

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

Točka 0.1.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (u daljnjem tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji je u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim Prostornim planom Istarske županije utvrdio smjernice za uređenje stambenih, gospodarskih, javnih i društvenih, kulturno - povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području Grada Buzeta, za razdoblje do 2020. godine.

Točka 0.2.

Ostvarivanje i razrada ciljeva i zadataka Plana, te koncepcije korištenja prostora provodit će se u trajnom procesu politike društveno - ekonomskog razvoja, te zaštitom i uređivanjem prostora, na osnovi odlučivanja upravnih tijela i drugih nosilaca planiranja u skladu s ovim Planom.

Točka 0.3.

Ovim odredbama utvrđuje se koncepcija i organizacija prostora na području Grada Buzeta, smjernice i mjere za provođenje Plana i izradu prostornih planova užih područja, te prava i dužnosti subjekata u planiranju na području Grada Buzeta.

Točka 0.4.

Planom se za područje Grada Buzeta:

- utvrđuju uvjeti za uređenje,
- određuje svrhovito korištenje,
- određuje namjena,
- utvrđuju uvjeti za oblikovanje, obnovu i sanaciju,
- utvrđuju uvjeti za zaštitu okoliša,
- utvrđuju uvjeti za zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode.

Plan, nadalje, sadrži:

- osnove razvitka u prostoru,
- ciljeve prostornog uređenja,
- smjernice, mjere i uvjete za korištenje, zaštitu i uređivanje prostora,
- druge elemente od važnosti za područje Grada Buzeta.

Točka 0.5.

Ovim Planom određuju se smjernice za organizaciju prostora, koje obavezuju nosioce pripreme i izrade posebnih studija užih područja u vezi namjene površina: za poljoprivredu, lov, ribolovna područja, gospodarske i ostale šume. Radi zaštite ovih površina prostornim planom užeg područja detaljno se razgraničavaju pojedine namjene i određuju cjeloviti sustavi i režimi korištenja prema pojedinim kategorijama.

Točka 0.6.

Dugoročne osnove prostornog razvoja grada Buzeta određene su Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta koji predstavlja temelj za izradu prostornih planova za uža područja za koja će se takvi planovi izrađivati.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Točka 1.1.

Planom je obuhvaćeno područje Grada Buzeta u površini od oko 168,05km² uz plansku projekciju da će ga do 2020. godine naseljavati oko 6650 stalnih stanovnika. Planom se određuje sustav središnjih naselja vezan za središnje funkcije i razvoj djelatnosti u njima.

Točka 1.2.

Planom je određena namjena prostora za oko 168,05km² (16.805,21ha) ukupnog prostora Grada Buzeta:

- Građevinska područja naselja	862,06ha
- Građevinska područja gospodarske namjene	
- proizvodna	114,42ha
- poslovna	25,24ha
- ugostiteljsko turistička	15,16ha
- Područja sportsko-rekreacijske namjene	85,34ha
- Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina	30,06ha
- Površina infrastrukturnih sustava	3,51ha
- Poljoprivredne površine	
- osobito vrijedno obradivo tlo	1.145,48ha
- vrijedno obradivo tlo	4.643,13ha
- poljoprivredno stočarski kompleksi	8,67ha
- Šumske površine	
- šuma gospodarske namjene	7.832,66ha
- zaštitna šuma	1.274,90ha
- Vodne površine	369,87ha
- Cestovne prometnice i željezničke pruge	393,71ha

Točka 1.3.

Na području Grada Buzeta Buzet s planiranih oko 3.200 stalnih odnosno ukupno 3.500 stanovnika do 2020. godine predstavlja Gradsko sjedište razine područnog i većeg lokalnog (malog razvojnog) središta, odnosno naselje II. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Naselje Roč s planiranih oko 210 stalnih odnosno ukupno 250 stanovnika do 2020. godine predstavlja manje lokalno (poticajno razvojno) središte, odnosno naselje I. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Naselja Vrh s planiranih ukupno oko 100 stanovnika, Hum s oko 50, Ročko Polje s oko 270 i Sovinjak s oko 100 predstavljaju potencijalna manja lokalna središta, odnosno naselja 0-tog ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

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 opskrbni sadržaji, realizirati u skladu s postojećim potencijalima i programima eventualnih ulagača.

Točka 1.4.

Za razvoj stambenih funkcija naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja. U ovim će se građevinskim područjima, uz stambene, razvijati i javne, poslovne i komunalne funkcije, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže cjelokupnog područja Grada i šireg prostora. U ovim će se građevinskim područjima, također, graditi i građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori te uređivati zelene površine. Stambena izgradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove grada Buzeta i ostalih naselja putem interpolacija, te rekonstrukcija postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti.

U zoni stambene izgradnje mogu se graditi samo građevine stanovanja (stalnog i povremenog stanovanja i uz njih pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine) i određene vrste stambeno - poslovnih građevina koje moraju udovoljavati kriterijima što vrijede za zone stanovanja (zaštita tla, zraka i vode, zaštita od buke i mirisa, prometni uvjeti i prostorni uvjeti) određenim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i ostale građevine nužne ili primjerene stambenoj zoni.

Točka 1.5.

Naselja na području Grada Buzeta, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu se izgrađivati samo na građevinskom području koje je određeno ovim Planom.

Dugoročne osnove prostornog razvoja grada Buzeta određene su Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta koji je temelj za eventualnu izradu i donošenje prostornih planova užih područja.

Točka 1.6.

U cilju ostvarivanja policentričnog razvitka u prostoru ovim se Planom potiče racionalno proširenje i uređivanje građevinskog zemljišta u središnjim naseljima i drugim središtima - nosiocima pojedinih razvojnih programa, i u koje se prioritetno usmjerava buduća stambena izgradnja. Time se prostorno i vremenski usmjeravaju imigracijski tokovi stanovništva u skladu s ciljevima politike policentrične urbanizacije.

Točka 1.7.

U izgradnji svih središnjih naselja prioritetno treba koristiti nedovoljno izgrađene dijelove, a posebno one koji zahtijevaju urbanu obnovu u okviru postojećih dijelova naselja (rekonstrukciju, asanaciju i dr.). Nova stambena izgradnja će se vršiti interpolacijom ili dogradnjom postojećih građevina.

Točka 1.8.

Očuvanje i urbanu obnovu postojećeg stambenog fonda treba, posebno u povijesnim graditeljskim cjelinama, razvijati kao kontinuiranu i programiranu građevinsku djelatnost barem jednako vrijednu kao i nova stambena izgradnja.

Sukladno ciljevima iz stavka 1. ove točke na području Grada Buzeta posebno su određena 22 naselja s izrazito nepovoljnim demografskim pokazateljima koji ukazuju na evidentan proces skorog odumiranja. To su: Bartolići, Benčići, Blatna Vas, Brnobići, Cunj, Erkovići, Foričići, Kajini, Klarići, Kotli, Kras, Krkuš, Marinci, Počekaji, Podkuk, Podrebar, Pračana, Račice, Rim, Sovinjak, Strana i Sušići. Planom se omogućava transformacija svih građevinskih područja u ovim naseljima u građevinska područja stambeno turističke odnosno u potpunosti turističke namjene. U građevinskim područjima ovih naselja zemljište je namjenjeno prvenstveno rekonstrukciji postojećih građevina, kao i interpolaciji građevina u zatečenoj izgrađenoj strukturi odnosno na lokacijama prethodno porušenih građevina, a zatim i gradnji građevina i sadržaja koji služe zadovoljavanju potreba stanovnika i posjetitelja za odgovarajućim standardom življenja i boravka, te za radom, javnim i društvenim djelatnostima, rekreacijom i sličnih potreba. Postojeće i planirane građevine mogu imati prvenstveno stambenu ili gospodarsku - ugostiteljsku ili turističku namjenu, uz koje se mogu graditi i javne, društvene, sportske, rekreacijske, komunalne, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sve uz uvjet očuvanja ambijentalne i ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Grada Buzeta i šireg prostora.

Točka 1.9.

Osnovni pravci dugoročnog razvitka gospodarstva Grada Buzeta bit će djelatnosti koje u najvećoj mjeri vrednuju prirodne uvjete i bogatstvo, prednosti prometno-geografskog

položaja, osiguravaju najveće efekte i koje vrše funkciju nosilaca razvoja. Polazeći od navedenog osnovni pravci razvoja gospodarstva Grada Buzeta bit će:

- industrija, zanatstvo i servisi,
- poljoprivreda,
- šumarstvo,
- promet i veze,
- turizam.

Točka 1.10.

Koncentracija proizvodnih kapaciteta usmjeravat će se u građevinska područja gospodarske - proizvodne namjene (radne zone) planirane ovim Planom. Unutar ovih zona mogu se izgrađivati i specifične građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko sl.). Planirane radne zone su:

- pretežito industrijske
 - u gradu Buzetu (Cimos, Sv. Ivan)
 - Mažinjica
 - Roč
 - Butoniga
- pretežito zanatske
 - u gradu Buzetu (Drvoplast, Most, Irsa, Mala Huba1, Baraka)
 - Mala Huba 2
 - Mlini
 - Ročko polje 1
 - Ročko polje 2
 - Sveti Ivan-Prašćari
 - Kuk-Čiritež

U zonama iz stavka 1. ove točke moguće je graditi građevine sljedećih namjena:

- industrijsko - poljoprivredno - prerađivačkih,
- servisno - zanatskih i komunalnih,
- stacionarno - transportnih i skladišnih,
- ostalih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkopatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom
- infrastrukturnih građevina i mreža.

Iznimno **stavku 2.** ove točke u radnim zonama Butoniga i Mlini mogu se graditi građevine i uređivati zemljište radi omogućavanja funkcioniranja isključivo pogona za zahvat, obradu, pakiranje i transportiranje pitke vode. Pored ove djelatnosti u istim građevinskim područjima ne smiju se razvijati druge djelatnosti, a niti se ova djelatnost smije supstituirati nekom drugom djelatnošću.

Iznimno **stavku 2.** ove točke u radnim zonama Sveti Ivan-Prašćari i Kuk-Čiritež smije se obavljati isključivo djelatnost obrade i sortiranja tehničkog kamena, s vremenskim ograničenjem istovjetnim trajanju koncesije za eksploataciju tehničkog kamena u prostorno pripadajućem kamenolomu. Obrada i sortiranje tehničkog kamena može se obavljati pod uvjetom da je to omogućeno važećom odlukom o zonama sanitarne zaštite izvora Sveti Ivan. U ovim radnim zonama nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje.

Uvjeti gradnje građevina u radnim zonama Mlini i Ročko polje 1 utvrđuju se istovjetno uvjetima gradnje u stambenim zonama.

Pojedinačne skladišne i proizvodno-obrtničke građevine mogu se graditi i u stambenim naseljima, ali prema uvjetima gradnje kao za stambene građevine.

Točka 1.11.

Građevinska područja gospodarske - poslovne namjene raščlanjuju se na:

- opće poslovnu namjenu
 - Štrped
 - Baraka
 - OMV
- komunalno servisnu namjenu
 - Griža (odlagalište otpada)
 - Golače (odlagalište otpada)
 - Pod Roč (odlagalište građevnog otpada)

Točka 1.12.

Građevinska područja gospodarske - opće poslovne namjene (Štrped, Baraka i OMV) namjenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske, skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te gradnji potrebne mreže i infrastrukturnih građevina. U ovim građevinskim područjima mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovim građevinskim područjima gradit će se poslovne građevine čija će se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu će se procjenjivati mogućnosti lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš. Načelno te građevine, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine mogu imati i prostore drugih poslovnih namjena. Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, osim postojećih građevina stambene namjene ili građevina koje već imaju prostorije stambene namjene.

Točka 1.13.

U građevinskim područjima gospodarske - komunalno servisne namjene (odlagališta otpada) na lokacijama Griža i Golače gradit će se građevine i postrojenja potrebni za neometanu realizaciju i funkcioniranje suvremenog pogona za zbrinjavanje otpada.

Režim uređivanja odlagališta otpada na lokacijama iz stavka 1. ove točke te zbrinjavanje otpada na planiranim odlagalištima mora biti u skladu s važećim Zakonom o zaštiti okoliša i Zakonom o otpadu.

Točka 1.14.

Građevinsko područje gospodarske - komunalno servisne namjene Pod Roč namjenjeno je uređenju odlagališta građevnog otpada. U ovom građevinskom području privremeno će se odlagati građevni otpad do konačnog napuštanja i saniranja lokacije, uz mogućnost postavljanja isključivo privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće nikakvo obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti. U ovom području ne postoji mogućnost gradnje građevina visokogradnje.

Točka 1.15.

Koncentracija gradnje građevina ugostiteljske i turističke namjene provodit će se u sljedećim građevinskim područjima gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke:

- turističko naselje Malinci,
- turistički punkt Brižac (turističko naselje),
- turistički punkt Kortina (turističko naselje),
- turistički punkt Lokve (turističko naselje),
- turistički punkt Pod Kaštel (kamp),
- turistički punkt Mlini (kamp),
- turistički punkt Zonti (kamp),
- turistički punkt Škuljari (kamp),

- turistički punkt Kotli (kamp),
- turistički punkt Usoji.

Točka 1.16.

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

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

	LOKACIJA (građevinsko područje)	KAPACITET (postelja)
1	Buzet	250
2	Malinci	200
3	Brižac	130
4	Kortina	80
5	Lokve	60
6	Pod Kaštel	80
7	Mlini	100
8	Zonti	100
9	Škuljari	110
10	Kotli	100
11	Usoji	30
12	Ostala naselja	260
	UKUPNO	1.500

Smještajni kapacitet pojedinog zahvata ugostiteljsko turističke namjene u građevinskom području ostalih naselja iz tablice u stavku 2. ove točke određuje se s najviše 30 postelja.

Smještajni kapacitet pojedinog zahvata ugostiteljsko turističke namjene za zdravstveni turizam u građevinskom području ostalih naselja iz tablice u stavku 2. ove točke određuje se s najviše 60 postelja.

Točka 1.17.

Građevinsko područje gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turistička naselja (oznaka u grafičkom dijelu Plana: T2) namjenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa kao što su hoteli, aparthoteli, turistička naselja, turistički apartmani, pansioni i guest house, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 1. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03).

Točka 1.18.

Građevinska područja gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene – kampovi (oznaka u grafičkom dijelu Plana: T3) namjenjena su gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa - kampova, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u ovim zonama moraju odgovarati uvjetima iz članka 17., kao i ostalim uvjetima Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98,

19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01 i 33/01) koji se odnose na kampove.

Točka 1.19.

Građevinsko područje gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene – turistički punkt (oznaka u grafičkom dijelu Plana: TP) Usoji namjenjeno je gradnji ugostiteljske građevine smještajnog tipa – hotela (motel), u kojemu će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljska smještajna građevina koja će se graditi u ovom građevinskom području mora odgovarati uvjetima iz članaka 7. i 8. Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03), ali ne može imati nikakve prostorije apartmanskog tipa u smislu istog Pravilnika i Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00 i 57/00, 63/00, 18/01 i 33/01).

Točka 1.20.

Planirana područja sportsko-rekreacijske namjene ovim se Planom raščlanjuju na:

- građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene Most,
- građevinsko područje golf vježbališta Kaštel,
- letilišta Nad Krbavčići i Raspadalica
- područje rekreacijske namjene Brižac.

U građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Most mogu se graditi građevine namjenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima isključivo osnovne namjene, neophodnim za nesmetano funkcioniranje ovih zahvata. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene namjene, kao ni smještajne (hoteli, apartmani i sl.). U ovom građevinskom području mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja. U ovom području 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.

Građevinsko područje golf vježbališta Kaštel namijenjeno je uređenju otvorenih prostora sportskog igrališta u kojemu je moguće uređivati zemljište uz postavljanje potrebnih naprava, uređaja i rekvizita radi obuke i treninga golf igrača i ostalih korisnika. U građevinskom području golf vježbališta nije moguće graditi građevine visokogradnje. U građevinskom području golf vježbališta mogući su zahvati planiranja zemljanih masa, uređenja vodotoka (umjetnih jezera i sl.) i sličnih radova potrebnih za privođenje namjeni, pri čemu se zabranjuje upotreba herbicida i pesticida te unošenje neautohtonih biljnih vrsta.

Planom nisu utvrđene mikrolokacije letilišta. Detaljni obuhvat kao i način i uvjeti njihovog uređivanja utvrdit će se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, uz prethodnu izradu studije opravdanosti zahvata u prostoru, te uz provedbu potrebnih postupka prema posebnim propisima. Studijom se, nakon detaljne analize prostornih mogućnosti pojedine lokacije, moraju definirati osnovni zemljišni, oblikovni, funkcionalno-tehnološki i ostali potrebni parametri. U područjima letilišta mogući su zahvati uređenja travnate, drenirane poletno-sletne staze za "zmajevu" (i na motorni pogon), balone, paraglidere i slične letjelice. U ovim područjima može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine, kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja.

Područje rekreacijske namjene namijenjeno je uređenju i gradnji isključivo otvorenih sportskih i rekreacijskih površina i igrališta te otvorenih bazena, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovim područjima ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje, a ostali zahvati ne smiju premašiti visinu od 1m iznad konačno zaravnatog terena uz zahvat.

Točka 1.21.

Režim eksploatacije kamena utvrđen je za područje kamenoloma Sveti Ivan-Praščari i Kuk-Čiritež. Sve aktivnosti u vezi uređivanja ovih područja vršit će se u skladu s važećim Zakonom o rudarstvu i ostalim odgovarajućim propisima koji se odnose na eksploataciju kamena. Od gospodarskih djelatnosti u ovim građevinskim područjima, uz samo vađenje kamena na istoj lokaciji, moguće je razvijati isključivo prateće djelatnosti sortiranja i obrade (proizvodnja osnovne sirovine - šljunka i pijeska). Eksploatacija se mora dovršiti i devastirano područje sanirati u skladu s važećim propisima iz oblasti rudarstva do 2010. godine.

U područjima iz stavka 1. ove točke moguće je postavljanje prenosivih građevina privremenog karaktera u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu, ali ne i gradnja trajnih građevina visokogradnje.

Planom se omogućava nastavak eksploatacije u kamenolomu Sveti Ivan-Praščari, ali samo na dijelu na kojemu nije okončana eksploatacija, te uz uvjet da se odmah pristupi sanaciji područja na kojemu je eksploatacija okončana. Sanacija eksploatacijskog polja mora se provesti u skladu s važećim propisima iz oblasti rudarstva, pošumljavanjem odgovarajućim biljnim vrstama odnosno organizacijom sportsko rekreativne zone.

Ovim Planom utvrđuje se da na području Grada Buzeta, a izvan utvrđenih eksploatacijskih polja mineralnih sirovina, postoje uvjeti za utvrđivanje istražnih prostora mineralnih sirovina samo u područjima posebno označenim u grafičkom dijelu Plana. Istraživanje mineralnih sirovina omogućava se u skladu s važećim zakonom i ostalim propisima iz oblasti rudarstva, ali isključivo metodom bušotina.

Točka 1.22.

Polazeći od činjenice da dio područja Grada Buzeta zauzima poljoprivredno zemljište i da se razvoju poljoprivrede pridaje izuzetan značaj u gospodarskom razvitku Grada Buzeta područja predviđena ovim Planom kao poljoprivredna neće se smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima određenim ovim odredbama.

Na poljoprivrednim površinama prikazanim ovim Planom kao vrijedno obradivo tlo moguće je graditi građevine koje se prema zakonu i ovim odredbama mogu graditi izvan granica građevinskih područja, i to isključivo kao pojedinačne građevine (koncentrirana izgradnja poljoprivrednih građevina predviđa se u za to rezerviranim zonama), osim staklenika i plastenika (i pratećih građevina uz njih) koji se mogu graditi na svim poljoprivrednim površinama.

Izvan granica građevinskog područja, na poljoprivrednim površinama prikazanim ovim Planom kao vrijedno obradivo tlo, mogu se graditi samo poljoprivredne građevine u isključivoj funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, bez mogućnosti izgradnje prostorija za stanovanje i smještaj, niti prostorija drugih poslovnih namjena.

Gradnja građevina iz stavaka 2. i 3. ove točke omogućava se pod uvjetima iz poglavlja 2.3. "Izgrađene strukture izvan naselja" ovih odredbi i važećeg prostornog plana šireg područja (Prostorni plan Istarske županije).

Točka 1.23.

Poljoprivredno-stočarska proizvodnja usmjerava se u građevinska područja poljoprivredno stočarskih kompleksa Genetski centar za koze i ovce "Istra" (Gornja Nugla), Nemarniki i Brižac, kao i u pojedinačne poljoprivredno-stočarske građevine drugih poljoprivrednih proizvođača, čija lokacija Planom nije posebno određena.

U građevinskim područjima poljoprivredno stočarskih kompleksa mogu se graditi poljoprivredne građevine, infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine potrebne za nesmetano obavljanje osnovne djelatnosti.

Točka 1.24.

Poljoprivredne površine koje nije racionalno privesti poljoprivrednoj proizvodnji, vodozaštitna područja, degradirane šume, područje uz vodene tokove, te ostala područja od značaja za ekološku ravnotežu treba pošumljavati.

Točka 1.25.

Površine koje su ovim Planom predviđene kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o šumama. Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi građevine u šumama i na šumskom zemljištu, u skladu s važećim Zakonom o šumama. Sve aktivnosti u vezi izgradnje tih građevina vršit će se temeljem važećeg Zakona o šumama a u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju i gradnji.

Točka 1.26.

Pored zahvata iz točaka **1.22. do 1.25.** ovih odredbi, na područjima koja su ovim Planom označena kao šumske i poljoprivredne površine mogući su zahvati planiranja zemljanih masa, te trasiranja i uređenja trim i biciklističkih staza, te staza za jahanje i šetnju. Također, u ovim područjima može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

Točka 1.27.

Sva planirana groblja definirana su već postojećim grobljima, koja se prema potrebi mogu proširivati na susjedno zemljište.

Područja groblja u građevinskim područjima, kao i ona koja se nalaze izvan građevinskih područja – u grafičkom dijelu Plana označena simbolom, namjenjena su ukupu umrlih osoba, uz provođenje postupka određenih važećim propisima i običajima.

Planom se utvrđuje koridor rezervacije prostora svih postojećih i planiranih groblja koja su ili će biti u funkciji komunalnih građevina u širini od najmanje 100m oko groblja, u kojemu se ne smiju graditi građevine visokogradnje niti infrastrukturne, ukoliko nisu u funkciji groblja. Iznimno, u koridoru rezervacije prostora groblja mogu se graditi građevine visokogradnje planirane važećim prostornim planovima užih područja, kao i rekonstruirati postojeće građevine ukoliko prostornim planom užeg područja nije planirano njihovo uklanjanje.

Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi građevine visokogradnje, u skladu s obavezama iz važećeg Zakona o grobljima, kao i posebnog odgovarajućeg propisa Grada Buzeta.

Točka 1.28.

Kod određivanja trasa cesta, dalekovoda, vodovoda i drugih infrastrukturnih mreža i građevina, potrebno je voditi računa o vrijednosti prostora, kojim će isti prolaziti te odnosu prema ostalim prometnim, energetskim i vodoprivrednim građevinama. U slučajevima kada je, ovisno o tehničkim obilježjima i propisima o međusobnim udaljenostima, u

prostoru to moguće, potrebno je koristiti utvrđeni koridor ili lokaciju za više infrastrukturnih zahvata.

Točka 1.29.

Izgradnja građevina i mreža infrastrukture utvrđenih ovim Planom provodit će se na osnovi detaljnih studijskih ili projektnih istraživanja trasa i lokacija tih građevina i uređaja, ovih odredbi za provođenje i postojećih dokumenata prostornog uređenja, u skladu s razvojnim planovima nadležnih trgovačkih društava.

Točka 1.30.

Pravci razvoja svih vidova prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području Grada Buzeta odvijat će se i usklađivati prema predviđenim zonama za prometne djelatnosti i prometne pojaseve.

Kolni promet razvijat će se sukladno važećem Zakonu o javnim cestama na način iskazan rješenjem prometne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih cesta te nerazvrstanih cesta, od značaja za Grad Buzet.

Točka 1.31.

Na području Grada Buzeta mogu se postavljati kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, prema odredbama ovog Plana, na lokacijama određenim posebnim propisom Grada Buzeta.

Kioskom i građevinom gotove konstrukcije, prema ovim odredbama, smatra se prenosivi, atestirani, tipski proizvod, pogodan za obavljanje trgovačke, zanatske, uslužne, izložbene, zabavne, ugostiteljske i slične djelatnosti, koji mora udovoljavati zahtjevima važećeg Zakona o gradnji i drugih odgovarajućih propisa. Proizvod mora biti suvremeno oblikovan, uz upotrebu kvalitetnih, trajnih materijala, boja i detalja.

Napravom privremenog karaktera, prema ovim odredbama, smatra se odgovarajući prenosivi priručno izrađeni ili tipski proizvod (štanđ, tezgā, vitrina i automat, suncobran, štafelaj, stol i/ili stolica, pano i slično) koji se koristi za sezonsku ili prigodnu prodaju robe ili pružanje usluga.

Točka 1.32.

Na području Grada Buzeta 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.

Točka 1.33.

Područja koja su u grafičkom dijelu Plana označena kao vodne površine, ali i drugi potoci, bujice, kanali i ostale stvarne vodne površine kojima u grafičkom dijelu Plana nije posebno određena namjena, prvenstveno su nemjenjene odvodnji oborinskih voda s područja Grada Buzeta, kao dio sustava odvodnje šireg područja. Pored ove namjene na njima se mogu razvijati i druge namjene, u skladu s odgovarajućim važećim propisima, pod uvjetom da ne ugrožavaju osnovnu namjenu.

Vodna površina akumulacijskog jezera Butoniga, zajedno sa svim potrebnim građevinama i uređajima, namjenjena je isključivo sakupljanju oborinskih voda kao dijelu vodoopskrbnog sustava šireg područja.

Vodna površina akumulacijskog jezera Pengari u okviru kojega su i njegove retencijske površine, zajedno sa svim potrebnim građevinama i uređajima, namjenjena je reguliranju količine oborinskih voda koje protječu rijekom Mirnom.

Točka 1.34.

Područja koja su u grafičkom dijelu Plana označena kao vodne površine, ali i ostale stvarne vodne površine i bujice koje u grafičkom dijelu Plana nisu označene, mogu se uređivati izgradnjom obalnog zida ili nasipa, te postavljanjem uređaja i naprava za regulaciju protoka, uz uvažavanje zaštitnog pojasa širine najmanje 5m od vrha obalnog nasipa ili zida, koji će služiti za nesmetan prolaz, održavanje i intervencije u vodnoj površini, u kojemu se ne smiju osnivati građevne čestice.

Točka 1.35.

Svi vodotoci se mogu premošćivati prometnicama i infrastrukturom. Sve takve aktivnosti obavljati uz suradnju s Hrvatskim vodama. Svi zahvati u vodnim površinama moraju se obavljati na način da se ne smanjuje protočnost vodotoka.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

Točka 2.0.1.

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 prostornim planom šireg područja te s ovim Planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.

Točka 2.0.2.

Izgradnjom u građevinskim područjima u smislu ovih odredbi smatra se izgradnja:

- u građevinskom području naselja
- u građevinskom području gospodarske namjene
 - proizvodna
 - pretežito industrijska
 - pretežito zanatska
 - poslovna
 - komunalno servisne
 - pretežito uslužna
 - ugostiteljsko turistička
 - ugostiteljsko turističke – turističko naselje
 - ugostiteljsko turističke – kamp
 - ugostiteljsko turističke – turistički punkt
- u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene
 - sportsko-rekreacijska namjena
 - golf vježbalište

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

Točka 2.1.1.

Temeljem važeće Uredbe o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN 6/00) na području Grada Buzeta mogu se identificirati postojeći i budući zahvati u prostoru od važnosti za Državu, za koje lokacijsku dozvolu izdaje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, odnosno zahvati u prostoru za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost istog ministarstva.

Ovim Planom planiraju se zahvati od značaja za Državu:

PROIZVODNE GRAĐEVINE

- Ijevaonica „Cimos“ Buzet, pogoni Buzet i Roč

SPORTSKE GRAĐEVINE

- sportski i rekreacijski centar površine 5ha i više

PROMETNE GRAĐEVINE

Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima

- brza državna cesta Buzet – Ponteporton
- brza državna cesta Lupoglav – Buzet – Požane
- međunarodni granični cestovni prijelaz I. kategorije Požane

Željezničke građevine

- pruga I. reda Pula – Pazin – Lupoglav
- pruga I. reda Lupoglav – Rakitovec (Republika Slovenija)

Poštanske i telekomunikacijske građevine

- radijski koridor Učka – Umag

ENERGETSKE GRAĐEVINE

Elektroenergetske građevine

- dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV
- prijenosni dalekovod 400kV Pazin – Savudrija

Građevine za transport plina s pripadajućim objektima, odnosno uređajima i postrojenjima

- magistralni plinovod (Buje - Buzet)

Zahvati eksploatacije mineralnih sirovina

- eksploatacijsko polje kamenoloma Sv. Ivan
- eksploatacijsko polje kamenoloma Podkuk

VODNE GRAĐEVINE

Zaštitne i regulacijske građevine

- za zaštitu državnih cesta

Građevine za korištenje voda

- akumulacija Butoniga
- vodozahvat Sv. Ivan
- vodozahvat vode za navodnjavanje Mirna
- vodoopskrbni sustav kapaciteta 100l/s i više

Točka 2.1.2.

Temeljem Prostornog plana Istarske županije na području Grada Buzeta mogu se identificirati postojeći i budući zahvati u prostoru od važnosti za Istarsku županiju.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od značaja za Istarsku županiju, te navode omogućeni zahvati:

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- a) Osnovne i srednje škole
 - osnovna škola u Buzetu
 - srednja škola u Buzetu
- b) Građevine primarne zdravstvene zaštite
 - Dom zdravlja Buzet
- c) Građevine javnozdravstvenih djelatnosti
 - Zavod za javno zdravstvo Pula, Ispostava Buzet
- d) Građevine socijalne skrbi
 - Dom za starije osobe Buzet

PROMETNE GRAĐEVINE

- e) Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima
 - državne ceste – zapadna obilaznica Buzeta
 - županijske ceste
 - Cerovlje – Draguč – Buzet
 - Buzet – Brest – Dane
- f) Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - letilišta Raspadalica, Kuk-Krbavčići

ENERGETSKE GRAĐEVINE

- h) Elektroenergetske građevine
 - transformacijska stanica napona 110/20kV Buzet
 - distribucijski dalekovod 110kV (Pazin – Butoniga - Buzet)
 - distribucijski dalekovod 110kV (Buzet – Katoro)
 - distribucijski dalekovod 110kV (TE Plomin – Lupoglav – Buzet)
- i) Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
 - plinovod radnog tlaka 24-50 bara (Livade - Buzet)
 - MRS Buzet
 - Plinara za UNP Buzet u 1. fazi plinifikacije

GRAĐEVINE ZA VODOOPSKRBU PRIPADAJUĆIH PODSUSTAVA

- Istarski vodovod Buzet
 - Vodoopskrbni sustav Butoniga
- sa svim pripadajućim mrežama i uređajima, osim vodocrpilišta

GRAĐEVINE SUSTAVA ODVODNJE

- j) Sustav odvodnje s pripadajućim mrežama, objektima, uređajima i instalacijama Buzet

l) SPORTSKE GRAĐEVINE

- sportski i rekreacijski centar površine veće od 2ha

GRAĐEVINE ZA POSTUPANJE S OTPADOM

- Transfer stanica na saniranoj lokaciji odlagališta otpada Griža ili na novoplaniranoj lokaciji sanitarne deponije Golače

EKSPLOATACIJSKA POLJA MINERALNIH SIROVINA

- Kamenolom Sv. Ivan
- Kamenolom Kuk

Točka 2.1.3.

Uvjeti gradnje za građevine iz točki **2.1.1.** i **2.1.2.** ovih odredbi određuju se lokacijskom dozvolom 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, a mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama za istovjetne građevine koje nisu od važnosti za Državu i Istarsku županiju.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Točka 2.2.1.

Naselja se na području Grada Buzeta, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u građevinskom području naselja koje je ovim Planom prikazano dvojako - kao neizgrađeni i izgrađeni dio. Istovjetni način uređivanja prostora primjenjivat će se kako za neizgrađeni dio građevinskog područja, tako i za izgrađeni dio.

Veličina građevinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.

Ovim Planom određena su građevinska područja naselja i dijelova naselja, čije su detaljne granice utvrđene na presliku katastarskog plana.

Točka 2.2.2.

Građevinskim područjem smatra se zemljište predviđeno i namijenjeno izgradnji naselja i drugih područja, koje se nalazi unutar Planom određenih granica-zona:

- stanovanja, odnosno stanovanja i centralnih funkcija (naselja),
- industrije i servisa (proizvodna namjena)
- poslovne namjene
- turizma (ugostiteljsko turistička namjena)
- farma (poljoprivredno stočarski kompleks)
- golf vježbališta
- sportskog centra

Točka 2.2.3.

Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i septičke jame, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi, uređene prometne površine na građevnoj čestici, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

Točka 2.2.4.

Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se ortogonalna projekcija svih izgradnji vidljivih na zemljištu i to osnovne građevine, građevine za smještaj vozila i pomoćnih građevina. U izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama, ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okoliša, kao što su terase, igrališta, cisterne i septičke jame, bazeni, sportski tereni i dr.)

Odredbe prethodnog stavka primjenjuju se i kod izrade odnosno provođenja važećih prostornih planova užih područja, ukoliko je njima drukčije određeno.

Točka 2.2.5.

Građevinom se, u smislu ovih odredbi, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu ekonomsku cjelinu.

Točka 2.2.6.

Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namjenjena stanovanju.

Točka 2.2.7.

Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namjenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Poljoprivrednim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju i za uzgoj divljači, pčelinjaci, staklenici i plastenici.

Manjim poljoprivrednim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine koje ne mogu biti spojene na nikakvu infrastrukturu osim javnog puta i to:

- građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju, i građevine za drugu sličnu proizvodnju, skladišta za repromaterijal i proizvode, te građevine za doradu i konfekcioniranje poljoprivrednih proizvoda tlocrtna bruto površine građevine do 20m², s jednom etažom visine do 2,7m,
- spremišta za poljoprivredne strojeve i alat tlocrtna bruto površine građevina do 20m² s jednom etažom visine do 2,7m,
- staklenici i plastenici tlocrtna bruto površine do 100m².

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatraju se drvarnice, spremišta i slične građevine koje ne predstavljaju uređenje okućnice.

Točka 2.2.8.

Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

- a) građevina koje su s dvjema ili trima stranama vezane uz susjedne postojeće i planirane građevine - ugrađene građevine,
- b) građevina koje su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće i planirane građevine - poluugrađene građevine.

Točka 2.2.9.

Pod postojećim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se građevine koje postoje na zemljištu i koje su provedene u katastru zemljišta i zemljišnim knjigama, odnosno izgrađene na temelju pravomoćnog odobrenja prije stupanja na snagu ovog Plana.

Točka 2.2.10.

Građevine stambene namjene koje se grade kao poluugrađene ili ugrađene (dvojne ili u nizu) moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Točka 2.2.11.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu: namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice i građevinae, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice. Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno odgovarajućim važećim propisima. Veličina građevne čestice iznosi minimalno 150m², a maksimalno 20.000m². Iznimno, kod interpolacija, veličina građevne čestice može iznositi maksimalno 2.000m² ovisno o tehnološkom procesu (farme, itd.), dok se minimalna veličina ne uvjetuje.

Iznimno stavku **1.** ove točke veličina građevne čestice može biti i drugačija, ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja.

GRAĐEVNI PRAVAC

Točka 2.2.12.

Kod građevnih čestica namjenjenih izgradnji građevni pravac može se odrediti, imajući u vidu namjenu i vrstu građevine, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, neposredan pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te posebice građevni pravac susjednih postojećih ili planiranih građevina, nastojeći pratiti slijed okolne izgradnje.

Sukladno stavku **1.** ove točke građevni pravac može se odrediti na minimalnoj udaljenosti od 0m i maksimalnoj 20m od regulacijskog pravca, prema posebnim uvjetima subjekta koji upravlja pripadajućom javnom prometnom površinom.

Građevni pravac može se odrediti i na udaljenosti većoj od 20m od regulacijskog pravca ako:

- čestica ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 20m,
- čestica ima nepogodnu konfiguraciju,
- ukoliko se građevina gradi u okruženju građevina kojima je udaljenost građevnog pravca veća od 20m,
- kod rekonstrukcije postojeće građevine,
- kod izgradnje uz javnu cestu, željezničku prugu i sl. koje prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja,
- ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja.

Kod interpolacije građevni pravac se određuje tako da se podudara sa građevnim pravcem susjednih građevina ako su oni isti, odnosno ako oni nisu isti građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dviju građevnih pravaca susjednih građevina.

Točka 2.2.13.

Uvjetima izgradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje. Više građevnih pravaca moguće je odrediti i u slučaju kada je građevina sastavljena od više

dijelova međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu ekonomsku cjelinu za određenu namjenu.

Točka 2.2.14.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni dijelovi građevine kao što su balkoni, ulazne nadstrešnice, te otvorena stepeništa i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

Iznimno, kod građevina kod kojih se građevni pravac podudara sa regulacijskim pravcem, strehe krovova, balkoni i sl. mogu se graditi i izvan regulacijskog pravca.

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.

Arhitektonski elementi iz stavka 2. ove točke ne mogu ulaziti u slobodni profil kolne prometnice na mjestu gdje se taj element gradi. 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.

Elementi urbane opreme iz stavka 3. ove točke ne mogu se postavljati iznad kolnika, a svojim postavljanjem ne smiju ometati nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, pješaka i općenito, ne smiju ugrožavati sigurnost prometa.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Točka 2.2.15.

Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i građevnom pravcu.

Točka 2.2.16.

Gradivi dio građevne čestice za izgradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je s jedne ili više strana određen građevnim pravcima, a na drugim stranama udaljen najmanje 4 metra od granice građevne čestice za građevine s 3 i više nadzemnih etaža, odnosno najmanje 3 metra za građevine s najviše 2 nadzemne etaže. Gradivi dio građevne čestice za izgradnju slobodnostojeće građevine određuje se i na manjoj udaljenosti od granica čestice, ukoliko je susjedna čestica prema kojoj se udaljenost mjeri javna parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina.

Iznimno, gradivi dio građevne čestice za izgradnju slobodnostojeće građevine može se odrediti tako da je njegova udaljenost od granica građevne čestice manja od vrijednosti iz prethodnog stavka, pod uvjetom da se prema susjednim česticama ne izvode otvori.

Točka 2.2.17.

Analogno odredbama prethodne točke određuje se gradivi dio građevne čestice za izgradnju interpolirane građevine.

Točka 2.2.18.

Izvan gradivog dijela građevne čestice za izgradnju građevine mogu se izvoditi elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl. Kod izgradnje na regulacijskom pravcu mogu se izvoditi i balkoni, loggie i slično, iznad visine 3,0m, te izvan slobodnog profila prometnice.

MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Točka 2.2.19.

Kod stambenih građevina maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/ za slobodnostojeće građevine:

- za čestice površine do 300m^2 - 50% površine čestice,
- za čestice površine od 300m^2 do 500m^2 - jednaka je zbiru 150m^2 i 30% površine čestice iznad 300m^2 ,
- za čestice površine od 500m^2 do 800m^2 - jednaka je zbiru 210m^2 i 25% površine čestice iznad 500m^2 ,
- za čestice iznad 800m^2 - jednaka je zbiru 285m^2 i 20% površine čestice iznad 800m^2 .

b/ za poluugrađene građevine:

- za čestice površine do 240m^2 - 55% površine čestice,
- za čestice površine od 240m^2 do 400m^2 - jednaka je zbiru 132m^2 i 40% površine čestice iznad 240m^2 ,
- za čestice površine iznad 400m^2 - jednaka je zbiru 196m^2 i 30% površine čestice iznad 400m^2 .

c/ za ugrađene građevine:

- za čestice površine do 200m^2 - 65% površine čestice,
- za čestice površine od 200m^2 do 350m^2 - jednaka je zbiru 130m^2 i 50% površine čestice iznad 200m^2 ,
- za čestice površine iznad 350m^2 - jednaka je zbiru 205m^2 i 30% površine čestice iznad 350m^2 .

Iznimno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama površine do 200m^2 maksimalna izgrađenost može iznositi 100% površine čestice.

Kod stambenih građevina minimalna izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/ za slobodnostojeće građevine:

- za čestice površine do 300m^2 najmanje 60m^2
- za čestice površine od 300m^2 do 500m^2 - jednaka je zbiru 60m^2 i 15 % površine čestice iznad 300m^2 ,
- za čestice površine od 500m^2 do 800m^2 - jednaka je zbiru 90m^2 i 10 % površine čestice iznad 500m^2 ,
- za čestice površine iznad 800m^2 - jednaka je zbiru 120m^2 i 5 % površine čestice iznad 800m^2 .

b/ za poluugrađene i ugrađene građevine:

- za čestice površine do 240m^2 najmanje 60m^2 ,
- za čestice površine od 240m^2 do 500m^2 - jednaka je zbiru 60m^2 i 15 % površine čestice iznad 240m^2 ,
- za čestice površine iznad 500m^2 - jednaka je zbiru 99m^2 i 10 % površine čestice iznad 500m^2 .

Točka 2.2.20.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne i društvene namjene, kao i građevina za smještaj vozila na zasebnim građevnim česticama maksimalna i minimalna izgrađenost građevne čestice određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru i može iznositi minimalno 10%, ali ne i manje od 60m^2 , a maksimalno 65% površine građevne čestice.

Iznimno, kod interpolacije ugrađenih građevina na građevnim česticama do 500m² maksimalna izgrađenost može biti do 90% površine čestice.

Točka 2.2.21.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od površine kojom je određen gradivi dio građevne čestice. Ukoliko je određena maksimalna izgrađenost građevne čestice veća od površine kojom je određen gradivi dio građevne čestice, maksimalna izgrađenost je jednaka površini kojom je određen gradivi dio građevne čestice.

MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA GRAĐEVINE NA INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

Točka 2.2.22.

Mjesto i način priključivanja građevine na građevine infrastrukture odredit će se uz primjenu odgovarajućih važećih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke.

Posebne urbanističke uvjete građenja kojima će se odrediti mogućnost, mjesto i način priključivanja građevine na infrastrukturne građevine odredit će nadležno tijelo odnosno trgovačko društvo.

Stambena građevina u higijenskom i tehničkom smislu mora zadovoljavati važeće standarde.

Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, stambena građevina se obavezno putem priključaka opskrbljuje vodom, a u suprotnom slučaju opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama (cisterna za vodu).

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročišćavati metodom autopurifikacije izgradnjom trodjelnih septičkih jama. Kruti otpad se mora prikupljati i odlagati samo na za to određena mjesta. Vodoopskrbne građevine moraju biti izgrađene i održavati se prema postojećim propisima. Moraju biti udaljene i locirane uzvodno u odnosu na tok podzemne vode radi zaštite od mogućih zagađivača.

MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU

Točka 2.2.23.

Neposredni pristup jedne građevne čestice za izgradnju stambene građevine osigurava se pristupnom prometnicom - javnom prometnom površinom minimalnog prometnog profila od 3m i slobodnog profila 4m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 30m.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%. Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5m. Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Točka 2.2.24.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se i pješačkim prolazom, odnosno stubištem, kao javnom prometnom površinom slobodnog profila minimalne širine 2,0m i maksimalne dužine 20m, a visine koja ne smije prelaziti 30 standardnih visina stepenica, ako se radi o gradnji interpolirane građevine u povijesnim jezgrama i drugim izgrađenim ili planiranim građevinskim područjima, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina u povijesnim jezgrama.

Točka 2.2.25.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica za izgradnju stambenih građevina osigurava se pristupnom promenicom - javnom prometnicom profila min. 5,5m s okretištem na kraju, ako udaljenost najudaljenije građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 100m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%. Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5m. Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Točka 2.2.26.

Neposredni pristup do šest građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 100m od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima, ne može biti užeg slobodnog profila prometnice koja sadržava najmanje dvije minimalne prometne trake (5,5m) i dva minimalna pješačka hodnika (2x1,5m) uz prometne trake. Iznimno, širina postojećih javnih prometnih površina može biti i manja, ako se radi o postojećim javnim prometnim površinama koje nije moguće proširivati. Visina slobodnog profila pristupne prometnice ne može biti manja od 4,5m. Ako je pristupna prometnica u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Točka 2.2.27.

U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački pristup se omogućava preko tih javnih površina.

Točka 2.2.28.

U građevinskom području naselja, gdje je postojeći kolni pristup do izgrađenih građevina ranije određen s javne prometne površine višeg reda, ako se interpolira građevna čestica odnosno rekonstruira postojeća građevina u već izgrađenom području, prilikom izdavanja lokacijske dozvole za tu interpoliranu građevnu česticu odnosno rekonstrukciju postojeće građevine, odredit će se kolni pristup s drugih prometnica, ako postojeće prostorne mogućnosti i funkcije postojeće građevine to omogućavaju. Ako, pak, ne postoje prostorne mogućnosti ili funkcija postojeće građevine to ne omogućava, kolni pristup odredit će se s prometnica višeg reda, ali na način da motorno vozilo nesmetano i bez zaustavljanja pristupi građevnoj čestici. Dužina kolnog pristupa iznosi najmanje 6m. Kolni pristup mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici odvija privredna djelatnost pa kolni pristup koriste teretna vozila i druga vozila većih gabarita.

Iznimno, kolni pristup putem kojega bez zaustavljanja vozilo može pristupiti s prometnice višeg reda i sabirnih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti pristup te dužine.

Točka 2.2.29.

Kod građevnih čestica uz ostale prometnice nižeg reda dozvoljava se kolni pristup neposredno s prometnice, osim na samom križanju.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica nižeg reda kolni pristup se dozvoljava uz granicu građevne čestice što dalje od križanja. Iznimno, kolni pristup može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom pristupu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

Točka 2.2.30.

Kolni pristup građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom za pristupnu prometnicu, na osnovi elemenata postojeće ili planirane pristupne prometnice. Kolni pristup mora zadovoljavati uvjete preglednosti, u skladu s važećim propisima.

Točka 2.2.31.

Kod građevnih čestica uz križanje ulica, kolni pristup mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara.

NAMJENA GRAĐEVINA

Točka 2.2.32.

Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namjenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi stambene građevine, koje mogu imati prostorije namjenjene vršenju javnih i gospodarskih djelatnosti koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i gospodarske građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namjenjene stanovanju.

Točka 2.2.33.

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

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, pri čemu se apartman može smatrati ili stambenom ili poslovnom jedinicom.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, pri čemu se apartman može smatrati ili stambenom ili poslovnom jedinicom. Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima zajedničko stepenište za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Točka 2.2.34.

Na jednoj građevnoj čestici u stambenoj zoni može se izgraditi samo jedna stambena građevina i uz nju pomoćna, gospodarska i manja poslovna građevina koja je gabaritom manja od stambene građevine uz koju se gradi, te s njom čini jedinstvenu stambenu i gospodarsku cjelinu.

Pomoćnim građevinama smatraju se:

- bez izvora zagađenja: garaže, drvarnice, spremišta, šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- sa izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

Manje poslovne građevine mogu biti:

- za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kafe-bar, bife i slično,
- za bučne djelatnosti: automehaničarske, autolimarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske, bačvarske i slične radionice, te ugostiteljske građevine s glazbom na otvorenom i slično, uz primjenu važećih propisa o zaštiti od buke.

Točka 2.2.35.

U građevinskom području gospodarske namjene, poljoprivredno - stočarskim kompleksima i građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene građevine mogu biti namjenjene samo za obavljanje privrednih djelatnosti planiranih za te zone, te za djelatnosti koje su u funkciji te zone.

Točka 2.2.36.

Za sadašnje i buduće potrebe naselja treba unutar građevinskog područja osigurati potreban prostor za izgradnju građevina zajedničkih potreba, kao i za izgradnju komunalnih i infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom.

Građevine infrastrukture opskrbljuju naselja ili dijelove naselja, kao i radne zone i zone turizma, te sadrže osim instalacija i potrebne građevine u funkciji istog infrastrukturnog sustava.

MAKSIMALNA ILI OBAVEZNA VISINA GRAĐEVINE

Točka 2.2.37.

Maksimalna dozvoljena visina mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do najviše kote poda potkrovlja, odnosno vijenca.

Kod građevina koje imaju najvišu etažu sa kosim podgledima, maksimalna visina se mjeri od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutrašnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i krovne plohe koja pada u smjeru tog zida.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Točka 2.2.38.

Maksimalna dozvoljena visina stambenih građevina, osim višestambenih, iznosi 10m.

Kod stambenih građevina iznad maksimalne dozvoljene visine određene na način iz točke 2.2.38. ovih odredbi može se izgraditi krovna konstrukcija, visoka najviše 3,2m do unutrašnje visine sljemena krovne konstrukcije.

Točka 2.2.39.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne i društvene namjene, kao i kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora maksimalna ili obavezna visina građevine ne može biti veća od 20m osim ako se prostornim planom užeg područja ne predvidi veća visina.

Točka 2.2.40.

Kod građevina za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene izvan površine unutar koje se može razviti tlocrt osnovne građevine, kao i kod građevina za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, visina iznosi maksimalno 2,5m na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

Točka 2.2.41.

Kod interpolacije u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine graditeljskog nasljeđa maksimalna ili obavezna visina građevine određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole, te može biti drugačija od one određene ovim odredbama.

Visina građevine u zoni turističke izgradnje ne može biti veća od dvije nadzemne etaže i iznosi maksimum 7m.

U građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene etažna visina građevina ne može biti veća od 3,5m (prizemlje).

BROJ ETAŽA

Točka 2.2.42.

Broj nadzemnih etaža određuje se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju.

Točka 2.2.43.

Podzemnom etažom na ravnom 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 1m.

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 2m.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumjeva se nagib terena građevne čestice za 10% i više.

Nadzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1m, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2m.

Potkrovnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Točka 2.2.44.

Stambene građevine, osim višestambenih, mogu imati najviše 2 nadzemne etaže (jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće) odnosno 3 nadzemne etaže (višeobiteljske građevine), te 1 ili više podzemnih etaža, pri čemu ukupni broj etaža ne može biti veći od

3 (jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće) odnosno 4 (višeobiteljske građevine) na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Točka 2.2.45.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne i društvene namjene, kao i kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru, pri čemu broj nadzemnih etaža ne smije biti veći od 5 etaža na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Iznimno stavku 1. ove točke broj etaža može biti i veći ukoliko to zahtjeva tehničko - tehnološki proces ili je u skladu s okolnom izgradnjom, a ukoliko se odredi isključivo prostornim planom užeg područja.

Točka 2.2.46.

Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene izvan površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine, kao i građevine za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Točka 2.2.47.

Kod izgradnje u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine graditeljskog nasljeđa, maksimalni ili obavezni broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru, te može biti i drugačiji od onog određenog ovim odredbama.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Točka 2.2.48.

Kod stambenih građevina, osim višestambenih, krovništa mogu biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha s obaveznim nagibom prema građevnom pravcu.

Krovište stambenih građevina, osim višestambenih, a u pravilu i ostalih građevina, mora imati pokrov od kanalica ili sličnog materijala, uz nagib krovnih ploha od 33 do 40% (omjer 1:3 do 1:2,5). Iznimno je moguća na manjoj površini krova (do 20% površine) izvedba ravnog krova, terase i slično.

Ograničenja iz stavka 2. ove točke ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora. Sljemena krovnih prozora, ukoliko se izvode, ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – elemenata pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na manjem dijelu krovništa moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

Točka 2.2.49.

Kod garaža koje se grade na građevnoj čestici stambenih građevina, osim višestambenih, izvan gradivog dijela građevne čestice predviđenog za gradnju glavne građevine, kao i kod građevina za smještaj osobnih vozila koje se grade na zasebnim građevnim

česticama osim višetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi, s pokrovom od kanalisa ili sličnog materijala, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, od 33 do 40% (omjer od 1:3 do 1:2,5).

Točka 2.2.50.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne i društvene namjene, kao i kod višetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora nagib i vrsta pokrova određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine i primjenjivati važeći propisi za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Točka 2.2.51.

Pri izgradnji stambenih i drugih građevina potrebno je poštivati karakter naselja, ambijenta i mjerilo.

Točka 2.2.52.

Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasade i krovišta, te upotrebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama u naselju i tipologijom krajolika. U dijelovima naselja s vrijednom urbanom ili ruralnom arhitekturom (povijesne jezgre) preporučuje se korištenje građevnih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (kamen, drvo).

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora biti, u pravilu, u korist dužine pročelja, a sljeme krova (na kosom terenu) paralelno sa slojnicom zemljišta. Visina vijenca određuje se prema visini vijenaca susjednih građevina.

Uređenje pročelja građevine mora biti jedinstveno. Pri građenju građevina moraju se uvažavati postojeći elementi urbane strukture naselja, koristeći pri tome tradicionalne materijale (kamen, opeka, žbuka, štukatura). Reklame, natpisi, izlozi i vitrine koji se postavljaju moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje. Moguća je primjena i elemenata za zaštitu od sunca kao što su brisoleji, pergole, tipske sklopive tende i slično.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Točka 2.2.53.

Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih izgradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice u građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu. Uvjeti gradnje za građevinu za smještaj vozila - garažu odnosno otvoreno parkiralište definirat će se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom.

Smještaj vozila u užem centru Buzeta i zbijenim dijelovima ostalih naselja, kod građevnih čestica namjenjenih izgradnji stambenih građevina s prostorijama za obavljanje gospodarskih djelatnosti, može se odrediti unutar građevne čestice ili izvan građevne čestice u višetažnim skupnim garažama i na parkirališnim prostorima, u skladu s posebnim propisom o mirujućem prometu Grada Buzeta, kao i uobičajenim pravilima struke.

Broj parkirališnih mjesta kod stambenih građevina, odnosno kod stambenih građevina s prostorijama za obavljanje gospodarskih djelatnosti, osim višestambenih građevina, određuje se u skladu s propisom iz stavka 2. ove točke. Do donošenja propisa iz stavka 2.

ove točke za stambene građevine određuje se 1,5 parkirališno mjesto po stanu, koje se mora osigurati unutar pripadajuće građevne čestice na kojoj se građevina gradi.

Točka 2.2.54.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne i društvene namjene smještaj vozila određuje se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine i primjenjivati propis iz točke 2.2.53. stavka 2. ovih odredbi, kao i uobičajena pravila struke. Do donošenja propisa iz točke 2.2.53. stavka 2. ovih odredbi za građevine gospodarske namjene određuje se jedno parkirno mjesto na 30m² poslovnog prostora, koje se mora osigurati unutar pripadajuće građevne čestice na kojoj se građevina gradi.

Točka 2.2.55.

Kod interpolacije građevne čestice u izgrađenom građevinskom području gdje su oblik i površina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, smještaj vozila određuje se na posebnim građevnim česticama namjenjenim izgradnji višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, u skladu s propisom iz točke 2.2.53. stavka 2. ovih odredbi, kao i uobičajenim pravilima struke.

Broj parkirališnih mjesta u višeetažnim skupnim garažama i na parkirališnim prostorima, kao i uvjeti gradnje za te zahvate u prostoru određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, u skladu s propisom iz točke 2.2.53. stavka 2. ovih odredbi, kao i uobičajenim pravilima struke. Do donošenja posebnih propisa o mirujućem prometu broj parkirališnih mjesta određivat će se sukladno točkama 2.2.53. i 2.2.54. ovih odredbi.

Točka 2.2.56.

Građevine za smještaj vozila - garaže ili nastrešnice unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih i višestambenih građevina mogu se graditi:

- unutar površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskoj crti, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice,
- iznimno (zbog konfiguracije terena) unutar površine uz regulacijsku crtu i među sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijske crte, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijsku crtu,
- na građevnoj čestici namjenjenoj izgradnji stambene odnosno višestambene građevine mogu se graditi jedna ili više garaža, odnosno nastrešnica.

Građevine za smještaj vozila - garaže se mogu graditi samo u okviru maksimalne izgrađenosti građevne čestice.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Točka 2.2.57.

Građevna čestica može biti ograđena. Oko građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina ograde treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,2m, osim u

slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2m.

Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

Točka 2.2.58.

Kod višestambenih građevina, zatim proizvodnih, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina osim višestambenih, građevina poslovne i javne i društvene namjene, te sportskih građevina, ograde s ulične strane određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru i mogu biti veće u odnosu na visine iz točke 2.2.57. ovih odredbi, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

Točka 2.2.59.

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

Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne spomenike kulturne baštine može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda neće izvoditi.

Točka 2.2.60.

Na građevnim česticama namjenjenim izgradnji stambenih građevina, osim višestambenih, pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju glavne građevine, te unutar površine uz granicu građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu, u širini najviše 6m mjereno od te granice.

Iznimno od odredbi stavka 1. ove točke:

- cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevnog dijela nije viša od 1m od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu,
- septičke jame mogu biti izgrađene bilo gdje u okviru građevne čestice pod uvjetom da visina građevnog dijela nije viša od 1m od najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, te pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća.

Cisterne i rezervoari 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.

Septička jama mora biti vodonepropusna, zatvorena i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Uvjeti gradnje za izgradnju pomoćnih građevina koje se grade na prostoru uz granicu građevne čestice suprotnu regulacijskom pravcu određuju se na način određen za građevine za smještaj vozila - garaže.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru maksimalne izgrađenosti građevne čestice.

Točka 2.2.61.

Pomoćne građevine mogu se graditi unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina u svim naseljima Grada Buzeta.

Unutar građevinskih područja naselja iz stavka **1.** ove točke moguće je rekonstruirati postojeću pomoćnu građevinu i izvršiti prenamjenu.

Točke 2.2.62.

Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12m.

Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i sl.) ne smije biti manja od 15m. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom.

Iznimno od odrebi stavaka **1. i 2.** ove točke, na građevnim česticama gdje zbog oblika ili veličine čestice nije moguće izgradnju prilagoditi potrebnim uvjetima, udaljenosti mogu biti manje od propisanih, ali ne manje od 1/2 propisane udaljenosti.

Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid visine minimalno 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište niti se smije upuštati u cestovni jarak.

Točka 2.2.63.

Odredbe koje se odnose na izgradnju pomoćnih građevina (osim cisterni i rezervoara za vodu, te septičkih jama) na odgovarajući se način primjenjuju i za izgradnju staja, svinjaca, peradarnika i sličnih građevina.

Staje, svinjci i peradarnici moraju se izgrađivati tako da su zaštićeni od atmosferskih utjecaja i da se u njima može održavati čistoća. Pod mora biti vodonepropusan i mora imati nepropusne kanale spojene s gnojišnom jamom.

Minimalna udaljenost između građevina iz stavka **1.** ove točke koje nisu izvedene od vatrootpornog materijala mora biti najmanje 4m, odnosno ne manja od visine više građevine.

Udaljenost građevina iz stavka **1.** ove točke od stambene zgrade, na istoj građevnoj čestici, ne može biti manja od 5m, ako s njom ne čini građevinsku cjelinu.

Pomoćne građevine za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 5m.

Točka 2.2.64.

Kao dvojne građevine ili građevine u nizu mogu se na zajedničkoj dvorišnoj granici građevne čestice graditi građevine iz točke **2.2.63.** stavak **1.** pod uvjetima iz posebnih propisa iz oblasti protupožarne zaštite.

KIOSCI I DRUGE GRAĐEVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA**Točka 2.2.65.**

Lokacija kioska i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, određuje se posebnim odgovarajućim propisom Grada Buzeta, pri čemu se ne smije onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom odnosno

prostornim planom užeg područja. Kod određivanja lokacije posebna se pažnja mora posvetiti sigurnosti prometa, naročito na lokacijama uz javne ceste izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom. Kod odabira vrste proizvoda koji se postavlja na određenoj lokaciji posebna se pažnja mora posvetiti pravilnom odabiru veličine, oblika i boja, koji moraju biti prilagođeni općem izgledu mikrolokacije, ali i šireg prostora.

Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije može biti priključen na potrebnu infrastrukturnu mrežu. Naprava privremenog karaktera može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu isključivo privremeno, za trajanja sezone odnosno prigode.

Uvjeti postavljanja kioska i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

Točka 2.3.1.

Izvan građevinskih područja, u smislu ovih odredbi, moguća je izgradnja i rekonstrukcija:

1. Građevina infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.)
2. Građevina u funkciji gospodarenja šumama
3. Poljoprivrednih građevina bez mogućnosti izgradnje prostorija za stanovanje i/ili smještaj niti prostorija drugih poslovnih namjena
4. Manjih poljoprivrednih građevina za vlastite potrebe
5. Rekreativskih i sličnih zahvata (igrališta i otvoreni bazeni visine do 1m iznad konačno zaravnatog terena, pješačke, trim, biciklističke i slične staze, letilišta - paraglajderi, baloni, zmajevi i slične letilice)
6. Kamenoloma
7. Groblja
8. Zahvata regulacije vodnih površina
9. Zahvata za sprečavanje i saniranje erozivnih pojava
10. Kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera
11. Rekonstrukcija postojećih građevina

Točka 2.3.2.

Uvjeti gradnje za građevine koje se mogu graditi odnosno rekonstruirati izvan granica građevinskih područja utvrđuju se odgovarajuće primjenjujući odredbe iz poglavlja 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, rezultati prethodnih posebnim propisima određenih ispitivanja i analiza (studije o utjecaju na okoliš i slično), kao i uobičajena pravila graditeljske struke.

Točka 2.3.3.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije građevina i mreže infrastrukture utvrđivat će se u postupku izrade i donošenja prostornih planova užih područja ili izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

Točka 2.3.4.

Uvjeti gradnje građevina u funkciji gospodarenja šumama, koje će se graditi na planiranim šumskim površinama, utvrđivat će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.

Točka 2.3.5.

Područja koja su ovim Planom posebno namjenjena poljoprivrednim djelatnostima neće se smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama.

Planom je izvršena podjela poljoprivrednih površina, koje treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na:

- osobito vrijedno obradivo tlo,
- vrijedno obradivo tlo.

Na osobito vrijednom obradivom tlu nije moguća nikakva izgradnja građevina visokogradnje.

Na vrijednom obradivom tlu moguća je izgradnja poljoprivrednih građevina za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti, bez mogućnosti izgradnje prostorija za stanovanje i/ili smještaj, niti prostorija drugih poslovnih namjena:

- staklenika i plastenika s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na poljoprivrednim kompleksima ne manjim od 10.000m²
- farmi za uzgoj stoke svih vrsta i divljači na poljoprivrednim kompleksima ne manjim od 50.000m²
- peradarskih farmi na poljoprivrednim kompleksima ne manjim od 20.000m²
- vinogradarsko-vinarskih pogona na poljoprivrednim kompleksima ne manjim od 20.000m²

Gradnja poljoprivrednih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- građevina mora biti pojedinačna građevina ili građevni sklop određen jednom građevnom česticom minimalne veličine sukladno stavku 4. ove točke.
- građevina mora imati mogućnost neposrednog priključka na vodoopskrbni i elektroenergetski sustav ili vlastitu vodoopskrbu, odvodnju i energetska sustav
- u sklopu građevne čestice mora biti minimalno 25% njene površine obradivog zemljišta
- pored navedenog potrebno je imati u vlasništvu minimalno 1ha poljoprivrednog zemljišta izvan građevne čestice na svakih 200m² bruto površine građevine

Poljoprivredni kompleks čini jedna katastarska čestica koja predstavlja jednu prostorno-urbanističku cjelinu. Sve građevine iz ove točke smatraju se pratećim građevinama na pripadajućem poljoprivrednom kompleksu i ne smiju se naknadno izdvajati iz predmetnog kompleksa.

Uvjeti gradnje za građevine iz ove točke utvrđuju se na temelju odredbi ovog Plana u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Točka 2.3.6.

Poljoprivredne građevine iz točke 2.3.5. stavka 4. alineja 2. i 3. ovih odredbi (farme) mogu se graditi samo na poljoprivrednim površinama koje su Planom određene kao vrijedno obradivo tlo, na udaljenostima:

Tovilište stoke i divljači (farme)	Tovilište svinja i sličnih životinja (farme)	Tovilište peradi (farme)	Minimalna udaljenost od javne razvrstane ceste	Minimalna udaljenost od građevinskog područja
kom	kom	kom	m	m
10-50	50-100	500-1.000	50	100
50-100	100-200	1.000-2.000	100	150
100-200	200-400	2.000-5.000	100	200
preko 200	preko 400	preko 5.000	100	300

Poljoprivredne građevine iz točke 2.3.5. ovih odredbi mogu biti maksimalne visine 7m iznad najniže točke terena uz građevinu, uz najviše 2 nadzemne etaže. Iznimno, visina i

broj etaža može biti i veći, isključivo ukoliko to zahtijeva tehnološki postupak, ali ne veći od 10m i 3 nadzemne etaže.

Za zahvate tovilišta stoke i divljači kapaciteta preko 200 komada, tovilišta svinja i sličnih životinja kapaciteta preko 400 komada te tovilišta peradi kapaciteta preko 5.000 komada ovim se Planom propisuje obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrade studije o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti njihovog utjecaja na okoliš.

Točka 2.3.7.

Pčelinjaci mogu biti isključivo privremenog karaktera, na minimalnoj udaljenosti 50m od granica građevinskog područja i/ili javne razvrstane ceste.

Točka 2.3.8.

Staklenicima i plastenicima, prema ovim odredbama, smatraju se građevine lagane montažno-demontažne konstrukcije, obložene staklenim ili plastičnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine do 5,0m, neograničene površine i izgrađenosti čestice, koje mogu biti priključene na elektroenergetsku i vodovodnu mrežu, kao i ostale infrastrukturne medije. Za ove građevine nije potrebno formirati građevnu česticu, ukoliko to nije u suprotnosti s drugim važećim propisima.

Točka 2.3.9.

Za manje poljoprivredne građevine za vlastite potrebe nije potrebno formirati građevnu česticu, a njihovo se postavljanje može dozvoliti samo ako poljoprivredni proizvođač obrađuje površinu veću od 2.000m². Manje poljoprivredne građevine ne mogu imati prostorije stambene namjene niti se koristiti za stanovanje, a niti biti priključene na nikakvu infrastrukturu osim javnog puta.

Uvjeti gradnje za manje poljoprivredne građevine određuju se odgovarajuće primjenjujući odredbe koje se odnose na pomoćne građevine.

Točka 2.3.10.

Uvjeti za uređivanje zemljišta zbog realizacije rekreacijskih zahvata izvan građevinskih područja utvrđivat će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole, pri čemu se ovim Planom dozvoljavaju isključivo zemljani radovi na planiranju zemljanih masa radi prilagođavanja zemljišta potrebama planiranih aktivnosti, a ne i gradnja nikakvih trajnih građevina visokogradnje.

Točka 2.3.11.

Uvjeti eksploatacije tehničkog kamena i oblikovanja kamenoloma utvrđivat će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole, prema odredbama važećih propisa, prostornog plana šireg područja i ovog Plana.

Točka 2.3.12.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije groblja utvrđivat će se u postupku izrade i donošenja prostornih planova užih područja ili izdavanja lokacijske (građevne) dozvole, prema odredbama važećih propisa i ovog Plana.

Točka 2.3.13.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije za zahvate regulacije vodnih površina i sprečavanja erozivnih pojava utvrđivat će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole, prema odredbama važećih propisa i ovog Plana.

Točka 2.3.14.

Uvjeti postavljanja kioska i drugih građevina gotove konstrukcije, te naprava privremenog karaktera određuju se odgovarajuće primjenjujući odredbe koje se odnose na uvjete postavljanja istih objekata u građevinskim područjima.

Točka 2.3.15.

Uvjeti gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina utvrđuju se prema poglavlju 9.3. "Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni te rekonstrukcija ostalih građevina".

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Točka 3.1.

Na području Grada Buzeta gradnja građevina određenih gospodarskih djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja, dok se koncentracija gospodarskih djelatnosti planira u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao građevinska područja.

Točka 3.2.

Uvjeti gradnje za građevine gospodarskih djelatnosti u zonama gospodarskih namjena utvrđivat će se odgovarajuće primjenjujući odredbe iz poglavlja 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Pojedinačne građevine gospodarske namjene mogu se graditi i u građevinskim područjima naselja, pri čemu će se lokacijske (građevne) dozvole za te građevine izdavati uz uvjete gradnje istovjetne uvjetima gradnje za građevine stambene namjene.

Točka 3.3.

Uvjeti gradnje zahvata u zoni poslovne - komunalno servisne namjene utvrđivat će se u postupku izdavanja lokacijske dozvole za odlagalište otpada. Lokacijske (građevne) dozvole za izgradnju i uređivanje odlagališta otpada izdat će se uz uvažavanje mjera zaštite okoliša iz odgovarajuće studije o utjecaju na okoliš zbrinjavanja otpadnih tvari, koja će se izraditi za namjeravani zahvat u prostoru.

Točka 3.4.

U građevinskim područjima gospodarske proizvodne namjene – pretežito industrijske Sveti Ivan-Praščari i Kuk-Čiritež, u kojima će se provoditi eksploatiranje kamena s mogućnošću na istoj lokaciji razvijanja isključivo pratećih djelatnosti sortiranja i obrade (proizvodnja osnovne sirovine - šljunka i pijeska), uvjeti gradnje i uređivanja određuju se izdavanjem lokacijske (građevne) dozvole za namjeravani zahvat u prostoru

U kamenolomu Sv. Ivan nužno je odmah pristupiti sanaciji područja na kojemu je eksploatacija okončana, te je sprovesti pošumljavanjem odgovarajućim biljnim vrstama odnosno organizacijom sportsko rekreativne zone.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Točka 4.1.

Na području Grada Buzeta ne planiraju se posebna područja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju građevina javne i društvene namjene.

Sve građevine javne i društvene namjene mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja. Stoga se i uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene utvrđuju odgovarajuće primjenjujući odredbe iz poglavlja 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Točka 5.1.

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetske sustava.

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 Buzeta 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.

Točka 5.2.

Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazom u grafičkom dijelu Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartograskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) i smatra se shematskim prikazom. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Točka 5.3.

Mjesto i način opremanja zemljišta telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima u grafičkom dijelu Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Točka 5.4.

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.

Točka 5.5.

U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže (za planirane neizgrađene mreže) ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, odnosno osim rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

Kod određivanja trasa cesta, dalekovoda, vodovoda i drugih infrastrukturnih građevina, potrebno je voditi računa o vrijednosti prostora, kojim će isti prolaziti te odnosu prema ostalim prometnim, energetske i vodoprivrednim građevinama. U slučajevima kada je ovisno o tehničkim obilježjima i propisima o međusobnim udaljenostima u prostoru to moguće, potrebno je koristiti utvrđeni koridor za više infrastrukturnih građevina.

Nakon realizacije zahvata iz stavka 1. ove točke, pri korištenju se primjenjuju zaštitni koridori za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

PROMETNI SUSTAVI

Točka 5.6.

Pravci razvoja svih vidova prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području Plana, odvijat će se i usklađivati prema predviđenim zonama za prometne djelatnosti i prometne pojaseve.

Kolni promet razvijat će se sukladno važećem Zakonu o javnim cestama na način iskazan rješenjem prometne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih, lokalnih i nerazvrstanih cesta.

Točka 5.7.

Najuže dozvoljene širine koridora zaštite prostora javnih cesta Planom se utvrđuju prema tablici:

		Širine koridora		
		u naselju	izvan naselja	
			postojeća cesta	planirana cesta
1. Brze, državne ceste	a) s 2 trake	50m	70m	100m
	b) s 4 trake	75m	/	200m
2. Županijske ceste	s 2 trake	20m	40m	70m
3. Lokalne ceste	s 2 trake	15m	20m	40m

Iznimno stavku 1. ove točke koridor zaštite prostora mogućeg (alternativnog) koridora brze državne ceste Lupoglav – Buzet – Požane određuje se na 200m. Do njene realizacije u koridoru se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih prometnica i druge infrastrukture koja ga presijeca.

Za ostale (nerazvrstane) ceste na području Grada Buzeta koridori zaštite prostora utvrdit će se općim aktom Grada Buzeta temeljem kojega će se izdavati posebni uvjeti gradnje.

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja koridor zaštite prostora koji se određuje lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ove točke, prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima.

Održavanje postojećih cesta provodit će se temeljem posebnih propisa o cestama.

Točka 5.8.

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i željeznica i režim njihovog uređivanja određeni su odredbama važećeg Zakona o javnim cestama i Zakona o Hrvatskim željeznicama. Režim uređivanja ostalih cesta određuje se temeljem posebnog gradskog propisa o cestama koje su u nadležnosti Grada Buzeta.

Točka 5.9.

Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s lokacijskim dozvolama za prometnice, izdatim temeljem Plana odnosno prostornih planova užih područja.

Točka 5.10.

Slobodni profili prometnica, osim javnih cesta van naselja, odredit će se posebnim propisom o prometnicama na području Grada Buzeta. Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, profil prometnice može biti i uži od profila određenih posebnim gradskim propisom o prometnicama na području Grada Buzeta.

Točka 5.11.

Do donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijskih dozvola za prometnice za područja gdje se neće izrađivati prostorni planovi, odnosno dok se prometnica ne izgradi, u zaštitnim koridorima prometnica ne mogu se izdavati lokacijske dozvole za građevine osim građevina infrastrukture i rekonstrukcije postojećih građevina.

Točka 5.12.

Prostornim planom užeg područja i/ili lokacijskom dozvolom za prometnice, građevna čestica za prometnice mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

Udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika prometnice mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u datim uvjetima. Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda, te podizanja nasada koji bi sprečavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi ili urediti kao trg ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Točka 5.13.

Građevna čestica javnih cesta izvan građevinskog područja definira se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, u skladu s važećim Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o javnim cestama. Građevna čestica javnih cesta i ostalih prometnica u građevinskom području, te ostalih prometnica izvan građevinskog područja definira se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim propisom o prometnicama na području

Grada Buzeta. U građevnoj čestici navedenih prometnica mogu se graditi i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske postaje s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

Točka 5.14.

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području Grada Buzeta određivat će se posebnim propisom Grada Buzeta o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola.

Iznimno stavku **1.** ove točke, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata u užem centru grada Buzeta i zbijenim dijelovima ostalih naselja može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

Do donošenja propisa iz stavka **1.** ove točke najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
slobodnostojeće stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće)	na 0,67 funkcionalne jedinice
višestambene građevine	na 0,67 stana
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	30m ² brutto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m ² brutto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela	1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta (1 stol)
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m ² brutto površine građevine
moteli	1 soba
kina, kazališta i sl.	8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	8 gledalaca
škole	1 učionica

Željeznički promet

Točka 5.15.

U skladu s Planom predviđenom kategorizacijom postojeće željezničke pruge (pruge I. reda Pula – Pazin – Lupoglav i Lupoglav – Rakitovec (Republika Slovenija), kao i u skladu s važećim propisima iz oblasti željezničkog prometa, provodit će se održavanje i

rekonstrukcija, korištenje i uređivanje postojeće željezničke pruge, te uređivanje područja u zaštitnom pružnom pojasu željezničke pruge.

Ukoliko važećim propisima iz oblasti željezničkog prometa nije određeno drugačije, zaštitni pružni pojas je zemljišni prostor s obiju strana željezničke pruge širine najmanje 100m, računajući od osi krajnjeg kolosijeka i mjereno po horizontali.

u zaštitnom pružnom pojasu mogu se graditi građevine, postrojenja i uređaji, te saditi bilje na određenoj udaljenosti od željezničke pruge, ovisno o njihovoj vrsti i namjeni, prema posebnim uvjetima nadležne službe Hrvatskih željeznica.

Telekomunikacijski promet

Točka 5.16.

Kabelska TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi za procjenjene buduće potrebe. Gradnja i rekonstrukcija kabelskih 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).

Točka 5.17.

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 građevinskoj 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.

Točka 5.18.

Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) moraju se graditi izvan građevinskih područja naselja na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom, pod uvjetom da svojom veličinom i oblikom ne smiju narušiti vizure naselja.

Udaljenost antenskog stupa i prostora za opremu od granica građevinskog područja mora biti minimalno 400m. Visina antenskog stupa može biti maksimalno 30m.

Na jednoj lokaciji može se instalirati samo 1 antenski stup. Ukoliko istu ili širu lokaciju koristi više korisnika – operatera, svi moraju koristiti 1 antenski stup.

Prilikom rekonstrukcije postojećih antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža lokacija svih antenskih stupova mora se uskladiti s odredbama ove točke.

Točka 5.19.

Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 1m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih objekata. U slučaju potrebe gradnje drugih objekata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premješati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

Točka 5.20.

Nije potrebna praktički nikakva zaštita relejnog koridora Učka – Umag, jer zbog svoje visine od terena na području PPUG ne ograničava nikakvu planiranu izgradnju ovim planom.

Točka 5.21.

Svi objekti, 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.

Elektroenergetika

Točka 5.22.

Definiranje prostora za elektroenergetske objekte nije moguće svesti na neke unaprijed definirane veličine već svaki objekt svojim tehničkim, zemljopisnim i ostalim zahtjevima određuje i svoju veličinu. Generaliziranje veličine koridora ili površine transformatorske stanice određene naponske razine nije moguće.

Točka 5.23.

Opis koridora za dalekovode različitih naponskih razina

Tehnička regulativa koja tretira ovaj segment veoma je široka i opisana je u velikom broju članaka "Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400kV". Okvirno se može reći da je ukupna širina zaštitnog koridora za električne vodove sljedeća:

Naponska razina (kV)	širina koridora (m)
400	200
220	200
110	200
35	100

Točka 5.24.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih dalekovoda može se vršiti uz uvjet da udaljenost trase dalokovoda od granica građevinskih područja naselja mora biti minimalno 200m, odnosno najveća moguća ukoliko nije moguće ostvariti udaljenost od 200m. Ova odredba ne odnosi se na Buzet, Sveti Martin i Sveti Ivan.

Točka 5.25.

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponske razine 20kV kao i planiranja ostalih zahvata u prostoru predviđenih ovim planom potrebno je pridržavati se sljedećih odredbi:

- sva planirana sredjenaponska mreža treba biti predviđena za 20kV napon,
- sve nove transformatorske stanice trebaju biti predviđene za srednji/niski napon 20/0,4kV,
- određene dionice postojeće 10kV mreže treba postupno planirati za zamjenu s novim 20kV vodovima,
- kako su ovim planom lokacije novih transformatorskih stanica 20/0,4kV kao i trase 20kV mreže određene tek približno, kod izrade detaljnih planova uređenja određenih zona obuhvaćenih ovim planom, moguća su određena odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase 20kV mreže te lokacije i potrebnog broja TS 20/0,4kV,
- prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih razina (110kV, 35kV i 10(20)kV) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative (zaštitni koridori i sl.).

Točka 5.26.

Kao dopuna elektroopskrbe, na području Grada Buzeta postoje uvjeti za gradnju malih hidroelektrana - MHE, snage do 848kW (vodotok Rečina, lokacija Selce-Draga, ali i druge lokacije ukoliko se dokažu kao pogodne).

Plinoopskrba

Točka 5.27.

Tehnički propisi plinovodnih mreža, plinovoda i kućnih instalacija

Pri izgradnji plinovoda, ovisno o uvjetima eksploatacije koriste se cijevi od čelika i polietilena (PEHD). U nedostatku domaćih normi pri izgradnji magistralnih (visokotlačnih) plinovoda se koriste američke norme API i ANSI. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se DIN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda DIN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom DIN.

Točka 5.28.

Zahtjevi na koridore plinovoda: prilikom određivanja trasa plinovoda i mikrolokacije MRS potrebno se pridržavati odredaba iz Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (SL 26/85). U skladu s odredbama iz tog pravilnika plinovode je potrebno locirati izvan naselja, uz osiguranje koridora od 60m (30m sa svake strane plinovoda). Unutar tog koridora zabranjeno je graditi zgrade namjenjene stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća izgradnja u pojasu užem od 30m sa svake strane, ako je gradnja bila predviđena planom prije projektiranja plinovoda i to: za promjer plinovoda do 125mm – koridor od 10m sa svake strane; za promjer plinovoda od 125 do 300mm – koridor od 15m sa svake strane.

Kada trase plinovoda prate prometnice, minimalne udaljenosti su:

- za magistralne ceste – 15m od ruba cestovnog pojasa;
- za županijske i lokalne ceste – 5m od vanjskog ruba cestovnog pojasa;
- za željezničke pruge – 20m od granica pružnog pojasa.

Planom se određuje slobodan koridor od 18m (6m s jedne strane plinovoda i 12m s druge strane plinovoda) iz razloga izgradnje, održavanja i potrebnih popravaka.

Točka 5.29.

Kod izgradnje MRS-a dovoljno je predvidjeti površinu 150m² za MRS većih kapaciteta, odnosno 100m² za MRS manjih kapaciteta, sa minimalnim sigurnosnim udaljenostima od 15m do najbližih objekata. Kod izgradnje MRS kapaciteta do 30.000m³/h (u objektima od čvrsta materijala) minimalne udaljenosti su:

- za magistralne ceste – 20m
- za regionalne i lokalne ceste – 10m
- za ostale ceste – 6m
- za šetališta i parkirališta – 10m
- za stambene i poslovne zgrade – 15m
- za vodotoke – 5m

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Točka 6.1.

Osigurati prostornim planovima užih područja detaljniju zaštitu svih predloženih područja i objekata prirodne i graditeljske baštine određenih ovim Planom, a naročito izradom detaljnih planova uređenja zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina.

Uključiti u osnovnu funkciju zaštićenih objekata prirode, pored očuvanja prirodne okoline u izvornom i zatečenom obliku i znanstveno-istraživačku, odgojno - obrazovnu, kulturnu i turističko-rekreacijsku funkciju.

Poticati posebnim planovima razvoja stručnu revitalizaciju i svrsishodnije korištenje graditeljske baštine u odnosu na izgradnju novih objekata.

Točka 6.2.

Suvremeni stručni pristup u zaštiti zahtijeva njezinu primjenu u vrlo širokom smislu, a ne ograničava se isključivo na izdvojen pojam spomenika kulture. Rijetke enklave sačuvanih integralnih vrijednosti treba smišljeno štiti, jer unatoč zakonskoj zaštiti, ni one nisu pošteđene od devastacija.

Zone zaštite prostora s prirodnim i povijesno-kulturnim vrijednostima izdvajaju prostore sličnih svojstava za koje je, ovisno od kvalitete sadržaja, određen stupanj potrebnih i dopustivih intervencija.

Zaštita prirodne baštine

Točka 6.3.

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim dijelovima Plana. U razdoblju do 2020. godine planira se djelotvornija zaštita prirodne baštine, koja se nametnula zahtjevima postavljenim u važećem Zakonu o zaštiti prirode, kao i u Prostornom planu Istarske županije.

Ovim Planom utvrđuju se mjere i uvjeti zaštite prirode za zaštićene i evidentirane prirodne vrijednosti:

- zabrana svih radnji i djelatnosti kojima se zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima narušava ili umanjuje svojstva zbog kojih su zaštićeni (branje ili uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje ili ubijanje životinja, uvođenje novih svojti, melioracijski zahvati ...),
- za lokalitete navedene u točki 6.4. ovih odredbi tijelo županijske uprave nadležno za zaštitu prirode treba donijeti planove gospodarenja prirodnim dobrima radi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti,
- lokaliteti navedeni u točki 6.4. ovih odredbi nalaze se 2 godine pod privremenom zaštitom, te se za njih primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti prirode koje određuju zaštitu zaštićenih prirodnih vrijednosti,
- potrebno je provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za područja predviđena za zaštitu, kako bi se utvrdila njihova vrijednost, te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posjećivanja,
- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja.

Točka 6.4.

Vrlo brze promjene svih oblika društveno-ekonomskog života ostavljaju trajne posljedice u prostoru, te je stoga potrebno osobito vrijedna i osjetljiva područja, prirodne fenomene koji su rezultat specifične geomorfologije i geografskog položaja, evidentirati i trajno zaštititi. Grad Buzet raspolaže objektima i zonama zaštite prirode od kojih su:

Zaštićeni objekti prirode:

- dio šireg područja Rezervata šumske vegetacije Motovunska šuma (rješenje broj: 265/1-1963 od 13.12.1963.) (u kategoriji posebnih rezervata)

Evidentirani objekti prirode:

- dio šireg područja Botaničkog rezervata značajnijih površina prirodnih travnjaka u području Čićarije (u kategoriji posebnih rezervata)
- Značajni krajobraz - dio doline rijeke Mirne od Pračane do Mandalencići,
- Značajni krajobraz - okoliš starih gradova Buzeta, Roča, Huma, Kotli, Kaštela u Škuljarima,
- Značajni krajobraz - dio šireg područja Učke,
- Značajni krajobraz – kanjon rijeke Mirne, područje Pengari – Kotli,
- Spomenik prirode - geološko-paleontološko prirodno dobro - rudnik "Minjera",
- Staništa leptira močvarnog okaša.

Pored naprijed navedenih zaštićenih i evidentiranih objekata prirodne baštine Vijeće Grada Buzeta može (nakon pribavljenog mišljenja nadležne Uprave za zaštitu prirode) proglasiti "posebno zaštićenim" područjem prirode i druge dijelove prirode ako je to potrebno u svrhu obnove biljnog pokrova ili izgleda krajolika tog područja prirode.

Zaštita naselja

Točka 6.5.

Graditeljske cjeline koje su registrirane i zaštićene ili evidentirane kao vrijedna graditeljska baština na području Grada Buzeta su:

- | | |
|-------------------------|---|
| - urbane cjeline | - Buzet (stari grad) |
| | - Hum |
| | - Roč |
| - poluurbane cjeline | - Sovinjak |
| - ruralne cjeline | - Vrh |
| | - Marčenigla |
| | - Kotli |
| - arheološki lokaliteti | - Buzet |
| - pojedinačni spomenici | - župna crkva Uznesenja Marijina u Buzetu |
| | - kapela Sv. Ane u Buzetu |
| | - crkva Sv. Jurja u Buzetu |
| | - crkva Sv. Jerolima u Humu |
| | - crkva Sv. Roka u Roču |
| | - crkva Sv. Duha u Štrpedu |
| | - crkva Sv. Trojstva u Račicama |
| | - kaštel Pietrapelosa (Kosmati kaštel) |

Na području Grada Buzeta evidentirani su mnogi spomenici kulturne baštine, od kojih se ovdje navode:

- | | |
|----------------------------|---|
| - ruralne cjeline | - Mali Mlun |
| | - Sovinjska Brda |
| - arheološki lokaliteti | - Gornja Nugla |
| | - Roč |
| | - Rim |
| | - brežuljak Svi Sveti kod Kozari |
| | - Mejica (Drobežija) JZ od Buzeta – srednjovjekovni arheološki lokalitet |
| | - Goričica kod Fontane (Buzet) – antički i srednjovjekovni arheološki lokalitet |
| - arhitektonski lokaliteti | - Kotli |
| | - Salež |

- pojedinačni spomenici
 - župna crkva Sv. Roka u Črnici
 - župna crkva u Humu
 - crkva Sv. Antona u Roču
 - crkva Sv. Bartola u Roču
 - crkva Sv. Jurja u Sovinjaku
 - crkva Sv. Roka u Sovinjaku
 - crkva Sv. Marije Magdalene
 - crkva Sv. Vida u Buzetu
- obrambene građevine
 - dvorac Račice
 - kaštel Pietrapelosa (Kosmati kaštel)

Evidentirane su i vrednovane još i druge graditeljske cjeline, stancije i pojedinačni spomenici te se predlaže da se daljnjim istraživanjima utvrdi stupanj njihove zaštite.

Točka 6.6.

Za graditeljske cjeline (urbane) najveće vrijednosti predlaže se da se zaštite I. stupnjem zaštite: Buzet (Stari Grad), Hum, Roč, Kotli. Izuzetnost tipa, te sve sačuvane arhitektonske vrijednosti naselja s bogatom povijesnom tradicijom i ulogom važnog centra ili središta društvenih, privrednih i kulturnih zbivanja u povijesti, odredile su njihovu vrijednost. To podrazumijeva potpunu zaštitu graditeljske urbane strukture i arhitekture unutar prostora s utvrđenim granicama zaštite ili koje će se daljnjim istraživanjima utvrditi). Ti zaštićeni dijelovi prostora su i cjeline unutar građevinskih područja. U tom zaštićenom prostoru nije dozvoljeno uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika, uz poštivanje izvornih tehnika i materijala. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnja, nadogradnja, adaptacija i slično, u prostoru i na objektima određuje se na temelju idejno-arhitektonskog i urbanističkog rješenja.

Ova grupa naselja mora imati detaljnu i potpunu konzervatorsku dokumentaciju, urbanistički aktualiziran snimak stanja, studiju povijesnog razvoja, detaljne konzervatorske smjernice te studijske projekte zahvata na pojedinim elementima prostora kao osnovnu podlogu za sve arhitektonske projekte na području zaštite. Programi i projekti moraju biti odobreni od nadležnih konzervatorskih službi.

Za graditeljske cjeline (ruralne) velike vrijednosti predlaže se da se zaštite II stupnjem zaštite: Vrh, Marčenigla, Sovinjak. Ovaj stupanj zaštite obvezuje, u naseljima razvijene povijesne strukture s dobro očuvanim individualnim karakteristikama objekata, arhitekturi i karakterističnim elementima povijesne funkcije, zaštitu na očuvanju temeljne graditeljske (ruralne) osnove i gabarita izgradnje što dopušta mogućnost interpolacija, ali prilagođenih ambijentu.

Izgradnju naselja unutar građevinskih područja definiranih ovim Planom u principu treba izvoditi na kontaktnim prostorima po mogućnosti odvojenim od povijesne jezgre autohtonim prirodnim ili kultiviranim pejzažem, a mogućnosti treba određivati individualno za svako naselje. Ova naselja trebaju imati također povijesno-urbanističku studiju te inventarske snimke. Detaljna dokumentacija za određene dijelove ili cjeline izrađuje se prema potrebi. Programi namjene i projekti moraju respektirati konzervatorske smjernice.

Ostale povijesne cjeline i objekti

Točka 6.7.

Manje ili neznatno razvijene strukture određenog funkcionalnog tipa, s minimalnim individualnim karakteristikama, treba tretirati shodno njihovoj ulozi u prostoru i režimu koji je za taj prostor predložen.

Područja arheoloških zona u povijesnim naseljima i širem okolišu podliježu specifičnom obliku zaštite. Svi zahvati u tim zonama uvjetovani su prethodnim istraživanjima. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih terenskih radova.

Značajna arheološka područja nalaze se oko mnogih spomenika i u njihovom širem okolišu. Posebno bi trebalo odrediti režime za hortikulture objekte i groblja i to nakon detaljne obrade.

Kao sustav mjera zaštite za područje Fontane kod Buzeta gdje se planira zona proizvodne namjene Drvoplast propisuje se obveza arheoloških istraživanja i iskopavanja prije bilo kakve izgradnje odnosno ishođenja posebnih uvjeta i suglasnosti Konzervatorskog odjela u Puli. Ista mjera zaštite propisuje se i za područje oko Istarskog vodovoda i Sv. Ivan podno Buzeta. Arhitektura na tim lokacijama ne smije na bilo koji način ugroziti karakterističnu vizuru naselja. Zaštita vizure potrebna je i na području zone proizvodne namjene Roč.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Točka 7.1.

Grad Buzet, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredijelio se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih tvari i energije,
- obrađivanje samo onog otpada koji preostaje nakon svih mjera izbjegavanja i recikliranja,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada.

Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Buzeta podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- izradu detaljnog programa za uspostavu primarne reciklaže,
- uspostavu primarne reciklaže za staklo, papir, PET ambalažu i otpadna ulja,
- skupljanje baterija,
- 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,
- odlaganje i zbrinjavanje tehnološkog otpada (kućanski aparati, uređaji, računala i sl.)
- saniranje svih nelegalnih smetlišta na području Grada Buzeta.

Točka 7.2.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom za zbrinjavanje smeća i ostalog krutog otpada Planom su određene lokacije "Griža" i "Golače", definirane granicama građevinskog područja. Na području obuhvata Plana ne smiju se otvarati druga odlagališta otpada.

Do izgradnje nove građevine za zbrinjavanje otpada na lokaciji "Golače" deponiranje komunalnog otpada vršit će se na postojećem odlagalištu otpada "Griža". Postojeće odlagalište otpada "Griža" potrebno je sanirati, proširiti i rekonstruirati u skladu s važećim propisima o uvjetima za postupanje s otpadom, da bi u budućem korištenju omogućilo

smanjenje neželjenih utjecaja na okoliš već odloženih količina otpada te osiguranje ekološki prihvatljivog odlaganja novih količina otpada, sukladno odredbama važećih hrvatskih, kao i europskih propisa o odlaganju otpada. Nakon toga će nastaviti s radom kao odlagalište otpada I. kategorije koje se prema potrebi (i ukoliko udovolji posebnim uvjetima) može koristiti i kao odlagalište neopasnog tehnološkog otpada. Preuređeno odlagalište otpada "Griža" će prerasti u transfer stanicu s reciklažnim dvorištem u roku od 15 godina od formalnog početka uspostave sustava gospodarenja otpadom na području Istarske županije.

Novoplanirano odlagalište otpada "Golače" početak će se koristiti ukoliko se prije roka iz stavka 1. ove točke popune raspoloživi kapaciteti odlagališta "Griža". prema potrebi (i ukoliko udovolji posebnim uvjetima) odlagalište otpada "Golače" može se koristiti i kao odlagalište neopasnog tehnološkog otpada. ukoliko se prije roka iz stavka 1. ove točke popune raspoloživi kapaciteti odlagališta "Griža" odlagalište otpada "Golače" će prerasti u transfer stanicu s reciklažnim dvorištem u roku od 15 godina od formalnog početka uspostave sustava gospodarenja otpadom na području Istarske županije.

Odlagalište ne smije štetno utjecati na okoliš, a naročitu pažnju treba posvetiti uklanjanju utjecaja:

- emisija i migracija odlagališnog otpadnog plina,
- onečišćenja površinskih i podzemnih voda procjednim vodama odlagališta,
- na zdravlje ljudi i životinja djelovanjem različitih opasnih i toksičnih tvari.

Točka 7.3.

Građevni otpad privremeno će se odlagati u Planom predviđenom građevinskom području poslovne - komunalno servisne namjene Pod Roč, do konačnog saniranja i napuštanja lokacije.

Nakon sanacije odlagališta Pod Roč građevni otpad moći će se odlagati na drugoj odgovarajućoj lokaciji koja će se odrediti temeljem propisa Grada Buzeta o komunalnoj djelatnosti, u skladu sa zakonom i ostalim propisima. Pri tome je potrebno provesti procjenu o utjecaju tog zahvata na okoliš te pri uređenju, korištenju i sanaciji te lokacije primijeniti propisane mjere zaštite okoliša.

Odlaganje građevnog otpada može se obavljati i na lokacijama planiranih odlagališta otpada "Griža" i "Golače" u okviru cjelovitog zbrinjavanja otpada na području Grada Buzeta.

Točka 7.4.

Sve aktivnosti vezane za zbrinjavanje otpada moraju se provoditi sukladno mjerama zaštite okoliša koje su sadržane u odredbama zakonskih propisa i podzakonskih akata iz oblasti zaštite okoliša, odredbama ovog Plana, a na temelju zaključaka Komisije za procjenu utjecaja na okoliš tih odlagališta otpada.

Lokacijske (građevne) dozvole za zahvate u zonama Planom predviđenih odlagališta otpada ne mogu se izdati bez prethodno pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvata u prostoru.

Točka 7.5.

Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o otpadu (NN 151/03)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95 i 70/97)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Točka 8.1.

Planovima - programima dugoročnog i srednjoročnog razvoja neophodno je odrediti mjere i provedbu sanacije ugroženih dijelova okoliša, na osnovi ovim Planom utvrđenih zagađivanja i zaštite.

Za ugrožene dijelove čovjekovog okoliša potrebno je prostornim planovima, programima, akcijama, te propisima odrediti odgovarajuće mjere za sanaciju i to za operativno provođenje mjera iz stavka 1. ove točke. Grad Buzet je obavezan donijeti programe razvoja, zaštite i unapređenja čovjekovog okoliša, te osigurati koordinaciju, suradnju nadležnih organa uprave i inspekcijski nadzor.

Izraditi katastar emisija s teritorijalnim prikazom izvora, veličinom emisija, uvjetima emitiranja i analizom uzoraka.

Zaštita voda

Točka 8.2.

Zbog iznimnih vrijednosti prirodne baštine vodotoka i izvora pitke vode Planom su prikazane zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće Sveti Ivan i akumulacije Butoniga. Zaštitu voda provoditi u skladu s odredbama važeće odluke o zonama sanitarne zaštite ovih izvorišta vode za piće.

Utvrđuje se trajno (do vremena buduće valorizacije prostora, novih razvojnih planova i usklađenja s budućim potrebama) neizgrađivi dio vodnog dobra.

Donijeti planove zaštite voda u najkraćem roku uz prethodno utvrđivanje izvora i količina zagađenja, te rasporeda zagađivača u prostoru (katastar zagađivača na kopnu).

Poticati realizaciju kompleksnog rješenja konačne dispozicije otpadnih voda (obaveznom izgradnjom uređaja za pročišćavanje s odgovarajućim predtretmanom za sve proizvodne građevine), kao i sustava dovođenja otpadnih voda na lokaciju uređaja, uz obaveznu trajnu kontrolu nakon puštanja u pogon.

U prostornim planovima užih područja rezervirati prostor za eventualno potrebno proširenje uređaja za pročišćavanje (biološko pročišćavanje) ukoliko se i Studijom o utjecaju na okoliš to pokaže nužnim, a pročišćenu vodu koristiti za navodnjavanje poljoprivrednih površina.

Istražni prostori za deponije otpada, cisterne za vodu, septičke (sabirne) jame, nadzemni i podzemni spremnici goriva kao i slični zahvati mogu se izvoditi u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće jedino uz uvjet da su omogućeni važećom odlukom o tim zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Odrediti dinamiku izgradnje uređaja za Zahvati pročišćavanje otpadnih voda, a u skladu s utjecajem zagađivača na kvalitetu vode.

Korištenje tla:

Točka 8.3.

Prostornim planovima užeg područja odnosno detaljnijim istraživanjima, a na osnovi smjernica ovog Plana, odrediti tla visoko pogodna za poljoprivrednu proizvodnju, koja se zaštićuju od smanjivanja prenamjenom, dok se ostala pogodna tla određenim (hidro) melioracijskim mjerama privode visoko pogodnoj kategoriji. Odrediti obvezu bonitiranja zemljišta na osnovi ovim planom globalno utvrđenih podobnosti u svrhu razgraničenja šumskog i poljoprivrednog zemljišta.

Odrediti obaveznim sadržajem u specifičnim planovima mjere za zaštitu tla od oštećenja i erozije, mjere sanacije eksploatacijskih polja mineralnih sirovina i osnovne zaštite vegetacije od požara.

Odrediti obaveznu izradu Studija o utjecaju na okoliš i Sanacijskih elaborata za lokalitete na kojima se obavljaju gospodarske aktivnosti - kamenoloma Podkuk i Sveti Ivan za još dozvoljenu eksploataciju i sanaciju.

Kruti otpad, sanitarni deponij, zrak i buka

Točka 8.4.

Po okončanju postupka procjene utjecaja na okoliš za mikrolokacije odlagališta otpada (sanitarnih deponija) pristupiti ostvarenju rješenja, na temelju posebnih studija, za prikupljanje i zbrinjavanje krutog otpada, koja su osnova za proširenje mreže prikupljanja otpada za ukupno područje Grada Buzeta.

Pristupiti izradi detaljnije Studije za prikupljanje specifičnog (toksičnog) otpada, u Gradu kao i način transporta do regionalnog deponija.

Inicirati praćenje pojave buke, uz kriterije za određivanje građevina koje je proizvode, kao i inspekcijski nadzor i sankcije.

Izgraditi sustavan program mjera za zaštitu od buke u odnosu na zakonom propisane obaveze..

Utvrđiti ugrožena područja i mjere sanacije.

Zaštita od štetnog djelovanja voda i erozije

Točka 8.5.

Postojeće rijeke, kao i postojeći povremeni ili stalni potoci i bujice, kojima se odvede atmosferske vode šireg područja, moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Sve zahvate na postojećim i planiranim akumulacijama, kao i 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, te pravnim osobama sa javnim ovlastima. Pri tome koristiti načela ekološke sanacije kod koje se u najvećoj mogućoj mjeri mora sačuvati izvorno stanje vodotoka, ne ugrožavajući postojeću flor i faunu.

Površine iznad natkritih vodotoka ne smiju se izgrađivati građevinama visokogradnje, već ih je potrebno uređivati kao ulice, trgove, zelene površine ili slično.

Zaštita radi održavanja vodnog režima provodi se u skladu s odredbama važećeg zakona o vodama.

Točka 8.6.

Na Planom određenim područjima pojačane erozije ne postoji mogućnost nikakve gradnje osim mreže prometne i ostale infrastrukture. U ovim područjima zemljište se mora urediti i

koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (pošumljavanje, zabrana sječe i slično).

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.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Točka 9.0.1.

Provođenje zemljišne politike vršit će se putem korištenja instrumenata propisanih važećom zakonskom regulativom i ostalim gradskim propisima Grada Buzeta.

Točka 9.0.2.

Provođenje policentričnog razvitka u prostoru osigurava se pravovremenom i usmjeravanom investicijskom politikom u cilju decentralizacije privredne strukture, a na temelju prethodno ostvarenih prostornih preduvjeta u odnosu na rješavanje prometnog, vodoopskrbnog i energetskog sustava, u onom dijelu i opsegu koji će omogućiti planirani razvitak manjih središta, a posebno u privredno nedovoljno razvijenim i lokalnim emigracijama zahvaćenim područjima Grada Buzeta.

Točka 9.0.3.

Praćenje provođenja ovog Plana vršit će se kontinuirano što obvezuje na stalnu suradnju sve činioce u pripremi, izradi, donošenju i ostvarivanju prostornih planova, te usklađivanje ovih planova s ciljevima i koncepcijom namjene i korištenja prostora utvrđenim ovim Planom. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije namjene i korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava planiranja prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Buzetu.

Točka 9.0.4.

Plan će se provoditi putem Programa mjera za unapređivanje stanja u prostoru Grada Buzeta. Tim programom utvrdit će se: dinamika izgradnje građevina, ovisno o namjeni prostora a u skladu sa ciljevima društveno-gospodarskog razvoja, te radovi i poslovi u vezi s pripremom zemljišta i visina sredstava potrebnih za financiranje tih radova i poslova.

Točka 9.0.5.

Prioriteti ostvarivanja ovog Plana utvrđuju se prvenstveno za neizgrađene prostore u naseljima, za revitalizaciju postojećih naselja i za sanaciju ugroženih dijelova okoliša (rješavanje odlagališta krutog otpada, rješavanje zbrinjavanja opasnog otpada, odvodnja otpadnih voda, program za zaštitu okoliša Grada Buzeta i drugi).

Točka 9.0.6.

Koordinirajuća i usmjeravajuća funkcija Plana ostvaruje se ugradnjom osnovne koncepcije prostornog razvitka i utvrđenih kvalitativnih i kvantitativnih planerskih pokazatelja u Urbanistički plan uređenja grada Buzeta i druge prostorne planove koji se obavezno donose na temelju posebnih zakona i ovog Plana.

Točka 9.0.7.

Za praćenje i tumačenje te nadzor nad provođenjem Plana zadužuju se nadležna tijela i stručne službe Grada Buzeta.

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Točka 9.1.1.

Za određena područja izrađivat će se prostorni planovi užeg područja (urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja), sukladno odredbama ovog Plana i važećeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (ili drugog odgovarajućeg propisa) Grada Buzeta.

Obuhvat prostornog plana užeg područja definiran je ovim Planom, pri čemu se zonama iz grafičkog dijela Plana mogu priključiti kontaktni pojasevi zaštitnih zelenih površina i koridori zaštite prostora za prometne površine.

Kod područja za koje je Planom propisana obaveza donošenja urbanističkog plana uređenja može se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buzeta umjesto urbanističkog plana uređenja propisati obaveza donošenja detaljnog plana uređenja.

Točka 9.1.2.

Ovim Planom posebno se određuju područja za koja se propisuje obaveza izrade sljedećih prostornih planova užeg područja:

Prostorni plan područja posebnih obilježja

Utvrđuje se preuzimanje obaveze izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja Slivnog područja Butonige, u skladu s odredbama Prostornog plana Istarske županije.

Urbanistički plan uređenja ili detaljni plan uređenja (utvrdit će se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buzeta)

- građevinsko područje naselja Buzet s kultiviranim krajolikom humka akropolskog naselja,
- građevinsko područje naselja Roč s kultiviranim krajolikom humka akropolskog naselja,
- građevinsko područje naselja Hum s kultiviranim krajolikom humka akropolskog naselja,
- građevinsko područje naselja Sovinjak s kultiviranim krajolikom humka akropolskog naselja,
- građevinsko područje naselja Vrh,
- građevinsko područje naselja Majcani,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Malinci,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Pod Kaštel,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Lokve,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Škuljari,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Mlini,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Zonti,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Kotli,
- građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Usoji,
- građevinsko područje gospodarske namjene – proizvodne Mažinjica,
- građevinsko područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2,
- građevinsko područje golf vježbališta Kaštel,
- građevinsko područje sportsko rekreacijske namjene Most.

Ovi prostorni planovi moraju se donositi jedinstveno za cjelokupno područje obuhvata, osim prostornih planova naselja, koji se mogu donositi parcijalno, u okviru sveukupnih područja obuhvata. Sve aktivnosti vezane za pripremu, izradu i donošenje prostornih planova užeg područja provodit će se u skladu s odgovarajućim propisima, kao i s posebnim propisom Grada Buzeta.

Za dio područja obuhvaćenog urbanističkim planom uređenja može se tim prostornim planom propisati obaveza izrade detaljnog plana uređenja.

Do donošenja prostornih planova navedenih u ovoj točki na područjima njihovog obuhvata mogu se izdavati lokacijske (građevne) dozvole.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Točka 9.2.1.

Gradsko tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja, priprema, provodi i prati ostvarivanje ovog Plana, a u skladu sa sljedećim prioritarnim smjernicama i zadacima:

- u provedbi ovog Plana osigurati trajnu koordinaciju i proces usklađivanja s prostornim planovima susjednih općina,
- osigurati praćenje provedbe Plana u procesu pripreme i izgradnje građevina u zaštićenim i atraktivnim područjima Grada Buzeta, kao i ostalih programa, akcija i zahvata u prostoru, određenih ovim Planom,
- razvijati planersku praksu za potrebe lokalne zajednice u smislu integralnog planiranja, čiji se segmenti kao privredno, socijalno i tehnološko planiranje, prostorno uređenje i zaštita čovjekova okoliša, moraju zasnivati na znanstveno utemeljenim spoznajama te osigurati odgovarajuću organizacijsku i teorijsku razinu,
- osigurati u procesu provođenja Plana organizaciju kontinuiranog znanstveno-istraživačkog rada u funkciji usmjeravanja razvoja prostornog planiranja, uređenja prostora i zaštite čovjekova okoliša, a na osnovi okvirnih znanstveno-istraživačkih projekata i tema predloženih ovim Planom.

Točka 9.2.2.

Gradsko tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja potiče i vodi postupak uspostavljanja informacijsko-dokumentacijskog sustava za potrebe prostornog planiranja, uređivanja prostora i zaštite okoliša kao dijela cjelovitog informacijskog sustava praćenja i usmjeravanja ukupnog razvoja Grada Buzeta.

Točka 9.2.3.

Za građevine i zahvate u prostoru koji su od interesa za razvoj, uređenje i afirmaciju pojedinih lokacija i cjelina na području Grada Buzeta, Poglavarstvo Grada Buzeta može donositi prostorna i urbanističko-arhitektonska rješenja, projekte i stručne podloge radi komparativne analize, provjere kvalitete, odnosno izbora alternativnih rješenja.

Odredba prethodnog stavka odnosi se na građevne čestice obuhvaćene važećim prostornim planovima, kao i one koje će se obuhvatiti budućim dokumentima prostornog uređenja.

Točka 9.2.4.

Za sve zahvate u prostoru koji temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavljaju kulturno dobro, ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela sukladno odredbama ovog Plana koje se odnose na zaštitu kulturnih dobara, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za izdavanje građevne dozvole).

Za sve zahvate u prostoru koji se planiraju u području koje temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavlja prirodnu vrijednost ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih uvjeta zaštite te prirodne vrijednosti, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene potvrde nadležnog tijela državne uprave da

je glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru ili druga odgovarajuća dokumentacija izrađena u skladu s uvjetima zaštite prirode.

Točka 9.2.5.

Za sve zahvate u zaštitnom pružnom pojasu željezničke pruge ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih posebnih uvjeta nadležne službe Hrvatskih željeznica, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za izdavanje građevne dozvole).

Točka 9.2.6.

Kao preduvjet racionalnog gospodarenja prostorom, a posebno zemljištem u vlasništvu Grada Buzeta, nužno je ažuriranje i sređivanje evidencija o zemljištu (poljoprivredne i šumske površine, uređeno javno zemljište, stambeni i poslovni prostori itd.), te s tim u vezi osposobljavanje službi, tijela i institucija koji sudjeluju u pripremi ili praćenju istih (katastar, zemljišna knjiga, imovinsko - pravna služba itd.).

Točka 9.2.7.

U cilju očuvanja kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta posebnim gradskim propisima Grada Buzeta valja:

- osigurati naplaćivanje prenamjene poljoprivrednog zemljišta prema stvarnoj tržišnoj vrijednosti i koristiti prikupljena sredstva namjenski, za razvoj i poboljšanje postojećih i budućih poljoprivrednih površina,
- stvarati uvjete za kompleksno uređivanje poljoprivrednog zemljišta putem udruživanja.

Planom predviđena područja osobito vrijednog obradivog tla i vrijednog obradivog tla ne smiju se cijepati na zemljišne čestice površine manje od 2.000m².

Točka 9.2.8.

Zahvaćanje zemljišne rente koja nastaje na građevinskom zemljištu kao i drugih oblika rente na zemljištu u vlasništvu Grada Buzeta, provodit će se uključivjem iste u cijenu zemljišta, utvrđivanjem i uređivanjem atraktivnih područja, te valorizacijom javnih i poslovnih prostorija u vlasništvu Grada na tržišnim osnovama.

Točka 9.2.9.

Režim privremenog zaposjedanja zemljišta određuje se za izgradnju privremenih građevina (betonare, manje gospodarske građevine i sl.), kao i postavljanje montažno-demontažnih prenosivih objekata i naprava (kiosci i sl.) provodit će se temeljem važećih odgovarajućih propisa i to:

- izgradnja privremenih građevina poput ostalih građevina unutar ili izvan granica građevinskog područja,
- postavljanje montažno-demontažnih prenosivih objekata i naprava putem posebnog propisa Grada Buzeta.

Točka 9.2.10.

Režim uređivanja i korištenja prostora u vodozaštitnim zonama prikazanim u Planu određen je odredbama odgovarajućih propisa i akata o uspostavljanju i održavanju zona zaštite i mjerama zaštite područja izvorišta vode za piće.

Točka 9.2.11.

Tijela i trgovačka društva nadležna za vodoprivredu dužna su u cilju dugoročnog osiguranja stanovništva pitkom vodom, u slučajevima incidenata na vodoopskrbnim sustavima, provesti vodoistražne radove radi definiranja izvorišta podzemnih voda, te utvrditi i provesti zaštitne mjere postojećih i potencijalnih izvorišta.

Postojeće cisterne, bunare i prirodne lokve treba primjereno održavati kako bi mogle poslužiti, u interventnim situacijama, za potrebe ljudi i stoke.

Točka 9.2.12.

Na temelju Plana, u suradnji s tijelima i trgovačkim društvima nadležnim za vodoprivredu (a u cilju zaštite voda od zagađivanja), moraju se potrebnom dokumentacijom razraditi utvrđene lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, odrediti dinamika izgradnje tih uređaja i osigurati sanitarno ispravno deponiranje krutih tvari iz tih uređaja.

Točka 9.2.13.

U odnosu na prostorne planove uređenja susjednih općina potrebno je nastaviti kontinuiranu suradnju na usklađivanju stavova osnovnih koncepcijskih postavki i uskladiti prostorna rješenja u dodirnim prostornim pojasevima.

Točka 9.2.14.

Izvršiti analizu kvalitete poljoprivrednog zemljišta, s posebnim naglaskom na I. i II. bonitetnu klasu, te III., IV. i V., kao i na stanje vlasništva.

Provesti detaljno istraživanje kulturnih dobara, kao i ostalih građevina graditeljskog nasljeđa. Posebno sustavno i stručno istražiti arheološke lokalitete, te izraditi prijedlog njihove kreativne obnove.

Provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za područja predviđena za zaštitu prirodnih vrijednosti, kako bi se utvrdila njihova vrijednost, te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posjećivanja. Prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja.

Izraditi studiju prometa za područje Grada.

Izraditi studiju o mogućnostima razvoja plinifikacije Grada Buzeta kao uvjet za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih programa.

Provesti i ostale istražne radove i studije određene Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buzeta.

Točka 9.2.15.

Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta donosi programe uređenja i izgradnje zona obuhvaćenih prostornim planovima užih područja. Ne može se pristupiti izradi prostornog plana užeg područja ukoliko Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta nije donijelo program uređenja i izgradnje obuhvaćenog područja.

Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta daje suglasnost na studiju opravdanosti zahvata u prostoru letilišta planiranih ovim Planom, sukladno točki **1.20. stavak 6.** ovih odredbi. Ne može se izdati lokacijska dozvola ukoliko Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta prethodno nije dalo suglasnost na ovu studiju.

Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta obavlja i druge poslove, utvrđene Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buzeta.

Točka 9.2.16.

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.

Sanaciju okoliša rijeka, potoka, bujica i ostalih stvarnih vodotoka, a posebno rijeke Mirne, provoditi ekološkom melioracijom odnosno sadnjom drvoreda uz obale zbog prirodne zaštite od erozije i povrata u prvotno stanje okoliša.

Za sve zahvate iz stavka 1. ove točke ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih posebnih uvjeta gradnje Hrvatskih voda, niti građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za građevnu dozvolu).

Točka 9.2.17.

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrade studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za zahvate određene Prostornim planom Istarske županije kao i zahvate za koje je obveza provedbe postupka procjene predviđena posebnim propisom.

Posebno se propisuje obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš za:

- antenske sustave baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu),
- odlagalište građevnog otpada Pod Roč,
- odlagališta građevnog otpada koja će se odrediti temeljem propisa Grada Buzeta o komunalnoj djelatnosti, u vezi stavka 2. točke 7.3. ovih odredbi,
- tovilišta stoke i divljači kapaciteta preko 200 komada, tovilišta svinja i sličnih životinja kapaciteta preko 400 komada te tovilišta peradi kapaciteta preko 5.000 komada
- male hidroelektrane – MHE (vodotok Rečina, lokacija Selce-Draga i druge eventualne lokacije).

U slučaju promjene propisa iz stavka 1. ove točke, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

Točka 9.2.18.

Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Grada Buzeta, koje će se odrediti sukladno odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91). Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem posebnog odgovarajućeg propisa Grada Buzeta, a lokacija temeljem lokacijske (građevne) dozvole odnosno prostornog plana užeg područja.

Pri izradi i donošenju prostornog plana užeg područja gradnja zahvata iz stavka 1. ove točke može se planirati u zonama posebno planiranim za njihovu gradnju, ali i u zonama drugih namjena (zelene površine, u okviru građevine i/ili građevne čestice druge namjene i sl.).

Kada se lokacijska (građevna) dozvola izdaje temeljem odredbi ovog Plana gradnja zahvata iz stavka 1. ove točke može se omogućiti u svim stvarnim neizgrađenim zonama.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI TE REKONSTRUKCIJA OSTALIH GRAĐEVINA

Točka 9.3.1.

Rekonstruirati se mogu sve postojeće građevine, osim onih koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje. Građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje mogu se rekonstruirati ukoliko je to predviđeno tim prostornim planovima.

U postojećim manjim naseljima (stancije) kao i na postojećim usamljenim građevinama stambene namjene koje su izgrađene temeljem odobrenja za građenje ili su izgrađene do 15.02.1968. godine, ili su legalizirane prema Zakonu o postupanju s građevinama građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje (NN 33/92), a nalaze se izvan granica građevinskih područja, mogu se vršiti rekonstrukcije.

Kod utvrđivanja uvjeta gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina odgovarajuće se primjenjuju odredbe sadržane u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja".

Točka 9.3.2.

Utvrđuju se slučajevi i uvjeti kada se iznimno može dozvoliti rekonstrukcija postojeće građevine:

- koja nije u skladu s namjenom utvrđenom Planom,
- koja je u skladu s namjenom utvrđenom Planom, a nalazi se na području za koje je utvrđena obaveza donošenja prostornih planova užeg područja,
- koja je izvan granica građevinskog područja.

Pod rekonstrukcijom postojećih građevina, u smislu ovih odredbi podrazumijeva se izvođenje radova kao što su: adaptacija, nadogradnja, dogradnja, sanacija, izmjena postrojenja i uređaja, izmjena tehnološkog procesa proizvodnje i dr, ako se tim radovima bitno utječe na stabilnost građevine, zdravlje i život ljudi, sigurnost prometa, sigurnost susjednih građevina, sigurnost od požara, zaštitu na radu i režim voda ili ako se tim radovima prouzrokuju promjene na kulturnom dobru i narušavaju njegov integritet.

Pod rekonstrukcijom postojeće građevine koja je u skladu s namjenom utvrđenom Planom, a nalazi se na području za koje je obavezno donošenje prostornog plana užeg područja, u smislu ovih odredbi podrazumijeva se: izvođenje radova kojima se na građevini otklanjanju opasnosti za okolinu u smislu stabilnosti građevine, sigurnosti u pogledu života i zdravlja ljudi, sigurnosti od požara, sigurnosti prometa i susjednih građevina i stanje okoline, rekonstrukcija kojom se zadovoljavaju ili poboljšavaju osnovni uvjeti stanovanja, rekonstrukcija kojom se zadovoljavaju osnovni uvjeti rada, radovi kojima se sprečava propadanje građevine.

Pod osnovnim uvjetima stanovanja prema ovim se odredbama podrazumijeva:

- a) rješavanje sanitarnih prostorija (nadogradnjom ili dogradnjom, ovisno o arhitektonskim karakteristikama građevine) i sistema zbrinjavanja sanitarno - otpadnih voda,
- b) rekonstrukcija i popravak krovništva i to:
 - stabilizacija krovnog vijenca (horizontalno ukrućenje) s izvođenjem do maksimalno 50cm nadozida,
 - zamjena krovnih greda,
 - zamjena neadekvatnog pokrova (od salonita, plastičnog ovala i slično, kanalicama, mediteran crijepom ili sličnim materijalom)
 - rekonstrukcija ili prigradnja kuhinje i sličnih utilitarnih sadržaja, ukoliko ih nema u postojećoj stambenoj građevini;
- c) rekonstrukcija ili prigradnja streha, lođa, vanjskog dimnjaka, stepeništa koja su nužna za pristup na etažu, a čime se ne narušava arhitektonski sklad građevine,
- d) rekonstrukcija stambenih građevina čiji stambeni prostor ne zadovoljava minimalni standard stanovanja.

Pod osnovnim uvjetima rada prema ovim se odredbama podrazumijeva:

- dopuna, proširenje, izmjena, usavršavanje i zaokruženje tehnološkog procesa rada i organizacija, unutar radnih prostora,
- održavanje i proširenje građevina radi poboljšanja uvjeta rada pravnih subjekata i građansko-pravnih osoba, u skladu s njihovim planovima razvoja,

- uređenje prostorija za rad, s tim da se u njima mogu obavljati djelatnosti u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju minimalnih uvjeta i kategorizacije ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 61/98, 61/98, 19/99, 39/99, 52/99, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01 i 33/01), Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03), te Pravilnikom o minimalnim tehničkim uvjetima za poslovne prostorije u kojima se obavlja promet roba i usluga u prometu roba (NN 17/90).

Kod rekonstrukcije na kulturnom dobru uvjeti gradnje utvrđuju se prema odredbama ovog Plana, odnosno konzervatorskoj podlozi ili sustavu mjera zaštite kulturnog dobra koju utvrđuje tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

Postojeće građevine koje nisu u skladu s namjenom utvrđenom Planom, mogu se samo nužno održavati u okviru horizontalnih i vertikalnih gabarita i to: zamjena dotrajale stolarije, horizontalne hidroizolacije podova, zamjena krovne konstrukcije i pokrova, opšavi limom, horizontalni i vertikalni oluci.

Točka 9.3.3.

U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom dozvolom, odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih građevina izgrađenih u povijesnoj jezgri, kao i pojedinačnih građevina izvan nje - građevina graditeljskog nasljeđa. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite obnove i zaštite putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

Pod građevinama graditeljskog nasljeđa, prema ovim odredbama, smatraju se kulturna dobra iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina".

Točka 9.3.4.

Rekonstruirati se ne mogu one građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje. Građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje mogu se rekonstruirati ukoliko je to omogućeno tim prostornim planovima.

PRILOZI

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera
- Suglasnost Ureda državne uprave u Istarskoj županiji na Konačni prijedlog Prostornog plana uređenja Grada Buzeta
- Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije o usklađenosti Konačnog prijedloga Prostornog plana uređenja Grada Buzeta s Prostornim planom Istarske županije
- Suglasnost Ministarstva kulture na Konačni prijedlog Prostornog plana uređenja Grada Buzeta
- Suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine (Konzervatorskog odjela u Puli) na Konačni prijedlog Prostornog plana uređenja Grada Buzeta
- Mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva o Prostornom planu uređenja Grada Buzeta