mehaničkog onečišćenja površinskih voda osigurati izgradnjom i pravilnim održavanjem zaštitnog sustava oko aktivnog dijela kamenoloma. Zaštitni sustav se sastoji od: pogodno izgrađenog odvodnog kanala, odgovarajućeg uzdužnog pada, za prihvrat onečišćujućih oborinskih voda; armirano-betonske taložnice, gdje se talože čestice i pročišćava voda, koja se nakon pročišćavanja usmjerava prema prirodnom toku podzemne vode, a nataloženi se mulj u određenim intervalima (ovisno o nataloženoj količini) čisti pumpom i odvozi cisternom.
- j. Stanovništvo i djelatnike benzinske pumpe, te osoblje graničnih prijelaza pravovremeno obavijestiti o vremenu miniranja.
- k. Mjere zaštite vegetacije provoditi kroz mjere zaštite tla od erozije i mjere za zaštitu zraka.

I. U slučaju otkrivanja podzemnog objekta (jama ili špilja), radove odmah obustaviti na tom mjestu i osigurati okolnu površinu u promjeru 10 m, te odmah o tome obavijestiti županijski ured za zaštitu okoliša, speleologa i biologa da valoriziraju vrijednost objekta i predlože daljnji operativni plan rada na toj lokaciji i dodatne mjere zaštite podzemne faune i osiguranja zaposlenih od nesreće na radu, radi potencijalnog urušavanja terena.

2. Na cijeloj ogoljeloj kamenoj površini unutar zahvata, u svrhu zaštite podzemnih voda i podzemne faune, neprestano kontrolirati i provoditi mjere zabrane prolijevanja naftnih derivata i drugih agresivnih spojeva, kao i mogućeg izlijevanja otpadnih voda.

3. Mjere tijekom uklanjanja zahvata:

a. Nositelj zahvata je dužan i nakon prestanka korištenja objekta održavati krajobrazno uređenje lokacije.

b. Po završetku eksploatacije prije konačne tehničke sanacije napraviti detaljni inženjersko-geološki pregled završnih kosina kamenoloma, te odgovarajućim mjerama spriječiti da zbog prostornog rasporeda prirodnih diskontinuiteta u odnosu na otkopnu frontu, i dugotrajna masovna miniranja, ne dođe do loma i obrušavanja veće količine stijenske mase.

4. Program praćenja stanja okoliša:

a. Radi kontinuirane kontrole potrebno je pratiti stanje okoliša mjerenjem koncentracije prašine u skladu s propisima.

b. Potrebno je obaviti mjerenja razine vanjske buke tijekom cijelog tehnološkog postupka dobivanja i prerade mineralne sirovine.

c. Obavljati kontrolu kvalitete površinskih voda prikupljenih u taložnice, prije ispuštanja u okoliš.

d. Nakon sadnje biljaka potrebno je nadgledati rast - obavljati preglede u svrhu zaštite od štetočina, te uništavati korov oko nasada, te zbog loših uvjeta u kojima će biljke rasti predvidjeti zamjenu osušenih mladica.

e. Biološku rekultivaciju potrebno je usmjeriti tako da se mjesto eksploatacije postepeno vrati u prirodno okruženje i preuzme prvobitne bioekoloske funkcije.

f. Osam dana u godini do završetka eksploatacije i tri godine nakon prestanka rada kamenoloma provoditi praćenje rezultata biološke sanacije preko odgovarajućih struka (biolog, šumar) i na temelju rezultata donositi plan aktivnosti u dogovoru sa upravom kamenoloma.

g. U slučaju da se kroz program praćenja stanja okoliša ili kroz neke druge pokazatelje izvan propisanog programa utvrde promjene u okolišu koje prelaze dozvoljene granične vrijednosti propisane temeljem zakona, podzakonskih akata, normi i mjera, provoditi dodatne mjere zaštite okoliša koje će prema potrebi naknadno propisati Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

h. Nositelj zahvata dužan je osigurati primjenu utvrđenih mjera zaštite okoliša i postupanje po Programu praćenja stanja okoliša.

(4) 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 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.

3.2.2.3. Ostale mjere zaštite vode na području golf igrališta

Članak 358.

(1) Za izgradnju golf igrališta propisna je obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš kao osnovna mjera zaštite okoliša. Također se propisuje obaveza pridržavanja sljedećih mjera:

1. Planske mjere za smanjenje negativnih utjecaja na okoliš:

- a. dizajnirati golf igralište tako da se minimalno mijenja postojeći sastav zemljišta, hidrološke i hidrogeološke prilike, osnovni krajobrazni elementi i autohtone životne zajednice na lokalitetu,
- b. 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,
- c. u svim premještanjima zemlje potrebno je otkloniti i sačuvati gornji biološko aktivni sloj zemlje u prvobitnom stanju (s ciljem očuvanja postojeće granularne strukture tla),
- d. 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,
- e. primijeniti tehnološka rješenja koja garantiraju minimalno nastajanja otpadnih tvari.

2. Mjere zaštite prilikom izgradnje:

- a. izgradnju golf igrališta planirati tako da se grubi građevinski radovi izvode isključivo u periodu koji najmanje ugrožava životinjske vrste koje žive na lokaciji,
- b. sanirati i staviti u funkciju golf igrališta eventualni degradirani pejzaž.

3. Mjere zaštite u fazi korištenja:

- a. propisno pročišćene otpadne sanitarno potrošne vode priključiti na javni ili autonomni sustav odvodnje otpadnih voda, ukoliko ih ne bi bilo moguće reciklarno iskoristiti za navodnjavanje,
- b. 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,
- c. u slučaju korištenja podzemnih voda za zalijevanje kontinuirano pratiti njihovu kakvoću kao i režim crpljenja,
- d. otpad nastao na lokaciji kontrolirano sakupljati, te ga privremeno deponirati do konačnog odvoza s lokacije,
- e. pridržavati se mjera zaštite voda i zraka, te mjera postupanja s otpadom, s ciljem onemogućavanja onečišćenja tla,
- f. 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.

(2) U postupku procjene utjecaja na okoliš golf igrališta mogu se propisati i druge mjere zaštite okoliša.

3.2.2.4. Ostale mjere zaštite vode u sferi prometa

Članak 359.

(1) Poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorijevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prijevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugrađen katalizator.

(2) Sprečavati negativni utjecaj prometnica sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akustičnih i vizualnih barijera.

3.2.2.5. Ostale mjere zaštite vode u sferi informatizacije

Članak 360.

(1) Do 2015. god. uspostaviti informatički sustav gospodarenja 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.

3.2.2.6. Zaštita od štetnog djelovanja vode i mora

Članak 361.

(1) 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.

(2) 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) 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.

(4) 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“.

(5) 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“.

(6) U grafičkom dijelu Plana prikazana je Retencija Ljubljanijska 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.).

(7) 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 Plovanijska: Škrile, Veli Mlin, Bužin i Škudelin; Sportsko rekreacijski centar Škrile (R2) i Izletišta Kanedo (R2) nosilac zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

Članak 362.

(1) Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima“ (Split, ožujak 2013.), metodom ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVR571:

- 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 $H_{\text{max}} = 10,8 \text{ m}$,
- maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu za buru iznosi $H_{\text{max}} = 7,2 \text{ m}$,
- procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m,

- 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.

(2) Mjerodavne visine poplava mora na priobalnom području Grada Buja – Buje su:

- velika vjerojatnost pojave: do 2,05 mn.m.
- srednja vjerojatnost pojave: do 2,8 mn.m.
- mala vjerojatnost pojave: do 4,3 mn.m.

(3) Za gradnju na zemljištu do 4,3 mn.m., nosilac zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

3.2.2.7. Zaštita od poplava

Članak 363.

(1) 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 (R2) i Izletište Kanedo (R2), 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.

(2) 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.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 364.

(1) Određeno je sigurnosno područje morskog prostora.

3.2.4. Zrak

Članak 365.

(1) U područjima I. kategorije treba poduzimati mjere sprečavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti (PV). U zaštićenim područjima, prirodnim rezervatima i rekreacijskim područjima PV ne smiju biti dostignute.

(2) U područjima II. kategorije potrebno je donijeti program mjera za smanjenje onečišćenja zraka, kako bi se postupno postigle PV kakvoće zraka, sukladno metodologiji propisanoj posebnim propisima.

(3) 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 popisom.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 366.

(1) Nema odredbi.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 367.

- (1) Prikazana su napuštena odlagališta otpada za koje je predviđena i potrebna sanacija.
- (2) Prikazana su područja predviđene sanacije eksploatacijskih polja aktivnih i napuštenih.
- (3) Sanacija eksploatacijskog polja Plovanija:

- Nakon završetka eksploatacije u eksploatacijskom polju ostali plato veličine cca 11 hektara prilagoditi drugoj namjeni, prije koje provesti tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju terena, na temelju posebno izrađenog krajobraznog projekta sanacije urađenog u skladu s Glavnim rudarskim projektom eksploatacije.

- Tehničku sanaciju terena provoditi metodom odozgo prema dolje, tj. od vanjskih graničnih rubnih dijelova terena prema osnovnom radno-završnom platou. Tehnička sanacija kosine rubnog dijela otkopanog dijela izvest će se tako da će se na svakih 15 m visine formirati etaža širine 10 metara.

- Biološku rekultivaciju provoditi u tri faze: priprema terena, ozelenjivanje i održavanje površine. Zabraniti unošenje i sadnju bilo koje vrste koja nije autohtona ovom dijelu Istre. Novonastale površine pošumiti pionirskim vrstama.

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, kolature, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraz

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
 - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
 - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim popisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.