



**urbanistički studio rijeka d.o.o.**

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša

rijeka, strossmayerova 3/II tel 051 374 007 327 233 tel/fax 374 082 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr

**urbanistički plan uređenja  
gospodarske zone**

**mažinjica**

2006. godina



republika hrvatska  
istarska županija

**grad buzet**

PROSTORNI PLAN: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
GOSPODARSKE ZONE MAŽINJICA**

BROJ ELABORATA: **11/03**

---

NOSITELJ IZRADE: REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**GRAD BUZET**

KOORDINATOR ZA  
NOSITELJA IZRADE: ANICA GRBAC MILKOVIĆ, dipl.ing.arh.  
MARIO HRELJAK, ing. građ.

---

IZRAĐIVAČ: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**

KOORDINATOR: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

PLANERI: DRAGO FILIFEROVIĆ, dipl. ing.arh.  
SENKO VLAH, dipl.ing.građ.

SURADNICI: ALAN BURIĆ, dipl.ing.građ.  
VASILJKO PUHARIĆ, el.teh.  
MILAN MATAIJA, ing.el.teh.  
SANJA RAGUZIN PAVIĆ, ing.el.teh.  
DRAŽEN ŠVERKO, ing.el.  
VJEKOSLAV PORPAT, dipl.ing.građ.  
JURE OŠTRIĆ, dipl.oec.  
KRISTIЈAN MATAŠIĆ, građ. teh.  
ŽELJKA MRŠIĆ, upr.ref.  
MAJA OŠTRIĆ, dipl.ing.geol.

ODGOVORNA OSOBA  
IZRAĐIVAČA: DRAGO FILIFEROVIĆ, dipl. ing.arh.

DATUM IZRADE: 2006. godina.

<b>SADRŽAJ PLANA:</b>	<b>stranica</b>
<b>0. PRILOZI</b>	
0.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA	
0.2. SUGLASNOST MINISTARSTVA ZA UPIS U SUDSKI REGISTAR	
0.3. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH ARHITEKATA	
0.4. SUGLASNOSTI NA KONAČNI PRIJEDLOG PLANA :	
- suglasnost Ureda državne uprave u Istarskoj županiji - Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove - Odsjek za prostorno uređenje	
- suglasnost Ministarstva kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine Konzervatorski odjel u Puli	
0.5. ZAKLJUČAK GRADSKOG VIJEĆA GRADA BUZETA	
<b>A. TEKSTUALNI DIO:</b>	<b>5</b>
<b>I. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>5</b>
0. Uvod	5
<b>1. POLAZIŠTA</b>	<b>5</b>
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U PROSTORU GRADA	5
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	6
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	11
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	12
1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	14
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	14
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	15
<b>2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</b>	<b>17</b>
2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA	17
2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture	17
2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura	18
2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja	20
2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE	20
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na gustoću, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza i ambijentalnih cjelina	20
2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture	21
<b>3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	<b>23</b>
3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	23
3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	28
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	32
3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA	36
3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	42
3.5.1. Elektroopskrba	42
3.5.2. Vodoopskrba	42
3.5.3. Odvodnja sanitarnih otpadnih i oborinskih voda	45
3.5.4. TT-mreža	47
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	48
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	49
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih posebnosti i ambijentalnih cjelina	52
3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	53

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

59

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 3.3.1. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže
    - 3.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
    - 3.3.3. Uvjeti gradnje mreže za odvodnju otpadnih i oborinskih voda
4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
5. Mjere zaštite prirodnih posebnosti i ambijentalnih vrijednosti
6. Postupanje s otpadom
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
8. Mjere provedbe plana
  - 8.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

### B. GRAFIČKI DIO:

- |        |   |             |
|--------|---|-------------|
| 0.1.   | POSTOJEĆE KORIŠTENJE PROSTORA                         | 1: 2000     |
| 1.     | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA                         | 1: 2000     |
| 2.     | <i>PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</i>     |             |
| 2.1.   | PROMETNA INFRASTRUKTURA                               | 1: 2000     |
| 2.1.1. | PROMETNA INFRASTRUKTURA<br>UZDUŽNI PROFILI PROMETNICA | 1:100/ 2000 |
| 2.2.   | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - VODOOPSKRBA                | 1: 2000     |
| 2.3.   | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ODVODNJA                   | 1: 2000     |
| 2.4.   | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ELEKTROOPSKRBA             | 1: 2000     |
| 2.5.   | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - TT MREŽA                   | 1: 2000     |
| 3.     | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA        | 1: 2000     |
| 4.     | NAČIN I UVJETI GRADNJE                                | 1: 2000     |

## **A. TEKSTUALNI DIO:**

### **I. Obrazloženje**

#### **0. Uvod**

U skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2001.-2004. godine («Službene novine grada Buzeta» broj 6/02 i 1/03), pristupilo se izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mažinjica.

Izradi Plana se pristupilo temeljem Ugovora broj 09/03 sklopljenog 24. ožujka 2003. godine između Grada Buzeta i Urbanističkog studia Rijeka d.o.o.

Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mažinjica (u nastavku teksta: Plan) je izrađen sukladno važećem Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (N.N.106/98, 39/04, 45/04-ispr., 163/04).

Plan je izrađen sukladno smjernicama i odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, "URBIS 72" d.d. Pula, 2004. (Službene novine Grada Buzeta broj 2/2005).

Urbanistički plan uređenja je izrađen na podlozi koju je osigurao Naručitelj, pripremljena je za mjerilo 1:2000, a sastoji se od topografske podloge za veći dio prostora i katastarske podloge za ukupan obuhvat plana. Pored toga korišten je ortofoto snimak za područje Grada.

Plan obuhvaća prostor površine oko 35,3 ha, koji se nalazi s obje strane uz državnu cestu D201 između naselja Štrped, Sv. Duh i Črnci.

Na ovom prostoru je 1987. godine započela izgradnja gospodarske zone Mažinjica kao "zone male privrede" prema Provedbenom urbanističkom planu "Mažinjica" u Buzetu koji je kolovoza 1986. godine donijela Skupština općine Buzet. Od tada traje izgradnja i uređenje zone. Osnovnim planom je ova zona bila namijenjena izgradnji individualnih i kolektivnih proizvodnih objekata male privrede. Plan je u provedbi doživio nekoliko izmjena, ali je zona zadržala gospodarsku namjenu.

U tijeku izrade plana se na prostoru obuhvata izdaju lokacijske dozvole koje su protivne nacrtu prijedloga plana koji je usvojen u tijeku provođenja prethodne rasprave o planu.

## **1. POLAZIŠTA**

### **1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U PROSTORU GRADA**

Gospodarska zona Mažinjica (Štrped) se nalazi na krajnjem sjeverozapadnom dijelu prostora Grada Buzeta, između naselja Štrped, Sv. Duh i Abrami.

Locirana je neposredno uz državnu cestu D201 Buzet - Požane, s obje njene strane, oko 2,0 km od Buzeta i oko 3,0 km od graničnog prijelaza Požane. Pored državne ceste zonu presijecaju dvije postojeće lokalne ceste. Postojeće prometnice u zoni, uključujući državnu cestu D201 relativno su slabe kvalitete i trebaju opsežne zahvate rekonstrukcije. Državna cesta ujedno predstavlja jedinu prometnu vezu zone na prostore Grada, Republike Hrvatske i susjednih država te na ostale prometne sustave.

Od teretne i putničke luke u Rijeci, zona je udaljena oko 50 km, a od luke u Puli oko 90 km. Udaljenost do luke u Koprui iznosi oko 30 km.

Zona je od međunarodnih zračnih luka u Puli i Rijeci (Krk) udaljena oko 90 km, koliko je i do sportske zračne luke za male zrakoplove Vrsar. Najbliža zračna luka je međunarodna zračna luka za male zrakoplove Portorož na teritoriju Republike Slovenije udaljena oko 50 km.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Buzeta površinom je, s oko 35,3 ha, ovo najveća gospodarska zona na prostoru grada.

Namijenjena je pretežito industrijskim sadržajima. Pored nje su na prostoru Grada planirane još četiri zone iste namjene: u naselju Buzet to su zona Cimos i Sv. Ivan, te dvije manje zone Roč i Butoniga. Na području Grada je planirano još jedanaest pretežito zanatskih gospodarskih zona.

Gospodarska zona Mažinjica svojim položajem, raspoloživim prostorom, postojećim sadržajima i uređenjem predstavlja značajan resurs gospodarskog razvoja grada Buzeta što akcentira značaj njenog uređenja.

Uređenjem ove zone otvara se mogućnost usmjeravanja i koncentracije proizvodnih kapaciteta u građevinskom području gospodarske - proizvodne namjene (radne zone) izdvojene izvan naselja. Pored toga otvara se mogućnost dislokacije iz naselja postojećih djelatnosti koje nisu kompatibilne sa stanovanjem ili u okviru naselja nemaju dovoljne prostorne uvjete za daljnji razvoj.

U sklopu zone se otvaraju mogućnosti razvoja pojedinih perspektivnih djelatnosti, stvaranjem prostornih i infrastrukturnih preduvjeta za njihovo tehnološko osuvremenjivanje i razvoj.

Iz navedenog slijedi da postoje razvojni i gospodarski razlozi i preduvjeti za daljnju izgradnju i uređenje ove zone.

### **1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru**

#### **položaj**

Planom se obuhvaća građevinsko područje gospodarske zone Mažinjica. Zona se nalazi s obje strane i neposredno uz državnu cestu D201, Buzet – granični prijelaz Požane (Kopar).

Na ovo se građevinsko područje uz sjevernu granicu neposredno nadovezuje građevinsko područje naselja Sv. Duh a uz istočnu granicu građevinsko područje naselja Štrped.

Širi okolni prostor je u većoj mjeri negrađevinsko područje definirano u Prostornom planu uređenja Grada Buzeta kao "poljoprivredno i šumsko zemljište".

#### **prostorni obuhvat i površina**

Obuhvaćeni prostor se proteže uz državnu cestu u smjeru sjevera na djelomično izgrađeno zemljište u pojasu dužine oko 400 m u dubinu oko 380 m, a u smjeru juga na isto tako djelomično izgrađeno zemljište u pojasu dužine oko 650 m u dubinu oko 350 m.

Ukupna površina zone iznosi oko 35,3 ha u pretežnom dijelu u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba.

## postojeće korištenje i uređenje prostora

U znatnom dijelu svoje površine prostor je danas izgrađen gospodarskim ali i pojedinačnim stambenim zgradama. Izgrađene su dvije trafostanice i nadstrešnica uz autobusno stajalište. Neizgrađeni dio prostora zauzimaju šumske i poljoprivredne površine.

Unutar zone je izgrađeno 5 građevina stambene namjene. Ukupna površina zemljišta koje im vlasnički pripada iznosi ukupno oko 18.076 m<sup>2</sup> i iznosi 5,12 % površine obuhvata. Izgrađenost ovog zemljišta je vrlo mala i iznosi oko 1200 m<sup>2</sup> što daje svega 6,7 %. Uz građevine s 1 do 2 etaže koeficijent od 0,12 ilustrira i sto tako nisku iskorištenost zemljišta. Prosječna površina građevne čestice iznosi 3.615 m<sup>2</sup>.

Gospodarske građevine su prije svega industrijske i zanatske namjene te su pored toga namijenjene različitim poslovnim djelatnostima: trgovačkim, uslužnim i sličnim djelatnostima.

Unutar zone je izgrađeno 8 gospodarskih građevina. Ukupna površina zemljišta koje im vlasnički pripada iznosi ukupno oko 48.161 m<sup>2</sup> i iznosi 13,63 % površine obuhvata. Izgrađenost ovog zemljišta iznosi oko 12.161 m<sup>2</sup> ili 25,3 %. Uz građevine s 1 etažom, samo izuzetno 2 etaže koeficijent iskorištenosti zemljišta iznosi 0,31. Najmanja površina zemljišta iznosi 1.365 m<sup>2</sup>, dok najveća površina građevne čestice iznosi 9.882 m<sup>2</sup>. Prosječna površina građevne čestice gospodarske namjene iznosi 5.995 m<sup>2</sup>.

Prostor je u izgrađenom dijelu opremljen osnovnom prometnom i komunalnom infrastrukturom. Postojeće građevine su povezane na glavnu prometnicu preko postojećih cesta i prilaza koji uglavnom nemaju zadovoljavajuće širine i ostale elemente.

Sjeverozapadnim dijelom prostora prolazi visokonaponski dalekovod na drvenim stupovima. Zaštitni koridor dalekovoda iznosi 10 m.

Prostor koji se nalazi sjeverno od državne ceste je gotovo ravan, vrlo blagog nagiba oko 4 %. Razlika u visini terena od ceste na apsolutnoj koti 108 m do najviše kote na 123 m na sjevernoj granici zone iznosi oko 15 m.

Dio prostora koji se nalazi južno od državne ceste je blaga padina nagiba oko 10 %. Na dužni od oko 150 m razlika u visini terena iznosi oko 15 m, od ceste na apsolutnoj koti 108 m do najviše kote terena za građenje koja se kreće oko 113 m. U nastavku prema jugu, prostor jugozapadno orijentirane padine je izrazitijeg nagiba koji prelazi 20 %. Na dužni od oko 150 m razlika u visini terena iznosi oko 30 m, od južnog ruba zone za građenje na apsolutnoj koti 87 m do najviše kote terena za građenje koja se kreće oko 117 m.

Na južnom dijelu zone nagib terena i postojeća izgrađenost i uređenje prostora, koje nije u cijelosti izvedeno u skladu s ranijom planskom dokumentacijom, u znatnoj mjeri ograničavaju organizaciju prometne mreže kao i formiranje platoa za planirane sadržaje. Na ovom će dijelu prostora biti potrebni znatniji zemljani radovi (iskopi i nasipi) u uređenju prometne mreže i građevnih čestica - platoa.

Osnovni numerički podaci o stanju u prostoru su prikazani u tablicama 1. i 2. u prilogu ovog poglavlja.

**tablica 1. POSTOJEĆE KORIŠTENJE POVRŠINA - PROSTORNI POKAZATELJI**

br.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	površina zemljišta		dio u površini obuhvata plana
		m <sup>2</sup>	ha	%

1.	stambena namjena	4.760	0,48	1,35
2.	stambena namjena	4.064	0,41	1,15
3.	stambena namjena	4.286	0,43	1,21
4.	stambena namjena	3.182	0,32	0,90
5.	stambena namjena	2.141	0,21	0,61
	stambena namjena	18.433	1,84	5,22

6.	dalmadom	7.472	0,75	2,12
7.	istradom	7.533	0,75	2,13
8.	vilstroj	9.882	0,99	2,80
9.	trio I	4.574	0,46	1,29
		4.882	0,49	1,38
10.	alatnica	1.365	0,14	0,39
11.	kartonpak	3.979	0,40	1,13
12.	dekoradom	6.200	0,62	1,76
13.	grafomarketing	2.074	0,21	0,59
14.	poslovno skladišna građevina - izdana lokacijska dozvola	4.879	0,49	1,38
15.	parkiralište za teretna vozila - izdana lokacijska dozvola	2.952	0,30	0,84
16.	infrastrukturne građevine	200	0,02	0,06
	gospodarska namjena	52.840	5,28	14,96

	ukupno stambena i gospodarska namjena	71.273	7,13	20,18
17.	kolne prometnice	10.771	1,08	3,05
18.	pješački putevi	2.073	0,21	0,59
19.	bujični vodotok	289	0,03	0,08
20.	neizgrađeno šumsko i poljoprivredno zemljište	268.814	26,88	76,10

	područje obuhvata UPU-a	353.220	35,32	100,00
A.	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	84.117	8,41	24
B.	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	269.103	26,91	76
	<b>UKUPNO</b>	<b>353.220</b>	<b>35,32</b>	<b>100</b>

izgrađenost			broj etaža	ukupna brutto izgrađena površina	iskorište nost
m <sup>2</sup>	kig	%			

178	0,04	3,7	1,0	178	0,04
246	0,06	6,1	2,0	492	0,12
110	0,03	2,6	2,0	220	0,05
455	0,14	14,3	2,0	910	0,29
217	0,10	10,1	2,0	434	0,20
1.206	0,07	6,5		2.234	0,12

2.101	0,28	28,1	2,0	4.202	0,56
1.150	0,15	15,3	1,0	1.150	0,15
3.331	0,34	33,7	1,0	3.331	0,34
396	0,09	8,7	1,0	396	0,09
1.606	0,33	32,9	1,0	1.606	0,33
305	0,22	22,3	1,0	305	0,22
901	0,23	22,6	1,3	1.171	0,29
1.710	0,28	27,6	1,0	1.710	0,28
561	0,27	27,0	2,0	1.122	0,54
1.427	0,29	29,2	1,0	1.427	0,29
0	0,00	0,0	1,0	0	0,00
100	0,50	50,0	1,0	100	0,50
13.488	0,26	25,5		16.420	0,31

14.694	0,21	20,6		18.654	0,26
--------	------	------	--	--------	------

14.694	0,04	4,2		18.654	0,05
--------	------	-----	--	--------	------



**tablica 2. POSTOJEĆE GRAĐEVINE - ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA**

br.	oznaka	namjena / naziv građevine	površina zemljišta		izgrađenost			broj etaža	ukupna bruto izgrađena površina	iskorištenost	prosječna površina građevne čestice ili zemljišta uzgrađenu
			m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	kig	%				

1.	S	stambena namjena	4.760	0,48	178	0,04	3,7	1,0	178	0,04	
2.	S	stambena namjena	4.064	0,41	246	0,06	6,1	2,0	492	0,12	
3.	S	stambena namjena	4.286	0,43	110	0,03	2,6	2,0	220	0,05	
4.	S	stambena namjena	3.182	0,32	455	0,14	14,3	2,0	910	0,29	
5.	S	stambena namjena	1.784	0,18	217	0,12	12,2	2,0	434	0,24	
	S	stambena namjena	18.076	1,81	1.206	0,07	6,7		2.234	0,12	3.615

6.	K/I	dalmadom	7.472	0,75	2.101	0,28	28,1	2,0	4.202	0,56	
7.	K/I	istradom	7.533	0,75	1.150	0,15	15,3	1,0	1.150	0,15	
8.	K/I	vilstroj	9.882	0,99	3.331	0,34	33,7	1,0	3.331	0,34	
9.	K/I	trio I	4.574	0,46	396	0,09	8,7	2,0	792	0,17	
			4.882	0,49	1.606	0,33	32,9	1,0	1.606	0,33	
10.	K/I	alatnica	1.365	0,14	305	0,22	22,3	1,0	305	0,22	
11.	K/I	kartonpak	3.979	0,40	901	0,23	22,6	1,3	1.171	0,29	
12.	K/I	dekoradom	6.200	0,62	1.710	0,28	27,6	1,0	1.710	0,28	
13.	K/I	grafomarketing	2.074	0,21	561	0,27	27,0	2,0	1.122	0,54	
14.	IS	infrastrukturne građevine	200	0,02	100	0,50	50,0	1,0	100	0,50	
	I/K	gospodarska namjena	48.161	4,82	12.161	0,25	25,3		15.489	0,32	5.995

<b>ukupno stambena i gospodarska namjena</b>			<b>66.237</b>	<b>6,62</b>	<b>13.367</b>	<b>0,20</b>	<b>20,2</b>		<b>17.723</b>	<b>0,27</b>	<b>5.080</b>
--	--	--	---------------	-------------	---------------	-------------	-------------	--	---------------	-------------	--------------

## vegetacija

Pretežni dio neizgrađenog područja sjevernog dijela zone čine poljoprivredne površine livada i oranica. Strmiji dijelovi uz zapadnu granicu prema državnoj cesti su pokriveni šumom crnog bora (*pinus nigra*).

Na južnom dijelu prostora je pretežni dio područja, vrhovi uzvisina te pojasevi uz prometnice i vododerine pokriven autohtonom šumom submediteranske vegetacijske zone sa sastojinama crnog bora. Tu su zastupljene grupe i pojedinačna stabala autohtonih stablašica šumske zajednice bijelog graba (*Carpinetum orientalis croaticum* H-ić): bijeli grab (*Carpinus orinetalis*, primorski hrast (*quercus pubescens*), cer (*quercus cervis*), jasen (*fraxinus ornus*), klen (*acer campestre*), brijest (*ulmus minor*), te šikara i grmlje: šmrika (*juniperus oxicedrus*), glog (*crataegus monogyna*), dren (*cornus mas*), primorska smrdljika (*Pistacia terebinthus*), itd.

Postojeće će zelenilo, na dijelovima gdje čini kompaktnije sastojine, imati veći značaj u budućem formiranju zaštitnih zelenih površina.

## klimatska obilježja

Ovo područje ima submediteranska klimatska obilježja, tople umjerene klime sa slijedećim karakteristikama:

- srednja godišnja temperatura iznosi oko 19° C,
- ljeta su vruća sa srednjom mjesečnom temperaturom najtoplijeg mjeseca iznad 22° C,
- oborinski režimi s pretežitim dijelom oborina u hladnom dijelu godine u listopadu i studenim, te u svibnju i lipnju s ukupno oko 1.220 mm padalina,
- najsušniji dio godine pada u ožujak i kolovoz,
- u zimskoj polovici godine su česte pojave magle,
- veći dio prostora je otvoren na sjeveroistočnu stranu pa je time izložen jačim udarima sjevernih i sjeveroistočnih vjetrova.

## GEOLOGIJA PODRUČJA

Područje obuhvata UPU-a Mažinjica se nalazi unutar morfološke jedinice Buzetsko- pazinskog fliškog bazena, pravca pružanja SZ-JI, a koja je zbog strukturno-tektonskih karakteristika izdvojena i kao zasebna tektonska jedinica koja predstavlja prostrani sinklinorij. Područje fliškog bazena poznato je zbog boje prevladavajućih glinovito-laporovitih naslaga pod nazivom „siva Istra“.

## hidrogeologija

Flišni stijenski kompleks odlikuje se slabom do izrazito malom vodopropusnošću i visokim koeficijentom otjecanja. Posljedica je mala infiltracija oborina u teren i prevladavajuće površinsko otjecanje pa je u ovom području razvijena hidrografska mreža. U hidrološkom smislu najvažnija karakteristika fliškog bazena je postojanje uglavnom povremenih bujičnih tokova. Pojave izvora u području fliškog bazena vezane su za rastrošeni pokrivač ili proslojke pješćenjaka unutar fliškog stijenskog kompleksa. To su uglavnom manji izvori bez većeg vodoopskrbnog značaja. Područje obuhvata UPU-a Mažinjica nije unutar zona sanitarne zaštite izvora vode za piće.

## inženjerska geologija

Jedna od bitnih inženjerskogeoloških značajki fliških terena je njihovo intenzivno površinsko trošenje i formiranje duboke zone trošenja, što uvjetuje razvoj intenzivne erozije i pojave klizišta. Erozijski se manifestira intenzivnim površinskim spiranjem rastrošenog materijala i urezivanjem dubokih jaruga strmih nagiba, a česte su i ogoline.

## seizmološki podaci

Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina uz 63 % vjerojatnosti, za ovo područje je 7° MSK-64 ljestvice. 500 godina je propisano povratno razdoblje potresa u Eurokodu 8 kao i u kod nas važećem pravilniku.\*

Prema Pravilniku\*\* o tehničkim normativima za projektiranje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima kod određivanja utjecaja lokalnih uvjeta tla treba računati da se radi o tlu I. kategorije (naslage fliša).

\* Karta s područjima maksimalnih intenziteta očekivanih potresa prema MSK-64 i vjerojatnosti pojave 63% za povratno razdoblje od 500 godina (izradio: V. Kuk, Geofizički zavod, Zagreb).

\*\* Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Prečišćeni tekst sa svim dopunama i izmjenama - Sl. l. 31/81, 49/82, 29/83 i 52/90.)

### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Gospodarska zona Mažinjica locirana je neposredno uz državnu cestu D201, uz naselja Štrped, Sv. Duh i Črnice. Od Buzeta i od graničnog prijelaza Požane je udaljena svega oko 3 km.

Izgrađena je u znatnom dijelu, oko 24 % svoje ukupne površine. Izgrađivana je sukcesivno u posljednjih tridesetak godina. Tako je i komunalno opremana.

Danas u gospodarskoj zoni Mažinjica djeluje 8 pogona različite namjene. Zastupljeni su drvna industrija – "Istradom", proizvodnja kartonske ambalaže - "Kartonpak", proizvodnja predmeta od papira i kartona te prateće djelatnosti- "Grafomarketing" , alatničarstvo - "Alatnica", veleprodaja namještaja - "Dalmadom", servis i prodaja strojeva - "Vilstroj", trgovina, instalaterski i građevinski radovi - "Trio" i veletgovina - "Dekoradom".

U sklopu zone se mogu formirati veće građevne čestice, odrediti uvjeti korištenja i zaštite okoliša u skladu s vrijednostima - parametrima primjerenim i određenim za tu namjenu, a time i omogućiti uvjeti za kvalitetniji i brži razvoj određenih djelatnosti, bilo da se radi o preseljenju postojećih sadržaja, bilo da se radi o aktiviranju novih. Svojevremeno je bila namjera da se svi prerađivači plastike iz stambenih zona na području Grada presele u ovu zonu, što nije ostvareno. U zoni za to i dalje postoje uvjeti izgradnjom i uređenjem manjih pojedinačnih pogona ili zajedničkih hala.

Planom je omogućena fleksibilnost - prilagodljivost elemenata namjene, uvjeta gradnje i korištenja površina zone, obzirom na konkretne potrebe i programe budućih zainteresiranih investitora (danas većim dijelom nepoznatih), ali s druge strane i definiranje mogućnosti uređenja prometnih elemenata i uređenja platoa obzirom na terenske uvjete.

Očekuje se, uz pozitivne ekonomske efekte i efekte u zaštiti okoliša, njen značajan upliv na racionalno planiranje gospodarskih sadržaja i na njihovo usmjeravanje u za to predviđene zone koje će se adekvatno komunalno opremiti.

Naime na prostoru Grada su površine proizvodnih-obrtničkih, skladišnih i sličnih sadržaja locirane često kao pojedinačne građevine ili u sklopu naselja, gdje obzirom na značajke tehnološkog procesa teško udovoljavaju kriterijima zaštite okoliša, odudaraju od drugih fizičkih struktura, zauzimaju vrijedne površine, a uz to nemaju odgovarajuće prostorne mogućnosti razvoja. Prisutan je trend premještanja proizvodnih pogona prema sjeverozapadu područja Grada Buzeta u što se uključuje i ova zona uključujući i njeno proširenje prema naseljima Štrped i Sv. Duh.

Površinom je najznačajnija zona gospodarske namjene na području Grada Buzeta. Očekuje se da će i nadalje imati značajan utjecaj, kako na mogućnosti i poticaj razvoja određenih segmenata gospodarstva tako i na atraktivnost ulaganja za potencijalne investitore.

Posebno je to značajno obzirom na ciljeve određene Prostornim planom uređenja Grada (u daljnjem tekstu PPU Grada Buzeta i PPU) razvoj određenih gospodarskih djelatnosti, te poticaj zapošljavanja, što bi trebalo imati pozitivne utjecaje na demografske prilike općenito. Kako prema PPU industrija zadržava vodeće mjesto u gospodarstvu Grada Buzeta uređenjem ove zone omogućiti će se njen daljni gospodarski i prostorni razvoj.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

Prostor u obuhvatu ovog plana, kao djelomično izgrađeno područje je u najnužnijoj mjeri komunalno opremljeno, ali nedovoljno obzirom na postojeće kapacitete i način korištenja. To se posebno odnosi na prometnu opremljenost te na odvodnju sanitarnih i oborinskih voda.

#### **promet - cestovna mreža**

Područje gospodarske zone "Mažinjica" presijeca državna cesta D201 (Buzet – granični prijelaz Požane / Kopar), tako da se obuhvaćena zona dijeli u dvije cjeline: jedan dio nalazi se sjeveroistočno, a drugi jugozapadno od glavne prometnice.

Unutar obuhvata se nalazi postojeće križanje u kojem se na državnu cestu priključuju lokalne ceste L50026 i L50027, nerazvrstana cesta prema naselju Črnci, kolni privozi do gospodarskih objekata s južne strane državne ceste i kolni privozi do stambenog objekta koji se nalazi u neposrednoj blizini križanja na sjevernoj strani.

Postojeće križanje na državnoj cesti je neuređeno, s vrlo lošim građevinskim i prometnim elementima, pri čemu je naglasak na vrlo slaboj preglednosti, zbog same lokacije križanja u sredini horizontalne krivine državne ceste.

Uz navedeno križanje u zoni postoji još jedan neuređen kolni priključak na D201, i to u središnjem dijelu horizontalnog pravca. Preko tog priključka na D201 spojeni su gospodarski objekti s južne strane glavne prometnice.

Državna se cesta, u središnjem dijelu obuhvata, horizontalno nalazi približno u pravcu (na duljini cca 270 m), a na oba kraja prema rubovima obuhvata središnji pravac prelazi u "S" krivinu. Postojeći kolnik ima širinu oko 7,0 m (u pravcu) i dvostrešnog je nagiba. Vertikalno, trasa je u padu od rubova prema središnjem dijelu, s konkavnim vertikalnom krivinom u sredini i vrlo malim uzdužnim nagibima (ispod 1,50 %). Oborinske vode se ne prikupljaju, već se preko rubova ceste prelijevaju u okolni teren.

Lokalne ceste i cesta prema Črncima imaju asfaltiran kolnik širine 3,0 - 4,0 m. Horizontalni i vertikalni elementi tih prometnica prilagođeni su konfiguraciji terena, bez većih usjeka i nasipa, ali sa slabijim elementima na dijelu gdje je teren neravan.

U zoni nema izgrađenih pješačkih nogostupa, kako uz državnu cestu, tako ni uz ostale prometnice.

Unutar obuhvata plana ne postoje javne površine predviđene za zaustavljanje i parkiranje kamiona i osobnih vozila, već se parkiranje vozila rješava na građevnim česticama.

Neposredno uz ranije opisano križanje na državnoj cesti smještena su dva autobusna stajališta, u svakom smjeru po jedno. Stajališta nemaju dovoljnu duljinu niti definirane vanjske rubove, te dodatno pogoršavaju ionako lošu prometnu situaciju na križanju.

### **vodoopskrba sanitarno tehnološkom vodom**

Vodoopskrba gospodarske zone Mažinjica sanitarno tehnološkom vodom osigurana je iz vodospreme Štrped, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 146,80 m.n.m., kota preljeva 150,80 m.n.m.) i vodospreme Krbavčići, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 326,20 m.n.m., kota preljeva 330,00 m.n.m.).

Gospodarska zona Mažinjica je podjeljena u dvije zone opskrbe vodom i to: nižu zonu (do kote 110 m.n.m) koja se opskrbljuje vodom iz vodospreme Štrped i višu zonu (preko kote 110 m.n.m.) koja se opskrbljuje vodom iz vodospreme Krbavčići.

### **odvodnja**

Gospodarska zona Mažinjica se nalazi izvan granica zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće koje su uspostavljene na području Grada Buzeta.

U kontaktnom području zone se nalaze brojni vodotoci i bujice.

Mreža odvodnje uređena je djelomično, do danas isključivo na platoima na kojima su izgrađene hale.

#### *odvodnja sanitarnih otpadnih voda*

Dio postojećih platoa gospodarske zone izgrađenih južno od trase državne ceste se koristi internom mrežom s uređajem za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda veličine 60 ES (BIODISK). Nakon pročišćavanja otpadne vode se odvođe u internu oborinsku kanalizaciju koja završava u vodotoku sliva Mala Huba. Ostali izgrađeni platoi imaju izgrađene sabirne jame koje se prazne putem djelatnosti komunalne tvrtke "PARK"d.o.o.

#### *odvodnja oborinskih voda*

Odvodnja oborinskih voda s izgrađenih platoa je djelomično riješena izgrađenom internom mrežom, s upuštanjem u vodotok sliva Mala Huba. Odvođe se samo vode s krovnih površina (betonski cjevovod DN 800), jer nije predviđen separator masti i ulja.

### **elektroopskrba**

Područje je opremljeno elektroopskrbnom mrežom koju čine podzemni kabeli 20 kV i dvije trafostanice 20/04, kV koje se nalaze unutar same zone.

U južnom dijelu zone postoji TS Mažinjica a u sjevernom dijelu TS Sv. Duh 2.

Jugozapadni dio gospodarske zone presijeca postojeći nadzemni dalekovod 20 kV prema TS 20/0,4 kV Mažinjica.

U sjeveroistočnom dijelu zone postoji nadzemni niskonaponski vod 0,4 kV.

### **telekomunikacije**

Područjem obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mažinjica prolaze trase primarnih kabela PK-1 i PK-3 UPS-a Štrped koji ujedno napajaju naselja Črnici, Kajini, Šantići, Perci, Podrebar, Sv.Duh i Štrped.

Kabeli su tipa TK 59 direktno položeni u zemlju i kapaciteta: PK-1 150x2 te PK-3 100x2. Trenutno je od navedenog kapaciteta zauzeto 120 parica.

Kapacitet UPS-a Štrped je 256 brojeva od čega je u radu 220 brojeva.

#### **1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

U samom obuhvatu plana, kao i u njegovom neposrednom okruženju, nema zaštićenih prirodnih ni kulturno-povijesnih vrijednosti i cjelina.

Međutim, širi prostor u kojem je zona locirana svakako ima ambijentalnu vrijednost o čemu treba voditi računa pri projektiranju i izvođenju planiranih zahvata.

Gospodarska zona Mažinjica se nalazi u vrijednom i osjetljivom području prirodnog okoliša, neposredno uz manja naselja i uz državnu cestu s koje je izložena vizurama, te je potrebno ograničiti gabarite budućih građevina i općenito pažljivije oblikovati sve površine zone.

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja**

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta je osnovni dokument prostornog uređenja kojim su određeni lokacija, površina, namjena i drugi elementi gospodarske zone relevantni za ovaj urbanistički plan uređenja.

Prostor u obuhvatu ovog plana definiran je kao izdvojeno građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene - pretežito industrijske s koncentracijom proizvodnih kapaciteta.

U sklopu zone je prema odredbama PPU-a Grada Buzeta moguće graditi građevine sljedećih namjena:

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

Unutar ove zone dozvoljeno je graditi i specifične građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovine na veliko sl.).

Zona je prikazana PPU-om na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25.000; br. 1 "Korištenje i namjena površina, prostori/površine za razvoj i uređenje" kao građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene - pretežito industrijske, a na kartografskom prikazu br. 3.3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Područja posebnih ograničenja u korištenju" označena je kao i svi ostali prostori Grada kao područje pojačane erozije. Pored toga je zona prikazana na kartografskom prikazu u mjerilu 1:5.000-"Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana" u sklopu Knjige II.

Odredbama za provođenje PPU-a Grada Buzeta utvrđena je obveza izrade urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja za građevinsko područje gospodarske – proizvodne namjene Mažinjica, što će se utvrditi Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru. Obuhvat prostornog plana užeg područja definiran je kartografskim prikazom u mjerilu 1:25 000, br. 3.4. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" gdje je zona označena kao zona u obuhvatu obvezne izrade prostornog plana užeg područja. Utvrđenoj zoni je moguće priključiti kontaktni pojas zaštitnih zelenih površina i koridore zaštite prostora za prometne površine. Propisani plan se mora donositi jedinstveno za cjelokupno područje obuhvata.

Ovim urbanističkim planom uređenja je moguće propisati obavezu izrade detaljnog plana uređenja.

Odredbama za provođenje PPU-a Grada Buzeta je na području obuhvata ovog plana dozvoljeno izdavanje lokacijskih i građevnih dozvola, do do njegovog donošenja.

PPU-om Grada Buzeta su utvrđeni osnovni planski elementi za izgrađenost građevnih čestica u ovoj zoni dok se broj zaposlenih ne utvrđuje. Utvrđeno je da se maksimalna i minimalna izgrađenost građevne čestice određuje prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom za namjeravani zahvat u prostoru i može iznositi minimalno 10%, ali ne i manje od 60 m<sup>2</sup>, a maksimalno 65% površine građevne čestice.

Pri građenju građevina mora se poštivati postojeće elemente urbane strukture, koristeći pri tome sve suvremene materijale za tu vrstu građevina. Kod zanatskih građevina visina je max. 10,0 m, a kod ostalih vrsta građevina ovisi o specifičnostima i namjeni građevine. Nagib i vrstu pokrova treba odrediti ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

#### **1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na gospodarske podatke te prostorne pokazatelje**

Gospodarska zona Mažinjica predstavlja planiranom površinom najznačajniju gospodarsku zonu Grada Buzeta. Imajući u vidu činjenicu da industrija i u slijedećem planskom razdoblju zadržava vodeće mjesto u gospodarstvu Grada Buzeta, treba osigurati uvjete za prostorni razvoj gospodarstva pri čemu je naglašena potreba planskog uređenja i korištenja ove zone.

Prema podacima iz ankete koja je provedena među sadašnjim i poznatim budućim korisnicima zone možemo sagledati okvirne buduće potrebe korisnika, te utvrditi da je uz racionalnu organizaciju i korištenje prostora, moguće osigurati vrlo dobre uvjete za daljnje funkcioniranje gospodarskih industrijskih i poslovnih sadržaja u zoni.

Ujedno se potvrđuje gospodarska opravdanost daljnjeg uređenja i proširenja gospodarske zone, i to s aspekta potrebe za prostorom, mogućnosti ulaganja, interesa poduzetnika i stope zaposlenosti. Naime, upravo je nedostatak prostora odgovarajuće namjene i opremljenosti, u ovome trenutku ograničavajući element razvoja pojedinih gospodarskih grana.

Raspoloživi neizgrađeni prostor određen za gospodarsku namjenu, stvoreni preduvjeti prometnog i komunalnog opremanja zone i odsustvo ograničavajućih strožih elemenata zaštite prostora, osnov su opravdanosti daljnjeg uređenja gospodarske zone Mažinjica.

Kad se govori o prednostima ove lokacija svakako treba istaknuti mogućnost daljnjeg prostornog širenja zone na kontaktne neizgrađene prostore.

Prednost pograničnog položaja i blizine zemalja srednje i zapadne Europe je potencijal koji se u budućnosti očekuje vrednovati u većoj mjeri intenziviranjem gospodarske suradnje a time i međugraničnog prometa.

Lokacija zone je obzirom na položaj uz državnu cestu i u neposrednoj blizini graničnog prijelaza prometno posebno povoljna za lociranje kako proizvodnih tako i skladišno-distribucijskih i trgovačkih poslovnih sadržaja.

Postojeće šumske površine na višim i strmijim dijelovima obuhvaćenog prostora su s ambijentalnog i ekološkog gledišta kvalitetan tampon zaštitnog zelenila unutar same zone i zone prema prometnici, a da istovremeno ne opterećuje troškove opremanja zone.

Ograničenja razvoja zone su prisutna u nekoliko elemenata obrazloženih u nastavku.

Prije svega to su neriješeni vlasnički odnosi, gotovo je sav neizgrađeni dio prostora u vlasništvu fizičkih osoba, što može biti izvjesna zapreka planiranoj dinamici uređenja zone.

Pored toga izvjesno ograničenje u organizaciji i izgradnji zone predstavlja blizina naselja kao i nekoliko pojedinačnih individualnih stambenih građevina s pripadajućim zemljištem. Ti su posjedi i prilazi do njih zapreka zaokruživanju većih platoa za gospodarsku izgradnju u sjevernom dijelu zone.

Prostor u jugozapadnom dijelu obuhvata plana je po topografiji izrazito težak za organizaciju prometne mreže, radnih platoa i kolnih priključaka na cestovnu mrežu. Iz tog se razloga na predmetnom dijelu zemljišta predlaže uređenje prostora za manje gospodarske sadržaje poslovne, uslužne, zanatske i sl. namjene. U skladu s manjim prostornim potrebama takvih sadržaja moguće je planiranje platoa relativno malih dimenzija, terasasto prilagođenih terenu. Pri projektiranju prometnica i komunalne infrastrukture na ovom dijelu prostora otežavajuća je okolnost što treba voditi računa o prilagodljivosti rješenja naknadno definiranim konkretnim programima i njihovim prostornim potrebama.

Da bi se ostvarilo korektno priključenje zone na javnu prometnu mrežu, potrebno je realizirati i dio cestovne mreže višeg ranga, rekonstruirati dio državne ceste D 201 i dio lokalnih cesta s priključkom na državnu cestu što uključuje relativno visoke inicijalne troškove pripreme i komunalnog opremanja zemljišta.

Planirani elementi sustava odvodnje komunalnih otpadnih voda koji će omogućiti priključenje novih dijelova zone na taj sustav će biti realizirani nakon privođenja dijela zone planiranoj namjeni. Zbog toga će biti potrebno realizirati privremena pojedinačna rješenja, te dijelom ograničiti količinu i vrste otpadnih voda u prvoj fazi (a time i mogućnost organizacije pojedinih djelatnosti). Realizacija ovog sustava također iziskuje relativno visoke inicijalne troškove pripreme i komunalnog opremanja zemljišta.



## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA**

#### **2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Prostornom planu uređenja Grada Buzeta definirani su slijedeći opći razvojni ciljevi značajni za Grad:

- stvoriti uvjete života i rada koji će pridonijeti ne samo zadržavanju nego i povećanju broja stanovnika,
- razvijati i ubrzati procese gospodarskog razvoja, uz policentričnu prostornu distribuciju usluga i radnih mjesta, te povećati broj aktivnog stanovništva,
- kao osnovne pravce razvoja utvrditi gospodarske industrijske i poslovne djelatnosti, proizvodno i uslužno zanatstvo te trgovinu,
- osnovne konflikte razvoja minimalizirati i rješavati u korist važnijeg pravca razvoja, uz visoke ekološke standarde,
- racionalno koristiti prostor po njegovoj namjenskoj kvaliteti, odnosno izgradnju usmjeravati na neatraktivno zemljište.

Među ciljevima gospodarskog razvoja određenih Prostornim planom uređenja Grada istaknuto je:

- dalje razvijati gospodarsku proizvodnu, posebno industrijsku djelatnost,
  - razviti sve aspekte obrtništva,
  - zadržati i unaprijediti već postojeće proizvodne i uslužne djelatnosti
  - ponuditi adekvatniji prostor, povoljno zemljište sa pratećom infrastrukturom i sl.
  - omogućiti otvaranje novih proizvodnih i skladišnih kompleksa (trgovina, manji proizvodni pogoni - obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.
- koji se odnose i na uređenje gospodarske zone Mažinjica:

Navodi se da kod budućeg razvitka industrijskih kapaciteta na području Grada Buzeta, prvenstveno zbog izuzetne zaštite postojećih izvorišta i akumulacija, treba gledati lokacijske uvjete. Stoga, a kako bi i nadalje industrija zadržala vodeće mjesto u gospodarstvu Grada Buzeta, treba joj planski omogućiti gospodarski i prostorni razvoj.

Danas je industrija, iako okosnica razvoja gospodarstva i društva uopće u kojoj radi oko 1200 djelatnika, koncentrirana u gradu Buzetu. Gospodarski kompleksi su izgrađeni u svim dijelovima grada gdje su proizveli velike nedorazume u prostoru narušavajući organizaciju i izgled naselja te uvjete stanovanja. Industrijska proizvodnja se obavlja u tridesetak tvrtki ili obrtničkih pogona a zastupljena je u drvnoj, tekstilnoj, metalnoj, prehrambenoj, grafičkoj industriji i industriji građevinskog materijala. Prema fizičkom obujmu proizvodnje vodeće grane u ovoj djelatnosti su metalna industrija, drvna industrija te industrija građevinskih materijala.

Obrtništvo je u Gradu Buzetu bilo u najvećem zamahu 70-tih i 80-tih godina, kada je bilo oko 500 obrtnika. Trenutačno se obrtom bavi oko 250 obrtnika i to u prvom redu trgovinom, a zatim i autoprijevozništvom, raznim uslugama u građevinarstvu, obradom metala i plastike, dok se preostali dio obrtnika bavi raznim drugim obrtima, koji su zastupljeni u manjoj mjeri. Točan broj zaposlenih u obrtništvu procjenjuje se na 500 osoba (prosječno dvije osobe po obrtniku).

Obrtnici koji obrt obavljaju u poslovnom prostoru, sjedište obrta imaju u vlastitim građevinama ili u adekvatnim iznajmljenim poslovnim prostorima, te stanovima ukoliko je to dozvoljeno posebnim propisom.

Svojevremeni pokušaj preseljenja svih plastičara u industrijsku zonu Mažinjica nije uspio, međutim i dalje postoji urgentna potreba za otvaranjem ovakvih pogona prvenstveno u vlastitim građevinama i na jednom mjestu.

Za daljnji razvoj gospodarstva su Prostornim planom uređenja Grada Buzeta utvrđena građevinska područja za gospodarske zone koja su izdvojena iz naselja. Koncentracija proizvodnih kapaciteta usmjeravat će se u građevinska područja gospodarske - proizvodne namjene (radne zone), unutar kojih se izgrađivati i specifične građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko sl.). Izgradnja u ovim zonama izvodi se na osnovi prostornog plana užeg područja prema programskim smjernicama za izradu istih. Intencija prijenosa proizvodnih pogona prema sjeverozapadu područja Grada Buzeta već postoji te se cijeni potrebitim između ostalog proširiti postojeću industrijsku zonu Mažinjica prema naseljima Štrped i Sv. Duh.

U gospodarskim zonama treba omogućiti gradnju slijedećih sadržaja:

- proizvodnih i prerađivačkih građevina te industrijsko skladišnih građevina,
- prodajnog prostora (prodavaonica artikla svakodnevne potrošnje, specijaliziranih prodavaonica, prodajnih salona, robnih kuća, sličnih prostora i građevina, poslovnih prostora i ugostiteljskih građevina),
- komunalnih građevina i uređaja te prometnih građevina
- zanatskih građevina,
- drugih sadržaja koji upotpunjuju sadržaj radnih zona.

Uređenjem ove zone je potrebno osigurati prostorne i druge preduvjete za razvoj navedenih gospodarskih djelatnosti, pratećih i komplementarnih osnovnim djelatnostima, a time osigurati povećanje zaposlenosti i prihoda. Pored toga osigurati bolju i sigurniju opskrbu i nivo usluga za stanovništvo organizacijom trgovačkih, veletrgovačkih, skladišnih i pojedinih uslužnih djelatnosti u sklopu poslovne zone.

Posredno, realizacijom gospodarske zone očuvati prostor naselja, a nove prostorne potrebe specifičnih gospodarskih djelatnosti (dijelom i dislokaciju postojećih) osigurati u sklopu namjenskih površina.

Prostorna struktura zone dijelom je već naznačena postojećom izgradnjom u zoni te definirana potrebama poznatih budućih korisnika. Međutim, kako precizni programi i prostorne potrebe u ovom trenutku nisu definirani, planirane fizičke strukture trebaju biti organizirane na način da se omogući fleksibilno prilagođavanje broja i veličine građevnih čestica budućim konkretnim potrebama.

Istovremeno, a u skladu sa zacrtanim smjernicama pri daljnjem uređenju ove gospodarske zone treba planirati racionalno korištenje građevinskog zemljišta uz podizanje standarda komunalne opremljenosti.

### **2.1.2. Prometna i komunalna infrastruktura**

Daljnijim uređenjem zone je potrebno osigurati prostorne, prometne, infrastrukturne, ekološke i druge uvjete za usklađeni razvoj i organizaciju planiranih djelatnosti.

Ova gospodarska zona predstavlja izdvojenu fizičku cjelinu unutar koje je potrebno riješiti pojedine infrastrukturne elemente obzirom na potrebe same zone. Obzirom na elemente prometne i komunalne infrastrukture gradskog značaja (i višeg), relevantni su slijedeći elementi:

### **promet**

Područjem gospodarske zone prolazi trasa državne ceste D201 Buzet - Požane na koju su neadekvatno smještenim i neuređenim križanjem priključene lokalne ceste; L 50026 za Sv. Duh i Perce i L 50027 za Abrame, Škuljare i Žonte.

Na dionici državne ceste u obuhvatu Plana se predviđa izvedba novog križanja i vezano na to definiranje novih trasa lokalnih cesta na dijelu kroz zonu.

Cestovni priključak poslovne zone na javnu prometnu mrežu (državnu cestu) ostvariti će se posredno preko novih dijelova lokalnih cesta.

### **vodoopskrba**

Zona se priključuje na vodoopskrbni sustav Grada koji se vodom snabdijeva iz sustava Sv. Ivan s kapacitetom  $Q_{min}=208l/s$ . Osigurano je snabdijevanje iz vodospreme Štrped i vodospreme Krbavčiči, a nedaleko zone prema Buzetu prolazi magistralni opskrbeni cjevovod  $\varnothing 110$  mm.

### **odvodnja otpadnih voda**

Zona se priključuje na sustav odvodnje otpadnih voda Grada, dok se oborinske vode rješavaju u okviru zone.

Spaja se na glavni odvodni kanal za odvodnju otpadnih voda  $\varnothing 250$  mm, koji od obližnjeg naselja Štrped vodi do magistralnog odvodnog kanala  $\varnothing 400$  (zapadni kolektor) i dalje prema uređaju za obradu otpadnih voda sa recipijentom u Malu Hubu odnosno rijeku Mirnu.

Eventualni privremeni lokalni sustav treba biti riješen s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja otpadnih voda iako sama zona nije u vodozaštitnom području.

### **elektroopskrba**

Obuhvaćenim područjem gospodarske zone, do zona naselja, prolazi trasa postojećeg 20 kV dalekovoda te postojećeg i planiranog 20 kV kabela i pripadajuće transformatorske stanice 20/0,4kV.

Navedeni objekti su dio distribucijske mreže koja je sastavni dio energetske sustava Grada.

Planirano rješenje elektroopskrbe gospodarske zone treba uvažavati elemente planirane namjene i potrebnih infrastrukturnih kapaciteta u širem prostoru i to u elementima trasa planiranih vodova i kapaciteta planirane trafostanica.

### **telekomunikacije**

S obzirom na namjenu površina i buduće korisnike gospodarske zone Mažinjica, neophodna je rekonstrukcija telekomunikacijske mreže jer kapacitet postojećih kabela nije dostatan za udovoljavanje planiranim potrebama tog područja.

Ujedno, trasa postojećih kabela prolazi planiranom građevinskom zonom te se kao takva mora napustiti.

Koncepcija nove telekomunikacijske mreže gospodarske zone Mažinjica mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga počev od običnog telefonskog priključka do širokopojasnih usluga (prijenos podataka, brzi pristup internetu, ...).

### **plinoopskrba**

Na području Grada Buzeta se planira izvedba mreže za opskrbu plinom, za što je potrebno obaviti pripreme radnje s ciljem uvođenja zemnog plina kao ekološki prihvatljivog energenta. Magistralni plinovod i mjerno redukcijaska stanica se planiraju na udaljenosti od oko 2000 m.

### 2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Lokaciju odabranu za daljnje uređenje gospodarske zone ne karakteriziraju naglašene ili izdvojene prostorne posebnosti. Prostor je prema karakteristikama dio veće površine ujednačenih obilježja određene ambijentalne vrijednosti.

Obzirom na položaj gospodarske zone uz državnu i lokalne prometnice, lokaciju u području pretežito prirodne sredine, te izloženost vizurama zbog reljefnih karakteristika prostora, od značaja za očuvanje prostornih posebnosti područja su kriteriji i uvjeti gradnje i oblikovanja planiranih građevina i površina, i općenito razina uređenja cijele zone.

## 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE

### 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na gustoću, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza i ambijentalnih cjelina

Prostornim planom uređenja Grada Buzeta je izborom lokacije za proširenje postojeće gospodarske zone osigurano racionalno korištenje i zaštita prostora u kontekstu cjelokupnog prostora Grada. Prostori za proširenje zone su određeni obzirom na postojeću izgrađenost gospodarskim sadržajima, obzirom na utvrđene površine naselja, uređenost zemljišta, elemente zaštite prostora; nije u vodozaštitnoj zoni, nema zaštićenih prirodnih, kulturno povijesnih i ambijentalnih vrijednosti), kao i obzirom na mogućnosti komunalnog opremanja. Određena veličina područja gospodarske zone odgovara adekvatnom dijelu procijenjenih potreba u planskom razdoblju.

Prostor je danas djelomično izgrađen pa se ovim urbanističkim planom uređenja određuje namjena i korištenje prostora, te definira nova izgrađena struktura oslanjajući se na postojeću organizaciju zone.

Planiranje građenih struktura treba provesti na način da se organizacijom i namjenom površina racionalno koristi prostor, ali i da se oblikuje nova građena struktura koja će, u kombinaciji s zelenim površinama, biti perceptivno prihvatljiva i neagresivna u prostoru.

Prostorna organizacija gospodarske zone treba omogućiti etapnu realizaciju manjih zaokruženih cjelina, a prema mogućnostima realizacije i interesu popunjavanja radne zone.

Obzirom da je područje danas samo u dijelu uređeno, biti će potrebno pristupiti opsežnom uređenju i opremanju zemljišta prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Na području Mažinjice su gospodarske djelatnosti zastupljena u sljedećim namjenama:

**- gospodarska, proizvodna, pretežito industrijska namjena:**

- proizvodnju namještaja /Istradom, Grafomarketing/
- proizvodnja plastičnih proizvoda /Grafomarketing/
- proizvodnja i prerada kartonske ambalaže /Kartonpak/
- proizvodnja od papira i kartona /Grafomarketing/

**- gospodarska, proizvodna, pretežito zanatska namjena:**

- alatničarstvo /Alatnica/
- građevinarstvo i instalaterski radovi /Trio I/

**- gospodarska poslovna pretežito trgovačka namjena:**

- veleprodaja namještaja /Dalmadom/
- veleprodaja prehrane /Dalmadom/
- trgovina namještaja /Istradom/
- prodaja strojeva /Vilstroj/
- trgovina /Trio I, Dekoradom /
- trgovina na veliko i salon namještaja /Grafomarketing/

**- gospodarska poslovna pretežito uslužna namjena:**

- servis strojeva /Vilstroj/
- izdavačka djelatnost /Grafomarketing/
- promidžba (reklama) /Grafomarketing/

Očekuje se da će u planskom periodu doći do otvaranja novih pogona za preradu drva, pogona za proizvodnju metalne galanterije, manjih obrtničkih pogona tekstilne industrije, grafičke industrije, kemijske industrije, prehrambene industrije, industrije građevinskog materijala i drugih među kojima će sve veće učešće imati mali pogoni.

Cilj plana je, obzirom na ostale uvjete ukupne zaštite prostora omogućiti razvoj gospodarske djelatnosti u svim vidovima. Iz tog razloga u zoni treba pored većih industrijskih pogona omogućiti izgradnju i uređenje manjih obrtničkih pogona.

## **2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture**

Organizacija zone i planirane površine platoa za građenje, odnosno građevnih čestica trebaju udovoljiti kriterijima organizacije planiranih i potencijalnih sadržaja - budućih korisnika, što uključuje fleksibilnost - mogućnosti preparcelacije, različite namjene i sl.

U sklopu gospodarske zone se određuju strukture javnih prometnih površina i površina gospodarske - poslovne namjene, obzirom na karakteristike zemljišta, planiranu namjenu i organizaciju prostora.

Unutar površina gospodarske namjene određuju se mogućnosti formiranja platoa s načelnim nivelacijskim kotama a time i građevnih čestica, uz moguće formiranje više građevnih čestica na jednom platou.

Prije korištenja pojedinih površina - građevnih čestica, zonu je potrebno opremiti pristupnim prometnicama, vodovodnom mrežom, električnom mrežom, javnom rasvjetom, TK mrežom i mrežom odvodnje otpadnih voda.

Uređivanje javnih površina potrebno je provesti organizirano, prije početka korištenja pojedinih planiranih sadržaja gospodarske namjene, a poželjno je i organizirano uređenje pojedinih platoa posebno ako se na njima formira više građevnih čestica.

Da bi se ostvarile pretpostavke za daljnje korištenje i proširenje zone potrebno je realizirati novo križanje na državnoj cesti i novi dio lokalnih cesta najmanje do mogućeg spoja na postojeće trase cesta.

Sabirnom cestovnom mrežom unutar južnog dijela gospodarske zone prolazi ujedno trasa lokalne cesta dok se sabirnom cestovnom mrežom unutar sjevernog dijela gospodarske zone kao i opskrbnom cestovnom mrežom odvija uglavnom intrazonski promet.

Prometnice moraju biti takvih karakteristika da svojim tehničkim elementima udovolje očekivanom teškom teretnom prometu, te da osiguraju odgovarajuće spojeve građevnih čestica na prometnu mrežu.

Rješenjem vodoopskrbe gospodarske zone treba osigurati redovitu opskrbu vodom za potrebe zaposlenika i posjetilaca zone, potrebe planiranih tehnoloških procesa, kao i za protupožarnu zaštitu. Vodoopskrba gospodarske zone Mažinjica sanitarno tehnološkom vodom osigurati će se i nadalje iz vodospreme Štrped i iz vodospreme Krbavčići . Sigurnost vodoopskrbe je riješena i na taj način što su mreže spojene pa je moguća opskrba zone iz oba rezervoara. Iz istog vodoopskrbnog sustava je potrebno osigurati i protupožarnu zaštitu gospodarske zone Mažinjica izgradnjom protupožarnih opskrbnih cjevovoda i nadzemnih hidranata.

Posebno je značajna realizacija javnog sustava odvodnje otpadnih voda, kako sanitarnih tako i oborinskih. Uvodi se razdjelni sustav odvodnje. Kanalizacijski sustav sanitarno-otpadnih voda gospodarske zone spojiti će se, posredstvom crpne stanice, na zapadni kanalizacijski kolektor koji je sastavni dio kanalizacijskog sustava Buzeta. Do realizacija glavnog gradskog kolektora pojedine građevne čestice odvodnju rješavaju lokalno na površini vlastite građevne čestice izgradnjom lokalnih uređaja ili nepropusnih septičkih taložnica, što može predstavljati ograničavajući faktor u aktiviranju pojedinih potencijalnih sadržaja zone s većim količinama otpadnih voda u tehnološkom procesu. Mreža kanalizacije u zoni i lokalni uređaji moraju biti tako organizirani da u budućnosti omoguće priključivanje na planirani javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Zbog zaštite postojećih vodotoka planira se izvedba zatvorenog sustava odvoda oborinskih voda. Sve oborinske vode se rješavaju pojedinačno za svakog korisnika ili za grupu korisnika na jednom platou uz uvjet da se vode s manipulativnih i prometnih površina i platoa prije upuštanja u vodotoke odvede u separator masti i ulja. U sklopu sustava za odvodnju oborinskih voda se grade retencijski bazeni. Postavljaju se prije upuštanja u vodotok da se postigne što umjereniji i jednoličniji dotok vode, a radi očuvanja korita vodotoka regulacijom slivnog područja.

Obzirom na namjenu površina i buduće korisnike gospodarske zone Mažinjica neophodna je rekonstrukcija telekomunikacijske mreže jer kapacitet postojećeg kabela i centrale nije dostatan za udovoljavanje planiranim potrebama tog područja. Konceptija nove telekomunikacijske mreže mora svojom kvalitetom i kapacitetom omogućiti pružanje različitih vrsta telekomunikacijskih usluga počev od običnog telefonskog priključka do širokopojsnih usluga (prijenos podataka, brzi pristup internetu i drugo).

Rješenjem elektroopskrbe je u zoni potrebno osigurati sigurnu dobavu i opskrbu i dovoljne količine električne energije za sve planirane potrošače u zoni. U konačnici treba osigurati dobavu iz više pravaca (prsten).

Sve prometnice u zoni je potrebno opremiti javnom rasvjetom.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

---

#### 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Izradi ovog urbanističkog plana uređenja prethodila je provedba ankete među postojećim i potencijalnim korisnicima zone.

Anketi se od 8 postojećih korisnika odazvalo njih 6 te 2 potencijalna korisnika zone. Prema iskazanim podacima je od 45.167 m<sup>2</sup> ili 4,5 ha zemljišta koje se danas koristi izgrađeno 6.600 m<sup>2</sup>, dok ukupna bruto izgrađena površina svih građevina iznosi 10.014 m<sup>2</sup>. Broj zaposlenih iznosi oko 133 osobe, što daje gustoću od 29 zaposlena na 1 ha površine. Istovremeno na 1 zaposlenog otpada 340 m<sup>2</sup> zemljišta ili 75 m<sup>2</sup> površine građevine.

Anketirani su svoje ukupne potrebe iskazali s 87.921 m<sup>2</sup> ili 8,8 ha zemljišta što u odnosu na postojeće stanje znači povećanje od gotovo 100 %. Od toga se planira izgraditi 9.330 m<sup>2</sup> zemljišta s ukupnom bruto izgrađenom površinom građevina od 13.214 m<sup>2</sup>, gdje povećanje u odnosu na postojeće stanje iznosi oko 30 %. Broj od 133 zaposlena se planira povećati za oko 50 % i planiran je na 211 osoba, što daje gustoću od 24 zaposlena na 1 ha površine. Istovremeno na 1 zaposlenog otpada 417 m<sup>2</sup> zemljišta ili 63 m<sup>2</sup> površine građevine. Za potrebe anketiranih korisnika bi se prosječna površina građevne čestice gospodarske namjene sa sadašnjih 7.528 m<sup>2</sup> povećala na potrebnih 10.990 m<sup>2</sup>.

Kvantificirani pokazatelji ankete prikazani su u tablicama 3. i 4. u prilogu ovog poglavlja.

Okvirno buduće potrebe korisnika u zoni možemo sagledati kroz analizu rezultata ankete te se može utvrditi da je, uz racionalnu organizaciju i korištenje prostora, moguće osigurati uvjete za daljnje funkcioniranje postojećih i budućih korisnika obuhvaćenog prostora.

Rezultati ankete su jedan od faktora prema kojima se definira program gradnje i uređenja prostora.

Ciljevima prostornog uređenja utvrđeni su osnovni elementi sukladno kojima su definirani programski elementi za gradnju i uređenje prostora.

**tablica 3.** ANKETA - ZBIRNI ISKAZ REZULTATA - POSTOJEĆI I POTENCIJALNI KORISNICI ZONE

KORISNIK	djelatnost	broj zaposlenih		zemljište		građevine				
		postojeće	potrebe	postojeće	dodatne potrebe	izgrađ.	ukupna b.izgrađ.	izgrađ.	ukupna b.izgrađ.	
						postojeće		potrebe		
		osobe	osobe	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>4</sup>	m <sup>5</sup>	
1.	"KARTON-PAK" d.o.o.	2	0	4.007	2.500	768	1.024	500	500	
2.	ALATNICA OBRT BURŠIĆ BRANKO		0	2.712	2.412	300	300	0	0	
				1.356	1.392					
3.	proizvodnja od papira i kartona		5	11.125	0	540	1.080	1.200	1.700	
	proizvodnja namještaja									
	izdavačka djelatnost									
	trgovina na veliko									
	proizvodnja plastičnih i metalnih proizvoda									
	salon namještaja									
promidžba (reklama)										
4.	TRIO I d.o.o.	0	40	4.265	4.569	2.002	2.390	0	0	
	instalaterski radovi			4.801	4.886					
	građevinarstvo									
5.	ISTRADOM d.d.	0	70	7.291	7.503	1.220	1.220	0	0	
	trgovina			164	6.113					
6.	DALMADOM	0	50	6.959	7.465	2.000	4.000	0	0	
	LOVOR TRADE									veleprodaja prehrane
7.	NEŽIĆ d.o.o.		0	2.487	914	0	0	600	600	
										trgovina naveliko i malo
										oprema i alati za autoservise
8.	AUTOPRIJEVOZNIŠTVO I ZEMLJANI RADOVI		6	0	5.000	0	0	500	700	
										izvođenje radova građevinskom mehanizacijom
										prijevoz tereta
<b>ukupno</b>		<b>133</b>	<b>211</b>	<b>45.167</b>	<b>42.754</b>	<b>6.830</b>	<b>10.014</b>	<b>2.800</b>	<b>3.500</b>	

	broj zaposlenih	zemljište	izgrađena površina	ukupna brutto izgrađena površina
ukupno potrebno	344 osoba	87.921 m <sup>2</sup>	9.630 m <sup>2</sup>	13.514 m <sup>2</sup>
prosječna površina zemljišta / 1 korisniku	postojeće	7.528 m <sup>2</sup>	potrebe	10.990 m <sup>2</sup>



**tablica 4.** PROGRAM - ZBIRNI ISKAZ POZNATIH POKAZATELJA ZA KORISNIKE ZONE

programski element /za gospodarsku namjenu/		postojeće stanje	potrebe postojećih i potencijalnih korisnika
broj zaposlenih	osoba	133	211
površina građevnih čestica	m <sup>2</sup>	45.167	87.921
broj građevnih čestica / korisnika	br.	6	8
prosječna površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	7.528	10.990
najmanja površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	4.007	6.507
najmanja površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	2.487	3.401
najveća površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	11.125	21.071
izgrađena površina	m <sup>2</sup>	6.830	9.330
izgrađenost	k <sub>ig</sub>	0,15	0,11
izgrađena bruto površina građevina	m <sup>2</sup>	10.014	13.214
iskorištenost	k <sub>is</sub>	0,22	0,15
broj zaposlenih / ha	osoba/ha	29,4	24,0
prosječan broj zaposlenih po jednoj građevnoj čestici	osoba/1 gč	22,2	26,4
površine građevne čestice na 1 zaposlenog	m <sup>2</sup> / zaposlenog	339,6	416,7
izgrađene površine na 1 zaposlenog	m <sup>2</sup> / zaposlenog	51,4	44,2
bruto izgrađene površine građevine na 1 zaposlenog	m <sup>2</sup> / zaposlenog	75,3	62,6

Prostorna mogućnost razvoja gospodarske zone su znatno veće od potreba iskazanih u anketi.

Površina zemljišta na kojem se uređuju platoi, odnosno građevne čestice, iznosi 196.000 m<sup>2</sup> što znači da će sadašnji i poznati potencijalni korisnici zone iskoristiti oko 88.000 m<sup>2</sup> ili oko 45 % površine.

Ukupna površina za izgradnju građevina iznosi najviše 58.600 m<sup>2</sup> što je gotovo 6 puta više od iskazanih potreba.

Isto tako najveća ukupna bruto izgrađenost, u koju je uključena površina svih dozvoljenih etaža građevine iznosi najviše oko 130.000 m<sup>2</sup> što je gotovo 10 puta više od iskazanih potreba.

Na prostorno rješenje definirano ovim urbanističkim planom uređenja utjecali su primarno slijedeći elementi:

- određena površina i konture zone gospodarske namjene određene Prostornim planom uređenja Grada Buzeta,
- određeni koridor državne i lokalnih cesta,
- potreba da se osigura odgovarajuća struktura - veličina građevnih čestica,

- reljefne karakteristike prostora,
- zaštitni koridor dalekovoda,
- postojeća stambena izgradnja u zoni.

Za poslovnu zonu nisu u pripremi izrade plana definirani precizni programski elementi. Iz razloga što se veći dio zone planira za nepoznate korisnike i/ili nedovoljno precizne programe, bilo je potrebno pojedine elemente prostornog uređenja definirati fleksibilno, kako bi se omogućilo prilagođavanje naknadno definiranim konkretnim programima i potrebama, uz uvažavanje mogućnosti etapne realizacije zone.

Stoga se planom ne određuju detaljni program i namjena površina pojedinih građevnih čestica. Fleksibilnost plana je u mogućnosti određivanja konkretne namjene pojedine građevne čestice u okvirima dopuštenih namjena u sklopu gospodarske zone, kao i mogućnosti preparcelacije - formiranja više čestica ili objedinjavanja pojedinih čestica.

Diferenciranje namjena građevnih čestica gospodarske namjene na proizvodnu industrijsku, zanatsku, poslovnu uslužnu i poslovnu trgovačku namjenu je usmjeravajuće, uz mogućnost realizacije svake od planom dopuštene namjene na bilo kojoj od čestica u sklopu zone.

Obzirom na planirane namjene u radnoj zoni, strukturu građevina, kao i načine korištenja građevnih čestica, osnovu organizacije prostora odredila je mogućnost formiranja platoa u skladu s terenskim uvjetima koji su u obuhvatu zone različiti. Planom se načelno definiraju uređeni platoi kao optimalni oblik korištenja površina planiranih namjena. Mogućnost formiranja platoa prema navedenim kriterijima određuje i moguću strukturu građevnih čestica.

Platoi se uređuju prateći postojeći teren, s usjecima do 5 m i nasipima do 3 m (izuzev depresija gdje nasipi mogu biti i veći). U sklopu definiranih platoa se određuje najmanja površina građevnih čestica, dok je najveća površina građevne čestice određena površinom platoa.

Isključivanje najstrmijih dijelova terena iz površina osnovnih-funkcionalnih namjena zone uvjetovana je neracionalnošću njihovog uređivanja i opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom. Pored toga isključeni su i dijelovi prostora koji su zbog izrazitog nagiba terena nepovoljni i nesigurni za građenje.

Priključenje poslovne zone na mrežu javnih prometnica ostvaruje se preko dijela trase planirane lokalne ceste, s priključkom na državnu cestu. Mreža prometnica gospodarske zone veže se na lokalnu cestu preko više križanja. Na taj se način izbjegavaju se duže slijepe ceste i ostvaruje bolja protočnost prometa u zoni, te omogućava diferenciranje prometnih tokova obzirom na različite namjene i načine korištenja pojedinih dijelova zone.

Cestovna mreža u zoni definirana je, uz potrebne tehničke elemente za očekivani promet, primarno u funkciji pristupa platoima - građevnim česticama. Ceste su organizirane na način da se omogući što kvalitetniji kolni priključak svih definiranih platoa - građevnih čestica. Zbog konfiguracije terena i visinskih razlika između platoa, prometna mreža je relativno gusta i dijelom ima samo jednostrano definirane priključke na građevne čestice - površine poslovnih namjena, te je također dijelom u većim usjecima ili nasipima.

Uz prometnice, u sklopu njihove građevne čestice, definiraju se pješački nogostupi i pojas uređenog zelenila kao dio javne površine.

Neizgrađeni prostori uz državnu cestu se namjenjuju poslovnim sadržajima; trgovačkim-veletrgovačkim, skladišnim i uslužnim sadržajima koji traže građevine manjih gabarita i kvalitetnijeg oblikovanja s uređenjem platoa više razine.

Južni dio prostora na dijelu s povoljnijom konfiguracijom trena i središnji dio sjeverne polovice zone se primarno namjenjuju proizvodnim djelatnostima.

Na dijelu s vrlo strmim terenom se južni dio prostora primarno namjenjuje poslovnim, ali i proizvodnim manjim obrtničkim djelatnostima.

tablica 5. PROGRAM - PROSTORNE MOGUĆNOSTI ZONE

programski element		post. stanje	potrebe korisnika prema anketi	plan				pokazatelji za moguće povećanje broja zaposlenih u zoni uz istu izgrađenost		
				M1	K1	I1	ukupno	prostorne mogućnosti I.	prostorne mogućnosti II.	prostorne mogućnosti III.
broj zaposlenih	osobe	133	211	25	135	398	557	969	1.357	1.841
površina građevnih čestica	m <sup>2</sup>	45.167	87.921	16.376	44.908	132.550	193.834	193.834	193.834	193.834
broj građevnih čestica	korisnika	6	8	4	21	16	41	41	41	41
prosječna površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	7.528	10.990	4.094	2.138	8.284	4.728	4.728	4.728	4.728
najmanja površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	4.007	6.507	1.000	700	2.000	-	-	-	-
najveća površina građevne čestice	m <sup>2</sup>	11.125	21.071	4.935	1.946	16.566	-	-	-	-
najveća brutto izgrađena površina građevina	m <sup>2</sup>	10.014	13.214	9.826	27.635	91.460	128.920	128.920	128.920	128.920
očekivana brutto izgrađena površina građevina	m <sup>2</sup>	-	-	7.369	20.669	67.601	91.954	91.954	91.954	91.954
izgrađenost		0,15	0,11	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
broj zaposlenih na jedinicu površine	osoba/ha	29	24,00	15	30	30	29	50	70	95
prosječan broj zaposlenih po jednoj građevnoj čestici	osoba /g.č.	22	26,38	6	6	25	14	24	33	45
površine zemljišta po zaposlenom	m <sup>2</sup> / osobi	340	416	333	333	333	348	200	143	105
najviše brutto izgrađene površine građevine po zaposlenom	m <sup>2</sup> / osobi	75	63	200	205	230	231	133	95	70
očekivana brutto izgrađena površina građevine po zaposlenom	m <sup>2</sup> / osobi	-	-	150	153	170	165	-	-	-

Broj zaposlenih u zoni načelno je određen obzirom na predložene diferencirane namjene pojedinih građevnih platoa a kreće se od očekivanih oko 550 do 1.000 zaposlenih. Iako prostorne mogućnosti zone obzirom na ukupne dozvoljene površine građevina omogućavaju i veći broj zaposlenih, to se ne očekuje obzirom na prisutnu strukturu, namjenu i korištenje zone te činjenicu da će proizvodni pogoni činiti ipak samo dio gospodarskih sadržaja u zoni. Planirani broj zaposlenih određen je normativima od 30 - 50 zaposlenih na 1 ha površine gospodarske namjene, odnosno 15 - 25 zaposlenih na 1 ha površine mješovite namjene.

Detaljne namjene za pojedine platoe nisu obvezujuće, već se u sklopu svih površina gospodarske namjene može organizirati svaka od planiranih namjena u sklopu poslovne zone.

Planom se određuju maksimalni koeficijenti izgrađenosti (0,3) i iskorištenosti (0,6-0,9) i broj etaža (2-3). Kao programski element, a za potrebe procjene broja zaposlenih i infrastrukturnih kapaciteta, definira se očekivana izgrađenost građevnih čestica u zoni. Iako su nedovoljno poznati konkretni elementi programa, obzirom na planirane namjene vjerojatna je pretežno gradnja jednoetažnih i djelomično dvoetažnih hala, te se kao očekivani koeficijent iskorištenosti građevnih čestica određuje vrijednost koja iznosi 75 % od najveće dozvoljene.

Uz planirane površine građevnih čestica gospodarske namjene, javne prometne površine i zaštitne zelene površine, definirane su i površine planiranih infrastrukturnih objekata i uređaja.

### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora u gospodarskoj zoni Mažinjica proizlazi iz namjene određene Prostornim planom uređenja Grada Buzeta kojim je definirano da se pored gospodarske - proizvodne - pretežito industrijske namjene na ovom prostoru mogu planirati i druge gospodarske namjene te pored toga građevine i mreže potrebne za uređenje i opremanje prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom. Moguće je graditi gospodarske građevine sljedećih namjena:

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

Budući korisnici zone, a time i detaljna namjena prostora, većim dijelom nisu poznati.

Ovim urbanističkim planom uređenja načelno se određuje detaljnija podjela prema namjeni, obzirom na mikrolokacije i veličine pojedinih platoa, potencijalne djelatnosti i njihove uvjete korištenja prostora:

- platoi bliže državnoj cesti s jednostavnijim kolnim prilazom namjenjuju se primarno atraktivnijim poslovnim, trgovačkim i višenamjenskim sadržajima s većom frekvencijom korisnika-posjetilaca, građevinama manjih gabarita i kvalitetnijeg oblikovanja s uređenjem platoa više razine,
- platoi s povoljnijom konfiguracijom terena i oni u središtu zone se primarno namjenjuju proizvodnim industrijskim djelatnostima i drugim djelatnostima koje zahtijevaju veće građevine i veće otvorene prostore na platou,
- platoi na vrlo strmom terenu i uz postojeće stambene građevine, gdje nije moguće formirati veće površine, primarno se namjenjuju manjim poslovnim, ali i proizvodnim obrtničkim djelatnostima koji nemaju potrebe za većim površinama građevina i platoa.

Odredbama ovog plana dopuštena je u okviru gospodarske proizvodne namjene organizacija bilo kojeg od dozvoljenih potencijalnih gospodarskih sadržaja dok se na površinama poslovne namjene ne planira proizvodna namjena.

Dijelovi prostora unutar granica poslovne zone koji su nepovoljnih karakteristika (obzirom na nagibe terena, dostupnost) ostavljeni su izvan osnovne - gospodarske funkcije i definirani kao zaštitne zelene površine.

Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina".

Određene su slijedeće osnovne namjene:

- površine stambene namjene
- površine mješovite - pretežito stambene namjene
- površine gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene
- površine gospodarske - proizvodne - pretežito industrijske namjene
- prometne površine
- površine infrastrukturnih objekata i uređaja
- javne i zaštitne zelene površine
- vrijedno obradivo tlo

#### POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Površine stambene namjene obuhvaćaju isključivo površinu s postojećom stambenom građevinom koja zbog karakteristika mikrolokacije u zoni nema mogućnosti primiti gospodarske sadržaje. Na ovoj se površini planira mogućnost rekonstrukcije postojeće građevine.

#### POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Površine mješovite - pretežito stambene namjene obuhvaćaju površine s postojećim stambenim građevinama, u okviru kojih površina postoje prostorni i prometni uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene. Na ovim se površinama planira mogućnost rekonstrukcije postojeće stambene građevine, kao i njena prenamjena u građevinu gospodarske namjene.

#### POVRŠINE GOSPODARSKE - POSLOVNE - PRETEŽITO USLUŽNE NAMJENE (K1)

Površine gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene obuhvaćaju platoe na neizgrađenim dijelovima zone.

Na sjevernom dijelu, uz državnu cestu te uz površine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene se ove površine namjenjuju primarno atraktivnijim poslovnim, trgovačkim i višenamjenskim sadržajima u građevinama manjih gabarita i kvalitetnijeg oblikovanja i s uređenjem platoa više razine.

Površine na strmom terenu južnog dijela zone, gdje nije moguće formirati veće površine platoa se namjenjuju primarno manjim poslovnim, ali i proizvodnim obrtničkim djelatnostima koji nemaju potrebe za većim površinama građevina i platoa.

U okviru površina platoa za koje se određuje gospodarska-poslovna-pretežito uslužna namjena je moguća organizacija različitih poslovnih sadržaja; od uslužnih, trgovačkih i veletrgovačkih, do servisnih, komunalnih te proizvodnih-pretežito zanatskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

## POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (11)

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za pretežan dio zone koji obuhvaća površine na kojima je obzirom na konfiguracijske i prometne uvjete moguće organizirati platoe većih površina.

U okviru ovih površina je moguća organizacija proizvodnih poljoprivredno-prerađivačkih, proizvodnih-pretežito zanatskih i različitih poslovnih sadržaja; od uslužnih, trgovačkih i veletrgovačkih, stacionarno-transportnih i skladišnih, do servisnih, komunalnih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

## PARKIRALIŠTE (P)

Površine parkirališta se namjenjuju uređenju platoa za parkiralište teretnih vozila, prema izdanoj lokacijskoj dozvoli.

## PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine se namjenjuju uređenju javnih prometnih površina u koje se uključuju:

- državna cesta D201 s planiranim novim križanjem i autobusnim ugibalištima, uključuju ukupan profil ceste s kolnikom, pločnicima i drugim dijelovima prometnice uključujući i zemljišni pojas. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- lokalne ceste L50026 i L50027 s planiranim križanjima, uključuju ukupan profil ceste s kolnikom, pločnicima i drugim dijelovima prometnice uključujući i zemljišni pojas. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- nerazvrstane ceste čine postojeće i planirane prometnice kao i mreža sabirnih i opskrbnih prometnica u gospodarskoj zoni, s planiranim križanjima i okretištima, uključuju ukupan profil ceste s kolnikom, pločnicima i drugim dijelovima prometnice kao i zemljišni pojas. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- kolno pješački prilazi se koriste do izgradnje cestovne mreže ili za prilaz do pojedinih platoa.

- pješački putovi se zadržavaju na postojećim trasama i koriste se za pješačko povezivanje prostora u zoni i kontaktnog prostora.

Zelene površine u strukturi prometnih površina se hortikulturno uređuju paralelno s realizacijom prometnih površina i platoa, a uz oblikovnu i zaštitnu funkciju mogu biti namijenjene i uređenju objekata prometnica (odvodnja oborinskih otpadnih voda, usjeci, nasipi).

Unutar površina javne prometne namjene se odnosi između pojedinih namjena – kolnih, kolno-pješačkih, pješačkih i zelenih površina, mogu izvedbenom dokumentacijom korigirati u detalju ukoliko ne narušavaju planiranu organizaciju prostora i druge odredbe iz Plana.

Javne prometne površine se namjenjuju vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu komunalnog opremanja zone.

## POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA I UREĐAJA

U sklopu obuhvata plana definiraju se površine - građevne čestice namijenjene izgradnji i uređenju nadzemnih objekata i uređaja potrebnih u komunalnom opremanju same zone, dok se podzemni objekti i dalekovod planiraju u okviru površina prometnih, zelenih i drugih namjena.

TS su površine /građevne čestice/ namijenjene rekonstrukciji postojećih i gradnji planiranih trafostanica.

TC je površina /građevna čestica/ namijenjena postavi udaljenog pretplatničkog stupnja - telefonske centrale.

R je površina namijenjena uređenju retencijskih bazena i bujičnog vodotoka.

B je površina /građevna čestica/ namijenjena rekonstrukciji postojećeg biodiska.

IS su površine i lokacije namijenjene izgradnji planiranih infrastrukturnih objekata i uređaja za potrebe gospodarske zone (za sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda: crpnih stanica, sabirnih jama, separatora masti i ulja, ispusta i drugih potrebnih objekata i uređaja).

## JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Javne zelene površine (Z1) se namjenjuju uređenju pojasa s visokim zelenilom koji se predviđa urediti između površina gospodarske zone i trasa državne i lokalnih cesta, u funkciji oblikovanja prostora te kao vjetrobran i tampon od buke i zagađenja s prometnica.

Zaštitne zelene površine (Z) se definiraju pretežito na površinama u sklopu gospodarske zone koje su zbog strmog terena neprimjerene za uređenje građevnih čestica gospodarske namjene, kao i u rubnim dijelovima zone u funkciji oblikovanja i zaštite prostora (zaštita od erozija, modifikator mikroklimе posebno zaštita od vjetra, odvajanje stanovanja od gospodarstva i prometa, i drugo.

Posebnu kategoriju zaštitnih zelenih površina čine postojeće šumske površine ( $Z_s$ ) koje se uz nužno održavanje čuvaju pretežito u postojećem stanju.

U sklopu zelenih površina se planira ozelenjavanje sadnjom odgovarajuće, pretežno visoke vegetacije, a mogu se uređivati i pješačke staze, infrastrukturni objekti i uređaji i sl.

## VRIJEDNO OBRADIVO TLO

U sklopu gospodarske zone se vrijedno obradivo tlo zadržava u postojećoj namjeni na južno rubu zone koji zbog strmog i nestabilnog terena nije pogodan za građenje.

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

#### OSNOVNA STRUKTURA NAMJENE POVRŠINA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je ukupno 35,32 ha zemljišta. Osnovna struktura namjene površina je:

ukupno za izgradnju gospodarskih i drugih građevina	19,69 ha ili 55,8 % površine zone
- površine postojeće stambene namjene s mogućnošću mješovite namjene	1,61 ha ili 4,5 % površine zone
- površine gospodarske namjene	17,94 ha ili 51,2 % površine zone
prometne površine	4,76 ha ili 13,1 % površine zone
površine infrastrukturnih objekata i uređaja	0,40 ha ili 1,1 % površine zone
javne i zaštitne zelene površine	9,58 ha ili 27,1 % površine zone
vrijedno obradivo tlo	1,04 ha ili 2,9 % površine zone

**tablica 6.** ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU I NAČIN KORIŠTENJA POVRŠINA

br.	oznaka namjene	namjena i način korištenja površina	m <sup>2</sup>	ha	%
1.	S	stambena namjena	2.139	0.21	0.6
2.	M1	mješovita namjena – pretežito stambena	13.933	1.39	3.9
3.	K1	gospodarska namjena – poslovna - pretežito uslužna	56.789	5.68	16.1
4.	I1	gospodarska namjena – proizvodna - pretežito industrijska	124.053	12.41	35.1
<b>1 - 4</b>			<b>196.915</b>	<b>19,69</b>	<b>55,8</b>
5.		parkiralište	3.519	0.35	1.0
6.		javne ceste	16.791	1.68	4.8
7.		nerazvrstane ceste	21.196	2.12	6.0
8.		kolno-pješački prilazi	2.157	0.22	0.6
9.		pješački putovi	2.451	0.25	0.7
<b>5 - 9</b>			<b>46.112</b>	<b>4.61</b>	<b>13.1</b>
10.	IS TS TC	infrastrukturne nadzemne građevine	580	0,06	0,2
11.	R	retencijski bazeni i zaštitne zelene površine	3.459	0,35	1,0
<b>10 -11</b>			<b>4.039</b>	<b>0,40</b>	<b>1,1</b>
12.	Z1	javne zelene površine	16.248	1.62	4.6
13.	Z	zaštitne zelene površine	14.177	1.42	4.0
14.	Zš	zaštitne zelene površine - postojeća šuma	65.362	6.54	18.50
<b>12 - 14</b>			<b>95.787</b>	<b>9.58</b>	<b>27.1</b>
15.		vrijedno obradivo tlo	10.366	1.04	2.9
<b>1.-14.</b>			<b>353.220</b>	<b>35.32</b>	<b>100.0</b>



**tablica 7. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA**

broj platoa/oznaka	namjena platoa/površine	površina platoa	površina platoa	dio zone	način korištenja i uređenja površina
		m <sup>2</sup>	ha	%	
1.1.	S	2.139	0,21		održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina
4.1.	I1	14.387	1,44		
10.1.	postojeća TS Mažinjica 1	140	0,01		
10.2.	postojeća TS Duh 2	25	0,00		
10.5.	postojeći biodisk	174	0,02		
<b>ukupno</b>		<b>16.866</b>	<b>1,69</b>	<b>4,77</b>	<b>izgrađeni i uređeni dio zone</b>
2.1.	M1	3.183	0,32		rekonstrukcija postojećih i interpolacija novih građevina
2.2.	M1	1.815	0,18		
2.3.	M1	4.933	0,49		
2.4.	M1	4.003	0,40		
4.1.-a	I1	13.038	1,30		
4.4.	I1	19.266	1,93		
4.5.	I1	8.186	0,82		
4.6.	I1	12.770	1,28		
<b>ukupno</b>		<b>67.192</b>	<b>6,72</b>	<b>19,02</b>	<b>djelomično uređeni dio zone</b>
3.1.	K1	4.823	0,48		nova gradnja
3.2.	K1	3.961	0,40		
3.3.	K1	1.946	0,19		
3.4.	K1	5.728	0,57		
3.4.-a	K1	7.598	0,76		
3.5.	K1	4.475	0,44		
3.6.	K1	6.167	0,62		
3.7.	K1	7.269	0,73		
3.8.	K1	5.411	0,54		
3.9.	K1	4.262	0,43		
3.10.	K1	5.250	0,53		
4.2.	I1	7.913	0,79		
4.3.	I1	25.631	2,56		
4.7.	I1	16.566	1,66		
4.8.	I1	6.297	0,63		
10.3.	planirana TS Mažinjica 2	158	0,02		
10.4.	planirana TC	82	0,01		
<b>ukupno</b>		<b>113.537</b>	<b>11,35</b>	<b>32,14</b>	<b>neizgrađeni dio zone</b>
6.1.	državna cesta D 201	8.903	0,89		rekonstrukcija prometnih površina
6.3.	lokalna cesta L 50027	4.086	0,41		
7.1.	sabirna cesta A1	7.347	0,73		
8.1.	kolno-pješački prilaz	976	0,10		
8.2.	kolno-pješački prilaz	213	0,02		
8.3.	kolno-pješački prilaz	968	0,10		
<b>ukupno</b>		<b>22.493</b>	<b>2,25</b>	<b>6,37</b>	

broj platoa/oznaka	namjena platoa/površine	površina platoa	površina platoa	dio zone	način korištenja i uređenja površina
		m <sup>2</sup>	ha	%	
5.	P (parkiralište)	3.519	0,35		nova izgradnja prometnih površina
6.2.	lokalna cesta L 50026	3.802	0,38		
7.2.	pristupna cesta A2	1.697	0,17		
7.3.	pristupna cesta A3	969	0,10		
7.4.	sabirna cesta B1	1.514	0,15		
7.5.	sabirna cesta B2	3.907	0,39		
7.6.	pristupna cesta B3	3.807	0,38		
7.7.	pristupna cesta B4	1.955	0,20		
8.4.	kolno-pješački prilaz	244	0,02		
<b>ukupno</b>		<b>21.414</b>	<b>2,14</b>	<b>6,06</b>	
9.1.	pješački put	987	0,10		održavanje pješačkih puteva
9.2.	pješački put	902	0,09		
9.3.	pješački put	114	0,01		
9.4.	pješački put	448	0,04		
<b>ukupno</b>		<b>2.451</b>	<b>0,25</b>	<b>0,69</b>	
11.	retencijski bazen i zaštitne zelene površine	3.459	0,35	0,98	izgradnja retencijskih bazena
12.	Z1 javne zelene površine	16.248	1,62	4,60	ново uređenje
13.	Z zaštitne zelene površine	14.177	1,42	4,01	održavanje i dopuna
14.	Z š zaštitne zelene površine - postojeća šuma	65.362	6,54	18,50	održavanje
<b>ukupno u obuhvatu plana</b>		<b>353.220</b>	<b>35,32</b>	<b>100,00</b>	<b>gospodarska zona</b>

tablica 8. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA I BROJ ZAPOSLENIH

oznaka /broj	korištenje i namjena površina	površina platoa	izgrađenost	izgrađenost	koeficijent izgrađenosti	najveća dopuštena visina građevine	najveći dopušteni broj etaža	najveća bruto izgrađena površina	koeficijent iskorisćenosti	min. površina g.č.	prosječna površina g.č.	broj zaposlenih (30 osoba/ha)	broj zaposlenih (50 osoba/ha)
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	k <sub>ig</sub>	m	E	m <sup>2</sup>	k <sub>is</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	osoba	osoba
<b>1.</b>	<b>S - stambena namjena</b>	<b>2.139</b>	<b>20</b>	<b>428</b>	<b>0,2</b>	<b>7,0</b>	<b>2</b>	<b>856</b>	<b>0,4</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>		
2.1.	M1	3.183	30	955	0,3	7,0	2	1.910	0,6	1.000	2.000	5	8
2.2.	M1	1.815	30	545	0,3	7,0	2	1.089	0,6	1.000	2.000	3	5
2.3.	M1	4.933	30	1.480	0,3	7,0	2	2.960	0,6	1.000	2.000	7	12
2.4.	M1	4.003	30	1.201	0,3	7,0	2	2.402	0,6	1.000	2.000	6	10
<b>2.</b>	<b>M1- mješovita namjena – pretežito stambena</b>	<b>13.933</b>	<b>30</b>	<b>4.180</b>	<b>0,3</b>			<b>8.360</b>	<b>0,6</b>			<b>21</b>	<b>35</b>
3.1.	K1	4.823	50	2.411	0,5	7,0	2	3.376	0,7	2.000	4.000	14	24
3.2.	K1	3.961	50	1.981	0,5	7,0	2	2.773	0,7	2.000	4.000	12	20
3.3.	K1	1.946	50	973	0,5	7,0	2	1.362	0,7	2.000	4.000	6	10
3.4.	K1	5.728	50	2.864	0,5	9,0	2	5.728	1,0	2.000	4.000	17	29
3.4.-a	K1	7.598	50	3.799	0,5	7,0	2	5.319	0,7	2.000	4.000	23	38
3.5.	K1	4.375	50	2.187	0,5	7,0	2	3.062	0,7	700	1.500	13	22
3.6.	K1	6.167	50	3.083	0,5	7,0	2	4.317	0,7	700	1.500	19	31
3.7.	K1	7.269	50	3.634	0,5	7,0	2	5.088	0,7	700	1.500	22	36
3.8.	K1	5.411	50	2.706	0,5	7,0	2	3.788	0,7	700	1.500	16	27
3.9.	K1	4.262	50	2.131	0,5	7,0	2	2.983	0,7	2.000	4.000	13	21
3.10.	K1	5.250	50	2.625	0,5	9,0	3	5.250	1,0	2.000	4.000	16	26
<b>3.</b>	<b>K1 - gospodarska namjena – poslovna</b>	<b>56.789</b>	<b>50</b>	<b>25.770</b>	<b>0,5</b>			<b>37.796</b>				<b>171</b>	<b>284</b>
4.1.	I1	14.387	50	7.194	0,5	11,0	3	14.387	1,0	2.000	7.000	43	72
4.1.-a	I1	13.038	50	6.519	0,5	11,0	3	13.038	1,0	2.000	7.000	39	65
4.2.	I1	7.913	50	3.956	0,5	9,0	3	7.913	1,0	2.000	7.000	24	40
4.3.	I1	25.631	50	12.815	0,5	9,0	3	25.631	1,0	2.000	7.000	77	128
4.4.	I1	19.266	50	9.633	0,5	9,0	3	19.266	1,0	2.000	5.000	58	96
4.5.	I1	8.186	50	4.093	0,5	9,0	3	8.186	1,0	2.000	5.000	25	41
4.6.	I1	12.770	50	6.385	0,5	9,0	3	12.770	1,0	2.000	5.000	38	64
4.7.	I1	16.566	50	8.283	0,5	9,0	3	16.566	1,0	2.000	5.000	50	83
4.8.	I1	8.297	50	3.149	0,5	9,0	3	6.297	1,0	2.000	5.000	19	31
<b>4.</b>	<b>I1 - gospodarska namjena – proizvodna</b>	<b>124.053</b>	<b>50</b>	<b>62.027</b>	<b>0,5</b>			<b>124.053</b>	<b>1,0</b>			<b>372</b>	<b>620</b>
<b>ukupno 23 platoa ili građevnih čestica</b>		<b>196.915</b>		<b>92.404</b>				<b>171.065</b>				<b>564</b>	<b>939</b>

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Jedan od primarnih problema u prostornoj organizaciji i uređenju zone predstavlja organizacija odgovarajuće prometne mreže i priključka zone na javnu prometnu mrežu.

Osnovni elementi prometne mreže proizlaze iz Prostornog plana uređenja Grada Buzeta.

Unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mažinjica su postojeća državna cesta i postojeće ceste lokalnog značaja, koje predstavljaju okosnicu prometnog rješenja zone, to jest priključenja na javnu prometnu mrežu.

Odnosi tih elemenata i planirane namjene površina diktiraju prometno rješenje kojim se priključivanje zone na javnu prometnu mrežu ostvaruje preko postojećih cesta koje će se rekonstruirati kao i preko planiranih cesta.

Kako je postojeća državna cesta D201 u obuhvatu ovog urbanističkog plana uređenja, u sklopu izrade plana idejno su razrađeni dio trase te ceste i raskrižje s lokalnom cestom. Na državnoj cesti se formira novo četverokrako križanje, preko kojeg se lokalne ceste planiraju priključiti na državnu cestu.

Unutar poslovne zone predviđene ceste su intrazonske i lokalnog značaja. To su pristupne ceste do budućih poslovnih namjena. One osim toga služe i za povezivanje spomenutih sadržaja međusobno. Te ceste kategorizirane su kao nerazvrstane sabirne i opskrbne ceste.

Kolni priključci ostvaruju se neposrednim povezivanjem pojedinih platoa, odnosno građevnih čestica, na navedene prometnice.

Mreža prometnica u zoni definirana je primarno u funkciji pristupa platoima gospodarske namjene i zato je dijelom u većim usjecima ili nasipima, a zbog konfiguracije terena i visinskih razlika između platoa relativno je gusta. Za kvalitetno projektiranje i izvođenje prometnica se planom rezervirao koridor koji od ruba ceste obostrano osigurava pojas širine 2,0 m unutar kojeg se cesta može pozicionirati, a nakon toga se uređuju obodni platoi za izgradnju građevina gospodarske namjene.

Na kartografskom prikazu broj 2.1. prikazano je prometno rješenje gospodarske zone "Mažinjica", kojim se postojeća prometna mreža planira rekonstruirati i dopuniti.

Na državnoj cesti D201 se formira novo križanje, približno u sredini ravnog dijela prometnice, na mjestu gdje se nalazi postojeći priključak gospodarskih objekata s južne strane. Postojeće križanje se ukida u potpunosti s obje strane državne ceste.

Novo križanje na državnoj cesti predviđeno je kao križanje tipa 3 (prema HRN U.C4.050), sa zasebnim trakama za lijeve skretače i izljevnim "klinovima" za desne skretače na glavnoj prometnici te s fizičkim kanaliziranjem prometnih tokova na sporednim privozima. Za izvođenje križanja predviđa se rekonstrukcija državne ceste na duljini od približno 300 m. Za računsku brzinu je uzeta vrijednost od 60 km/h. Ostvarene duljine preglednosti za tu brzinu veće su od minimalnih.

U sklopu rekonstrukcije predviđena je i izgradnja novih autobusnih stajališta, s obje strane glavne prometnice, i to iza križanja, gledano u smjeru kretanja vozila. Također se predviđa izgradnja obostranih pješačkih nogostupa, uzduž najvećeg dijela državne ceste unutar zone obuhvata. Predviđaju se pločnici širine 1,50 m, a na dijelu uz autobusna stajališta ta širina povećava se na minimalno 2,0 m. Uzdužni profil prometnice u rekonstrukciji nije potrebno značajnije mijenjati, a uzdužni nagibi lokalnih cesta u zoni priključenja mogu imati minimalne vrijednosti, s obzirom da je okolni teren gotovo ravan. Osim novog križanja s priključcima lokalnih cesta, nisu dopušteni nikakvi drugi izravni privozi na državnu cestu.

U sjevernom dijelu zone trasa lokalne ceste L50026 translata se do lokacije novog križanja na državnoj cesti i prolazi uz istočnu granicu obuhvata plana te dolazi do mjesta Sv. Duh. Nova trasa unutar obuhvata plana ima duljinu cca 384 m. Formiraju se i dvije nove sabirne ceste (A1 i A2). Sabirna cesta A1 na oba kraja se priključuje na lokalnu cestu L50026. U jednom dijelu obuhvaća postojeću trasu lokalne ceste L50026. Ukupna duljina trase ceste A1 iznosi oko 715 m. Opskrbna cesta A2 predstavlja poprečni spoj između sabirne ceste A1 i lokalne ceste L50026, s duljinom trase od približno 233 m. Jednosmjernom opskrbnom cestom A3 se prilazi do postojeće stambene zgrade.

Trasa lokalne ceste L50027 nastavlja kroz južni dio zone, približno po trasi postojeće ceste prema naselju Črnci, te se spaja na novoformirano križanje na državnoj cesti. Duljina planirane trase ceste u zoni iznosi približno 442 m.

Trasa ceste prema Črncima (u grafičkom prilogu označena kao Sabirna cesta B1) pomiče se u smjeru istoka zbog povoljnije konfiguracije terena i povezuje se na novi dio lokalne ceste L50027. Neposredno prije granice obuhvata plana nova trasa uklapa se u postojeće stanje. Duljina nove trase iznosi oko 215 m.

U južnom dijelu zone predviđene su još tri nove prometnice - sabirne ceste B2, B3 i B4. Sabirna cesta B2 omogućuje priključivanje platoa u istočnom dijelu zone na prometnu infrastrukturnu mrežu. Cesta se s jedne strane priključuje na cestu prema Črncima (Sabirna cesta B1), dok je na drugom kraju predviđeno kružno okretište. Duljina planirane trase iznosi približno 460 m (uključujući i okretište). Cesta B3 prolazi kroz zapadni dio zone i na oba kraja je spojena na lokalnu cestu L50027. Duljina trase ove ceste iznosi 486 m. Treća prometnica, sabirna cesta B4, smještena je između sabirne ceste B3 i lokalne ceste L50027, priključuje se na cestu B3 i ima slijepi završetak u obliku kružnog okretišta. Duljina trase iznosi oko 210 m.

Planirane sabirne ceste u zoni priključuju se na nove trase lokalnih cesta, koje se dalje priključuju na državnu cestu preko novoformiranog križanja. Na taj je način omogućeno povezivanje svih platoa u zoni s državnom cestom D201.

Na svim planiranim cestama u zoni predviđa se u načelu dvosmjernan kolni promet, s tim da je na nekim sabirnim prometnicama moguće uspostaviti i režim jednosmjernog prometa (npr. kod sabirnih cesta A1, A2 i B2).

Uz lokalne i sabirne ceste predviđa se izgradnja pješačkih nogostupa, jednostrano ili dvostrano, u širini od 1,0 do 1,50 m.

Prometne površine i objekte potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom i drugom urbanom opremom (elementima vizualnih komunikacija i drugo).

### **Oborinska odvodnja**

Kako je u zoni predviđeno prikupljanje oborinskih voda, njihovo pročišćavanje i ispuštanje u postojeće vodotoke, oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i lokalnih kolektora (prema potrebi) prikupiti i sprovesti do glavnih kolektora oborinske odvodnje. Na dijelovima gdje nema izgrađenih nogostupa treba na nižoj strani u poprečnom profilu predvidjeti ugradnju rigola.

## Tehnički elementi državne ceste D201 u području rekonstrukcije

### Širine prometnih traka

- prometne trake za kretanje vozila u pravcu	3,25 m
- rubne trake	0,30 m
- trake za lijeve skretače	3,25 m

### Duljine traka za lijevo skretanje

Duljina dijela s konstantnom širinom od 3,25 m kod obje trake za lijevo skretanje iznosi 56,0 m, što omogućuje pripremu 6 vozila za skretanje.

### Radijusi skretanja u križanju

- Lijevi skretači - glavna prometnica	14,0 m
- Lijevi skretači - privozi	13,0 m
- Desni skretači - glavna prometnica	25,0 m
- Desni skretači - privozi	20,0 m

### Kolnička konstrukcija

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	5,0 cm
- Nosivi sloj bitumeniziranog kamenog drobljenog materijala BNS 32	8,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	35,0 cm

Autobusna stajališta u zoni novog križanja formirana su u skladu s *Pravilnikom za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama*, za računsku brzinu od 60 km/h i za zglobni autobus. Početak formiranja ugibališta udaljen je 20 m od završetka rubnog radijusa na privozima.

## Tehnički elementi lokalnih cesta L50027 i L50028

### Širine prometnih traka

- vozne trake	3,00 m
- rubne trake	0,20 m

### Kolnička konstrukcija

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	5,0 cm
- Nosivi sloj bitumeniziranog kamenog drobljenog materijala BNS 32	8,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	35,0 cm

## Tehnički elementi sabirnih cesta

### Sabirne ceste A1, B1 (do priključka sabirne ceste B2) i B2

### Širine prometnih traka

- vozne trake	3,00 m
- rubne trake	0,20 m

### Kolnička konstrukcija

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	5,0 cm
- Nosivi sloj bitumeniziranog kamenog drobljenog materijala BNS 32	8,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	35,0 cm

## Sabirne ceste A2, B3 i B4

### Širine prometnih traka

- vozne trake	2,80 m
- rubne trake	0,20 m

### Kolnička konstrukcija

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	4,0 cm
- Nosivi sloj bitumeniziranog kamenog drobljenog materijala BNS 32	8,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	25,0 cm

## Sabirna cesta B1 (nakon priključka sabirne ceste B2)

### Širine prometnih traka

- vozne trake	2,75 m
---------------	--------

### Kolnička konstrukcija

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	4,0 cm
- Nosivi sloj bitumeniziranog kamenog drobljenog materijala BNS 32	6,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	20,0 cm

**Pješački nogostupi** uz sve prometnice odvojeni su od kolnika tipskim cestovnim rubnjacima 25/40 cm, MB 40 te se sastoje iz sljedećih slojeva:

- Habajući sloj asfaltbetona AB 16	4,0 cm
- Nosivi sloj nevezanog zrnatog kamenog materijala	15,0 cm

Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je posebno paziti na prijelaze preko postojećih infrastruktura (magistralni vodovod, 20 kV elektroopskrbni kabel, TK kabeli), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećivanje. To podrazumijeva striktno poštivanje uvjeta dobivenih od poduzeća u čijem se vlasništvu ti objekti nalaze.

Situacijski i visinski elementi trasa planirane cestovne mreže u zoni prikazani su u kartografskim prikazima br. 2.1. i 2.1.1. Prometna infrastruktura.

Nivelete cesta su načelno definirane u kartografskom prikazu br. 2.1.1. Prometna infrastruktura - uzdužni profili, a prilagođavaju se planiranim kotama uređenih platoa. Planirani maksimalni uzdužni nagibi su do 7 i 9 %, iznimno

## Kolno-pješački prilaz

Kolno-pješački put definiran je za potrebe pristupa u prvoj etapi. Mora biti minimalne širine 4,5 m.

## Parkiranje

Potrebne površine za parkiranje vozila u načelu se osiguravaju u sklopu pojedinih građevnih čestica stambene, mješovite-pretežito stambene i gospodarske namjene, a određuju se lokacijskom (građevnom) dozvolom za konkretan zahvat u prostoru pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine i namjene.

Smještaj vozila kod građevnih čestica stambene i mješovite-pretežito stambene namjene, koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice u građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu. Broj parkirališnih mjesta kod stambenih građevina, odnosno kod stambenih građevina s prostorijama za obavljanje gospodarskih djelatnosti, određuje se 1,5 parkirališno mjesto po stanu a za gospodarske sadržaje prema uvjetima za gospodarske građevine.

Kod gospodarskih građevina: proizvodnih, poslovnih; komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina se parkiranje za zaposlene, korisnike i posjetitelje te za gospodarska vozila osigurava na površini pripadajuće građevne čestice. Broj parkirališnih mjesta iznosi najmanje jedno parkirno mjesto na 30 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Parkiralište za osobna vozila koje se uređuje na pripadajućoj građevnoj čestici se može formirati s prilazom s javne prometnice jedino kad se nalazi uz opskrbnu cestu ili iznimno uz sabirnu cestu B<sub>2</sub>. (tada treba ostaviti pločnik uz cestu, parkiralište može početi na udaljenosti najmanje 6 m od suprotnog ruba kolnika i ne može se natkrivati).

U sklopu gospodarske zone je, na izdvojenoj građevnoj čestici koja se formira na platou gospodarske ili mješovite namjene, moguće urediti parkiralište gospodarskih vozila kao i parkiralište za osobna vozila. Na takvoj je površini moguće izgraditi parkirališnu/garažnu građevinu prema uvjetima za gospodarske građevine.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m. Na parkiralištima se osigurava potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju (hendikepiranih osoba). Ova parkirališna mjesta moraju biti najmanje veličine 3,0 x 5,0 m i vidljivo označena, a biraju se mjesta koja su najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0 %. Površine za parkirališta se u pravilu izvode travnim pločama i zaštićuju se sadnjom visokog zelenila, stablašica sa širokim krošnjama ili nadstrešnicama od laganih materijala.

Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima se utvrđuje prema slijedećem:

namjena / djelatnost	normativ za određivanje najmanjeg broja parkirališnih mjesta
<b>stanovanje</b> stambena namjena i mješovita - pretežito stambena namjena	- 1,5 parkirališno mjesto /stanu
<b>gospodarski proizvodni i poslovni sadržaji</b>	
gospodarska i mješovita - pretežito stambena namjena	
uredi, trgovina i sl.	- 1 parkirališno mjesto/30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	- 1 parkirališno mjesto/100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	- 1 parkirališno mjesto/10 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	- 1 parkirališno mjesto/4 sjedeća mjesta

Istovremeno broj parkirališnih mjesta mora zadovoljavati normativ od najmanje 0,5 parkirališnih mjesta po zaposlenom u najbrojnijoj smjeni.

Za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces treba osigurati parkirališno mjesto.



U postupku za ishođenje lokacijske dozvole potrebno je utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa.

### **Pješački promet**

Planirani pješački promet je manjeg intenziteta i primarno u funkciji povezivanja pojedinih sadržaja u zoni.

Pješački promet se organizira najvećim dijelom pješačkim nogostupima uz prometnice.

Pješački nogostupi se uređuju obostrano širine 1,0 -1,5 m i 2,0 m.

Postojeći pješački putovi se u zoni zadržavaju i povezuju na planirane nogostupe. Pješački putevi se mogu uređivati u sklopu zaštitnih zelenih površina.

### **3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

---

#### **3.5.1. ELEKTROOPSKRBA**

Veći dio potreba za električnom energijom rješava se iz postojećih trafostanica koje su izvedene u zoni. U sjevernom djelu zone to je TS 20/0,4 kV Duh 2 a u južnom dijelu zone to je 20/0,4 kV TS Mažinjica 1 do koje vodi postojeći nadzemni dalekovod 20 kV.

Pored dvije postojeće će za potrebe nove izgradnje u jugoistočnom dijelu zone biti potrebna izgradnja nove trafostanice 20/0,4 kV (kapaciteta 1x630 kVA i 2x630 kVA).

Predviđena je izgradnja tipizirane montažne betonske slobodno stojeće trafostanice s tipiziranom visokonaponskom i niskonaponskom opremom. Za planiranu trafostanicu treba osigurati česticu najmanje površine oko 50 m<sup>2</sup>. Trafostanici treba biti osiguran kamionski pristup.

Lokacija planirane trafostanice 20/0,4 kV TS Mažinjica 2 je uz sabirnu cestu u jugoistočnom dijelu gospodarske zone. TS Mažinjica 2 će se na na električnu mrežu priključiti tipiziranim 20 kV kabelima na postojeću TS Mažinjica 1.

Kabelske trase novopredviđenih 20 kV kabela su planirane uglavnom po pločnicima budućih prometnica i najvećim dijelom su zajedničke s trasama niskonaponskih kabela i kabela javne rasvjete.

Niskonaponski priključci pojedinih potrošača će se izvoditi tipiziranim podzemnim kabelima iz trafostanica 20/0,4 kV. Kabelske trase planirane su tako da se čim više poklapaju s trasama visokonaponskih kabela. Priključci novih potrošača na električnu mrežu će se izvesti preko standardnih priključno - mjernih ormara smještenih pri ulazu na građevnu česticu ili na pročelju građevina.

Planirano je opremanje javnom rasvjetom svih prometnica u zoni, kao i križanja državne i lokalnih cesta. Javna rasvjeta će se izvoditi zasebno, na metalnim stupovima povezanim tipiziranim podzemnim kabelima. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature definiraju se kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti će se iz zasebnih ormarića, napajanje kojih će se osigurati iz trafostanica 20/0,4 kV.

#### **3.5.2. VODOOPSKRBA**

##### **Vodoopskrba sanitarno tehnološkom vodom**

Vodoopskrba gospodarske zone Mažinjica sanitarno tehnološkom vodom osigurana je iz vodospreme Štrped, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 146,80 m.n.m. , kota preljeva 150,80 m.n.m.) i iz vodospreme Krbavčići, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 326,20 m.n.m., kota preljeva 330,00 m.n.m.).

Gospodarska zona Mažinjica je podjeljena u dvije zone opskrbe vodom i to: nižu zonu (do kote 110 m.n.m) koja se opskrbljuje vodom iz vodospreme Štrped i višu zonu (preko kote 110 m.n.m.) koja se opskrbljuje vodom iz vodospreme Krbavčići.

Hidrostatski pritisci u nižoj zoni su do 4 bara, a u višoj zoni također neće prelaziti 4 bara, što će biti riješeno ugradnjom reducir ventila.

Sigurnost vodoopskrbe je riješena i na taj način što su zone spojene, pa je moguća opskrba i jedne i druge zone iz oba rezervoara.

Unutar zone izgradit će se prstenasta mreže DN 100 od nodularnog lijeva.

U zoni je do sada izgrađen dovodni cjevovod PVC DN 225. Dio tog cjevovoda, koji prolazi preko planiranih platoa za izgradnju gospodarskih građevina potrebno je izmaknuti u zeleni pojas uz magistralnu cestu.

### **Protupožarna zaštita**

Protupožarna zaštita industrijske zone Mažinjica osigurana je iz vodospreme Štrped, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 146,80 m.n.m., kota preljeva 150,80 m.n.m.) i vodospreme Krbavčići, zapremine 600 m<sup>3</sup> (kota dna 326,20 m.n.m., kota preljeva 330,00 m.n.m.).

Protupožarna zaštita će se osigurati kroz opskrbne cjevovode DN 100 od nodularnog lijeva. Predviđa se ugradnja nadzemnih hidranata DN 100 na cca 80 metara razmaka.

Hidrostatski pritisci u nižoj zoni su do 4 bara, a u višoj zoni također neće prelaziti 4 bara , što će biti riješeno ugradnjom reducir ventila.

Sigurnost zaštite od požara je riješena i na taj način što su zone spojene, pa je moguća opskrba i jedne i druge zone iz oba rezervoara.

Svi cjevovodi će biti DN 100 nodularni lijev, osim postojećeg cjevovoda koji je DN 225 PVC, i cjevovoda koji prolazi rubno zonom iz Rumeni DN 125 nodularni lijev.

Za požar je dovoljno 10 l/s u trajanju dva sata.

## PRORAČUN POTROŠNJE

### SANITARNA (PITKA) VODA

prosječno opterećenje 50 osoba/ha

mjerodavna potrošnja  
za sanitarnu vodu 60 + 20% = 72 l/osoba/dan

korištenje i namjena površina po zonama		zemljište m <sup>2</sup>	broj zaposlenih (50 osoba/ha)	q <sub>dne.sr.</sub> 72 l/o/dan (m <sup>3</sup> /dan)	q <sub>maxsat</sub> (l/s)
1. i 2.	S - stambena namjena M1 - mješovita namjena – pretežito stambena	5.297	0	2,40	0,08
3.	K1 gospodarska namjena – poslovna	4.146	221	15,89	0,55
4.	I1 gospodarska namjena – proizvodna	26.491	632	45,54	1,58
5.	K1 gospodarska namjena – poslovna	19.444	97	7,00	0,24
<b>planirano ukupno</b>		<b>195.378</b>	<b>950</b>	<b>68,43</b>	<b>2,38</b>

### TEHNOLOŠKA VODA

prosječno opterećenje 10 m<sup>3</sup>/dan/ha

3.3.	korištenje i namjena površina po zonama	zemljište m <sup>2</sup>	prosječno opterećenje 10 m <sup>3</sup> /dan/ha (m <sup>3</sup> /dan)	q <sub>maxsat</sub> (l/s)
1. i 2.	S - stambena namjena M1 - mješovita namjena – pretežito stambena	<b>5.297</b>	3,18	0,11
3.	K1 gospodarska namjena – poslovna	<b>44.146</b>	44,15	1,53
4.	I1 gospodarska namjena – proizvodna	<b>126.491</b>	126,49	4,39
5.	K1 gospodarska namjena – poslovna	<b>19.444</b>	19,44	0,68
<b>planirano ukupno</b>		<b>195.378</b>	<b>190,08</b>	<b>6,60</b>

### 3.5.3. ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

Za gospodarsku zonu Mažinjica se planira izvedba zatvorenog sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Uvodi se razdjelni sustav odvodnje, odvojen za sanitarne otpadne vode – fekalne i uz to se planira sustav odvodnje oborinskih voda.

Postojeće interne mreže cjevovoda fekalne i oborinske kanalizacije ugraditi će se u novu mrežu kanalizacijskog sustava.

Prilikom detaljnijeg projektiranja kanalizacijske mreže dopuštaju se djelomična prelaganja i pomicanja trasa planiranih cjevovoda (fekalnog i oborinskog) uz uvjet da se na naruši funkcionalna cjelina pojedinog sustava.

#### SANITARNO-OTPADNE VODE

Kanalizacijski sustav sanitarno-otpadnih voda gospodarske zone spojiti će se, posredstvom crpne stanice, na zapadni kanalizacijski kolektor koji je sastavni dio kanalizacijskog sustava Buzeta.

Pretežni dio zone će funkcionirati na principu gravitacijskog cjevovoda.

Zbog konfiguracije terena gravitacijski nije bilo moguće riješiti dio zone mješovite namjene i to platoe oznake 3.5. - 3.8. koji se planiraju u jugozapadnom dijelu zone. Odvodnja će se za taj dio prostora rješavati u fazama, paralelno s uređenjem i izgradnjom pojedinog platoa. U I fazi se očekuje uređenje platoa oznake 3.5. i 3.6., kada bi se izgradila sabirna jama dovoljnog kapaciteta za viši dio prostora. U slijedećoj fazi, pri uređenju platoa oznake 3.7. i 3.8. se planira izvedba druge sabirna jama. U trenutku kompletne ispunjenosti ovog dijela zone planira se III faza izvedbe mreže, odnosno povezivanje ovog dijela mreže tlačnim cjevovodom u cjeloviti sustav odvodnje, kada se druga sabirna jama rekonstruira u crpnu stanicu.

Ukupne sanitarne otpadne vode iz svih dijelova gospodarske zone Mažinjica se u konačnici odvođe na buduću crpnu stanicu Mažinjica, koja se spaja na zapadni kolektor.

Za izgradnju sustava odvodnje sanitarno-otpadne vode u industrijskoj zoni Mažinjica potrebno je izvesti 4.100 m cjevovoda.

Minimalni promjer kolektora sanitarno-otpadnih voda je DN 250 mm uz minimalni pad od 0,4 %.

Crpna stanica Mažinjica dimenzionira se na ukupnu količinu sanitarno-otpadnih voda koje nastaju u gospodarskoj zoni, uz mogućnost faznog izvođenja prema dinamici izgradnje zone.

#### OBORINSKE VODE

Zbog zaštite postojećih vodotoka planira se izvedba zatvorenog sustava odvoda oborinskih voda.

Oborinske vode s manipulativnih i prometnih površina i platoa se prije upuštanja u vodotoke odvođe u u separator masti i ulja, a po potrebi i u retencijski bazen. Predviđa se da svaki korisnik ima svoj separator masti i ulja.

U sklopu sustava za odvodnju oborinskih voda se grade retencijski bazeni. Postavljaju se prije upuštanja u vodotok da se postigne što umjereniji i jednoličniji dotok vode, a radi očuvanja korita vodotoka (veći dio godine sušni) regulacijom slivnog područja.

Oborinske vode s krovnih površina se zbog slabe propusnosti tla ne upuštaju u upojne bunare, već se spajaju u sustav odvodnje oborinskih voda.

Za izgradnju sustava odvodnje oborinskih voda u gospodarskoj zoni Mažinjica potrebno je izvesti oko 4.100 m cjevovoda.

Minimalni promjer kolektora oborinskih voda je DN 300 mm uz minimalni pad od 0,35 %.

Prije upuštanja u vodotok izrada retencijskog bazena (prema potrebi) i separator masti i ulja. Na osnovu usvojenih analiza predviđena je odvodnja oborinskih voda s prometnih i manipulativnih površina koje čine od 100.000 - 120.000 m<sup>2</sup>.

## HIDRAULIČKI PRORAČUN

### ODVODNJA SANITARNIH I TEHNOLOŠKIH OTPADNIH VODA

Ulazni podaci za dimenzioniranje uzeti su iz hidrauličkog proračuna vodoopskrbe područja industrijske zone Mažinjica.

#### *Sanitarne otpadne vode*

- prosječno opterećenje 50 osoba / ha
- mjerodavna potrošnja za sanitarno-potrošne otpadne vode 60,00 /osoba/dan

Plato	Površina [ha]	Broj zaposlenih 50 0 o/ha	q <sub>dne.sr.</sub> 60 l/o/dan [m <sup>3</sup> /dan]	q <sub>macsat</sub> [l/s]
Črnica, Perci, Šantići, Sv. Duh - sela	1,00	50	3,00	0,11
platoi gospodarske zone	19,52	979	58,74	2,10
<b>UKUPNO:</b>	<b>20,52</b>	<b>1029,00</b>	<b>61,74</b>	<b>2,21</b>

#### *Tehnološka voda*

- prosječno opterećenje 10 m<sup>3</sup>/dan/ha
- ( uzeto iz hidrauličkog proračuna vodoopskrbe područja industrijske zone Mažinjica )

Plato	Površina [ha]	Prosječno opterećenje 10 m <sup>3</sup> /dan/ha	q <sub>macsat</sub> [l/s]
<b>UKUPNO:</b>	<b>19,52</b>	<b>195,20</b>	<b>7,88</b>

Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvede se gravitacijski izgrađenim sustavom kolektora do crpne stanice te se nakon te se nakon podizanja na veću visinu spajaju na novo projektirani kolektor.

Usvojeni najmanji profil za sanitarne i tehnološke vode je 300 mm. Kroz ovaj profil uz minimalni pad kanala od 3,3 ‰ može proteći 74,30 l/s. S obzirom na dobivene količine gornjim proračunom može se konstatirati da profil 300 mm zadovoljava sve dionice.

### ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Na osnovu usvojenih analiza predviđena je odvodnja oborinskih voda s platoa, prometnih i manipulativnih prostora.

Mjerodavni intenzitet uzet je za povratni period jednokratnog preopterećenja od 10 godine te vrijeme koncentracije oborina od 15 minuta iz ITP krivulja za meteorološku stanicu Abrami - Buzet za period motrenja oborina od 1963-1985. god.

Na osnovu ovako odabranog mjerodavnog intenziteta svi profili cjevovoda unutar zone imaju rezervu u dimenzijama osim završnih profila.

Minimalni promjer kolektora oborinskih voda usvojen je s 400 mm.

Maksimalni protoci kroz cijevi različitog promjera uz minimalni pad od 2,95 ‰ su:

Profil (mm )	Protok ( l/s)
400	150
450	204
500	269
600	435
700	652
800	925
900	1260
1000	1659

#### 3.5.4. TT - MREŽA

S obzirom na planiranu namjenu gospodarske zone Mažinjica i s obzirom na potencijalne korisnike telekomunikacijskih usluga u zoni za pretpostaviti je da UPS Štrped u skoroj budućnosti ne će moći udovoljiti svim zahtjevima u zoni.

Zbog toga se planira izgradnja novog komutacijskog čvora unutar gospodarske zone Mažinjica čiji će se kapacitet uskladiti sa potrebama budućih korisnika.

Komutacijski čvor industrijske zone Mažinjica predviđen je kao samostojeći objekt (kabinet).

Njegov spojni put sa centralom višeg ranga osigurat će se optičkim kabelom a priključak na niskonaponsku mrežu riješit će se uvjetima elektroopskrbe.

Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Mažinjica predviđa se i gradnja nove distribucijske telekomunikacijske kanalizacije.

Distribucijska telekomunikacijska kanalizacija gradit će se cijevima PEHD promjera 50 mm. U prekope će se ugrađivati PVC cijevi promjera 160 ili 110 mm.

Na raskršćima prometnica, mjestima loma DTK te na priključnim točkama budućih parcela ugrađivat će se betonski zdenci. Betonski zdenci ugrađivat će se i na mjestima prihvata postojećih kabela (vidljivo na nacrtu).

Trasa DTK planirana je u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu (javne površine).

### 3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vrši se sukladno ovom planu i zakonskim odredbama.

Preduvjet za daljnje uređenje gospodarske zone je rekonstrukcija raskrižja s državnom cestom uz rekonstrukciju dijela državne ceste i dijela lokalnih cesta, najmanje do postojećih prometnica u zoni.

Grad Buzet, osigurava provedbu plana komunalnim opremanjem zone a na dijelu zemljišta gdje je vlasnik i formiranjem građevnih čestica gospodarske namjene, koje prodaje ili daje u najam pojedinim korisnicima - investitorima.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru određuju se dinamika i uvjeti komunalnog opremanja zemljišta i privođenja zone planiranoj namjeni. Planirano prometno i komunalno opremanje zone je preduvjet za privođenje namjeni pojedinih platoa odnosno građevnih čestica. Zona se može realizirati etapno, po manjim funkcionalnim cjelinama.

Unutar obuhvata plana osnovna namjena prostora određuje i uvjete korištenja pojedinih cjelina. Osnovna podjela je na javne površine i funkcionalne površine zone.

Građevne čestice stambene namjene, mješovite -pretežito stambene namjene i gospodarske namjene se uređuju i koriste u skladu s odredbama za provođenje ovog plana. Pri tome se stanovanje zadržava u postojećim okvirima, uz mogućnost rekonstrukcije građevina te mogućnost njihove prenamjene u gospodarske. Kad postoje prostorni uvjeti, u sklopu pripadajućeg zemljišta se dozvoljava izgradnja gospodarskih građevina.

Građevne čestice gospodarske namjene definirane su na način da se u sklopu građevne čestice uređuje zaravnati plato.

Površine infrastrukturnih sustava, kao izdvojene površine - građevne čestice telefonske centrale, trafostanice, biodiska, retencijskih bazena i dugih infrastrukturnih objekata i uređaja, koriste pojedina komunalna - javna poduzeća za planirane namjene.

Uređenje zaštitnih zelenih površina, to jest planirano ozelenjavanje i eventualno uređenje dopuštenih sadržaja u sklopu tih površina, u nadležnosti je Grada.

Uređenje građevnih čestica javnih prometnih površina, to jest pristupnih cesta s pješačkim nogostupima kao i uređenih zelenih površina u njihovom sklopu, vrši se organizirano.

U sklopu javnih prometnih površina i površina infrastrukturnih sustava uređuje se i gradi sva prometna i komunalna infrastruktura potrebna za funkcioniranje planiranih sadržaja gospodarske namjene u zoni. Projektna dokumentacija i dinamika realizacije pojedinih elemenata prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture moraju biti međusobno usklađeni.

Parkiranje vozila u zoni se planira na površini svake pojedine građevne čestice dovoljno za sve potrebe planiranih sadržaja na čestici.

Zaštita površina određena je za koridor dalekovoda 20 kV, koridore državne i lokalnih cesta, te definiranjem površina zaštitnog zelenila na kojima se planira ozelenjavanje.

Planom se ne utvrđuje obveza izrade detaljnih planova uređenja u obuhvatu ovog plana.



Lokacijske dozvole za planiranu gradnju i zahvate u prostoru izdaju se temeljem odredbi ovog plana i izrađenog idejnog rješenja, to jest neposrednom provedbom urbanističkog plana uređenja.

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje kao i osnovna namjena građevine moraju biti u skladu s odredbama ovog plana.

Površina oznake  $S_p$  - 1.1. može imati stambenu namjenu, eventualno poslovnu namjenu koja se može organizirati u postojećoj građevini, uredi, kancelarije, izložbe, prezentacije, obuka i sl. a da se lokacijski uvjeti ne moraju mijenjati. Stambena građevina je slobodnostojeća jednoobiteljska građevina s 2 etaže, visine do vijenca najviše 7,0 m, koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,2$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 0,4$ .

Površine oznake  $M_s$  - 2.1. do 2.3. mogu imati S - stambenu namjenu ili M1 - mješovitu namjenu gdje se uz postojeću stambenu planira i primjerena gospodarska namjena. Kod eventualne parcelacije zemljišta stambenu ili mješovitu-pretežito stambenu namjenu može imati samo dio zemljišta na kojem ostaje postojeća stambena građevina. Sve ostale čestice mogu dobiti poslovnu K1 namjenu. Postojeća stambena građevina se može prenamijeniti u poslovnu. Na zemljištu mješovite - pretežito stambene namjene se dozvoljava slobodnostojeća jednoobiteljska stambena građevina ili sklop te građevine i malog gospodarskog objekta. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 2 etaže, visina do vijenca najviše 7,0 m, koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,3$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 0,6$ .

Površine oznake  $G_1$  - 3.1. 3.3., 3.4.-a te 3.5. do 3.9. mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina poslovne - pretežito uslužne namjene K1 ili druge poslovne namjene, te odgovarajuće proizvodne - zanatske namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža za osnovnu građevinu iznosi 2 etaže, visina do vijenca najviše 7,0 m, koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 0,7$ .

Površine oznake  $G_2$  - 3.4, 3.10 mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina poslovne - pretežito uslužne namjene K1 ili druge poslovne namjene, te odgovarajuće proizvodne - zanatske namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža za osnovnu građevinu iznosi 3 etaže, visina do vijenca je najviše 9,0 m, koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 1,0$ .

Površine oznake  $G_2$  - 4.2. do 4.8. mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina proizvodne - pretežito industrijske namjene I1 ili proizvodne zanatske namjene, te odgovarajuće poslovne namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža za osnovnu građevinu iznosi 3 etaže, visina do vijenca je najviše 9,0 m, koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 1,0$ .

Površine oznake  $G_3$  - 4.1. i 4.1.-a (s postojećim građevinama) mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina proizvodne - pretežito industrijske namjene I1, a uz uvjet da visina građevine ne prelazi 10,0 m namjena građevine može biti proizvodna zanatska, te odgovarajuće poslovna. Najveći dozvoljeni broj etaža za osnovnu građevinu iznosi 3 etaže, visina do vijenca je za građevine industrijske namjene najviše 11,0 m, koeficijent izgrađenosti je  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 1,0$ .

Na pojedinoj građevnoj čestici gospodarske proizvodne i poslovne namjene, odnosno mješovite namjene, ukoliko su u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša i ostalim odredbama ovog plana, može se organizirati:

- proizvodna - industrijska namjena,
- proizvodna - obrtnička namjena,
- poslovna - uslužna namjena,

- poslovna trgovačka-veletrgovačka namjena,
- poslovna - skladišna namjena,
- poslovna - komunalno-servisna namjena,
- prkiralnišno-garažna namjena.

Uz osnovnu gospodarsku namjenu, u sklopu građevine može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Jedna od građevnih čestica gospodarske namjene može se namijeniti uređenom parkiralištu - garaži za gospodarska ili osobna vozila.

U kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje", prikazane su granice platoa, regulacijski pravci, orijentacijske nivelacijske kote, granice gradivog dijela platoa i priključci platoa na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu. U okviru pojedinog platoa se može formirati jedna ili više građevnih čestica.

Zbog različitih konfiguracijskih uvjeta terena se određeni uvjeti gradnje različito utvrđuju za južni i sjeverni dio zone.

Tako se u južnom dijelu zone gradivi dio građevne čestice utvrđuje na način da je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 6,0 m a od ostalih granica najmanje 4,0 m za građevine visine do 7,0 m a najmanje 6,0 m za građevine visine do 9,0 m. Iznimno postojeće građevine mogu biti na udaljenosti manjoj od iskazane.

U sjevernom dijelu zone se gradivi dio građevne čestice utvrđuje na način da je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 8,0 m, osim od jednosmjernje opskrbe ceste od koje je udaljen najmanje 6,0 m. Od ostalih granica najmanje 4,0 m za građevine visine do 7,0 m a najmanje 6,0 m za građevine visine do 9,0 m.

U svim dijelovima zone udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice ne može biti manji od polovice visine građevine.

Ovim planom su određene najmanje površine građevnih čestica koje iznose za :

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - površinu platoa oznake 1. - S - stambena namjena   | - 1.500 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 2. - M1 - mješovita namjena – pretežito stambena                        | - 1.000 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 3.1. do 3.4.-a i 3.9., i 3.10. - K1 -<br>gospodarska namjena – poslovna | - 2.000 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 3.5. do 3.8. - K1 - gospodarska namjena – poslovna                      | - 700 m <sup>2</sup>   |
| - površine platoa oznake 4.1. do 4.8. - I1 - gospodarska namjena – proizvodna                    | - 2.000 m <sup>2</sup> |

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguravaju organiziranje svih sadržaja tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanji dopušteni koeficijent iskorištenosti je  $k_{is} = 0,2$ .

Pored toga, najmanja dubina, odnosno širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 25 m.

Svaka građevna čestica mora imati izravan kolni i pješački priključak širine najmanje 6,5 m na javnu prometnicu.

Dozvoljeno je spajanje više platoa koji nisu odvojeni javnom površinom u jednu građevnu česticu. Pri objedinjavanju je moguće u površinu građevne čestice gospodarske namjene uključiti i kolno pješačku površinu koja se nalazi između njih.

Uz osnovne građevine, u sklopu građevne čestice mogu se graditi i nadstrešnice i trjemovi, prometne i manipulativne površine i parkirališta, potporni zidovi, komunalni objekti i uređaji, kao i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Unutar gradivog dijela građevne čestice veće od 3000 m<sup>2</sup> mogu se graditi dvije građevine osnovne namjene na međusobnom razmaku najmanje 6 m ili kao sklop.

Građevine gospodarske - poslovne namjene oblikuju se u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja se skladno oblikuju ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora treba unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, a kod svih elemenata sklopa treba primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Na krovište je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje i kolektore sunčane energije.

Građevne čestice u pravilu se uređuju kao platoi, s najvećim (vidljivim) visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren.

Kod uređenja platoa potporni zidovi se izvode maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) ili terasastom izvedbom potpornih zidova s pojasevima zelenila širine između zidova najmanje 1,0 m.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namijenjeni su uređenje zelenih, prometnih, parkiranih i manipulativnih površina.

Zelene površine u koje se ubrajaju i mjesta za sadnju stabla se moraju urediti na najmanje 10 % površine pojedine građevne čestice.

Građevne čestice u pravilu se ograđuju ogradom od kamena, metala ili prefabriciranih betonskih elemenata, visine do 2 m. Ograda se može postaviti ili rubom građevne čestice ili rubom uređenog platoa. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se predvidjeti izvan ograđenog dijela građevne čestice.

Potrebna parkirališta osiguravaju se u pravilu unutar pojedine građevne čestice, a minimalni kapaciteti parkirališta određeni su odredbama za provođenje ovog plana. Površine parkirališta uređuju se sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

U postupku za ishodaenje lokacijske dozvole potrebno je utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa.

Građevna čestica mora biti priključena na javnu prometnu površinu, elektriку, vodovod i kanalizaciju.

Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje", načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10 %. Može se urediti i više kolnih priključaka.

Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i na bazi geotehničkih istražnih radova, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima. Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina uz 63 % vjerojatnosti, za ovo područje je 7° MSK-64 ljestvice.

### 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih posebnosti i ambijentalnih cjelina

Planiranjem organizacije, uređenja i izgradnje gospodarske zone Mažinjica nastojalo se postići njeno korektno uklapanje u okolni prostor prirodnog i kultiviranog krajobraza s dva manja naselja u neposrednoj blizini same zone. Stoga je bilo potrebno ograničiti gabarite budućih građevina, posebno na rubovima zone i prema naseljima te općenito pažljivije oblikovati sve površine zone.

S tim ciljem su visine planiranih gospodarskih građevina na dijelu prema naselju Duh, koje se neposredno nastavlja na prostor zone, ograničene na najviše 7,0 m i na najviše 2 etaže. Pored toga je unutar zone predviđena trasa sabirne ceste i formiran jači pojas zaštitnog zelenila prema naselju. Isto tako se prema naselju Štrped, kao vizualna i psihološka barijera, formira jači pojas zaštitnog zelenila u zoni.

Položaj gospodarske zone, na izloženoj lokaciji neposredno uz državnu cestu s koje je izložena vizurama, svakako diktira strože kriterije zaštite prostora. Tu se na dijelu prema cesti predviđa izgradnja atraktivnijih poslovnih uslužnih i trgovačkih sadržaja s građevinama kvalitetnijeg oblikovanja. Pored toga je s obje strane ceste planiran pojas javnog zelenila širine oko 10 m za intenzivnije hortikulturno uređenje i sadnju visokog zelenila.

Postojeće šumske površine se na višim i strmijim dijelovima obuhvaćenog prostora, gdje čine kompaktnije sastojine, u cijelosti čuvaju što je od posebne važnosti za oblikovanje šireg prostora. Istovremeno ti prostori su, s ambijentalnog i ekološkog gledišta, kvalitetan tampon zaštitnog zelenila unutar same zone i zone prema prometnici, a istovremeno ne opterećuje troškove opremanja zone. Površine postojeće autohtone šume i šume crnog bora treba čuvati u postojećem stanju, urediti nužnom melioracijom, zaštititi od štetnika, te prema potrebi rubno predvidjeti dodatnu sadnju istim vrstama.

Na zaštitu okoliša će pozitivno utjecati kako postojeće tako i planirane zelene površine, koje će definirati odnose u vizurama s državne i lokalnih cesta a pored toga će biti oblikovni element unutar same zone. Predstavljaju zaštitni zeleni pojas prema glavnim prometnicama i kontaktnim zonama, te element koji je modifikator mikroklimatskih uvjeta na lokaciji i u konačnici treba korigirati mikroklimatske uvjete, smanjiti snagu vjetra, insolaciju i nepovoljne utjecaje s prometnica.

Stoga su potrebni napori u uređivanju definiranih zelenih površina, kako javnih tako i onih u sklopu građevnih čestica.

Pri uređenju zaštitnih i javnih zelenih površina, drvoreda uz prometnice i zelenila na površinama građevnih čestica treba primarno koristiti autohtone i parkovne vrste pogodne za lokalnu klimu i tlo, što će smanjiti troškove održavanja;

bijeli grab - *Carpinus orinetalis*,  
primorski hrast - *Quercus pubescens*,  
cer - *Quercus cervis*,  
jasen - *Fraxinus ornus*,  
klen - *Acer campestre*,  
brijest - *Ulmus minor*,  
kopriović - *Celtis australis*,  
sofora - *Sophora japonica*,  
divlji kesten - *Aesculus hyppocastanum*,  
platana - *Platanus orientalis*,  
čempres - *Cupressus pyramidalis* i *horizontalis* i druge.

Po završetku izgradnje cesta i gospodarskih građevina s platoima na kojima su prometne i manipulativne površine i parkirališta potrebno je slobodne površine hortikulturno urediti. Najmanje 10 % površine građevinskih čestica treba biti zasađeno autohtonim i parkovnim biljnim vrstama, i to pretežno uz granice parcela. Na parkiralištima je predviđena sadnja stabala radi osiguranja sjene. Uz prometnice se planira sadnja drvoreda.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Zaštita prostora osigurava se primjenom svih odredbi ovog plana, odnosnih zakonskih akata, kao i organizacijom i praćenjem provedbe plana u skladu s postavljenim smjernicama i odredbama.

### 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zaštita okoliša provodi se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN 82/94, 128/99), Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/04), Zakonu o zaštiti od buke NN 20/03), Zakonu o vodama (NN, broj 107/95) Zakonu o otpadu (NN 178/04) i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dopuštena organizacija gospodarske djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno koja nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i tla i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili za koje se ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvaliteta rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.

Na zaštitu okoliša će s više aspekata pozitivno utjecati postojeće i planirane zelene površine.

Planom je izvršen selektivni odabir djelatnosti u odnosu na mogućnosti nepovoljnog utjecaja na okoliš, te se u zoni isključuje lociranje industrijskih pogona i drugih djelatnosti čiji tehnološki proces zagađuje zrak, tlo i li vode štetnim emisijama, prašinom, otpadom ili na drugi način iznad dopuštenih razina.

Uvjetima za gradnju građevina i uređenje površina definiraju se parametri izgrađenosti i gustoća koji svojim vrijednostima ne predstavljaju opterećenje prostora preko vrijednosti koje bi mogle narušiti stanje u prostoru.

U kontekstu zaštite okoliša na razini Grada Buzeta, poslovna zona ima posredni pozitivni utjecaj na stanje okoliša. Realizacijom gospodarske zone postiže se na gradskoj razini, zaštita vrjednijih i osjetljivijih prostora i mogućnost njihove sanacije uz mogućnost izmještanja i planiranja gospodarskih sadržaja izvan takvih prostora.

Sprječavanju nepovoljna utjecaja na okoliš u ovoj zoni treba posvetiti posebnu pažnju zbog blizine naselja Štrped i Sv. Duh i zbog neposrednog kontakta s državnom cestom D201 na dijelu prema graničnom prijelazu Požane.

### **zaštita tla**

Litološki kompleks čine pješčenjaci, lapori, vap. lapori, lap. vapnenci, mikrobreče (fliški kompleks), sa sabirnim površinama s površinskim otjecanjem i s dijelom nepropusnim podzemnim barijerama, mjestimično podložan eroziji.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada.

### **zaštita zraka**

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (NN178/04) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Urbanističkim planom uređenja ne planiraju se značajniji izvori onečišćavanja zraka, to jest tehnološki procesi s emisijama onečišćujućih tvari. Osnovni izvor emisija mogu biti kotlovnice.

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja kakvoće zraka. Prije izgradnje gospodarske građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (Narodne novine broj 101/1996.).

Stacionarni izvori onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 140/1997). Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik,
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Uz korištenje električne energije, poticati korištenje čistih energenata: ukapljenog naftnog plina, sunčeve energije i sl.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

## **zaštita voda**

Zaštita voda se provodi sukladno Zakonu o vodama (NN, broj 107/95).

Unutar obuhvata plana i okolnog prostora ima više površinskih vodotoka ali je prostor izvan određenih vodozaštitnih zona.

Ovim planom se zaštita voda predviđa primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda. Zaštita voda određena je u funkciji zaštite nadzemnih i podzemnih voda u koje bi se podzemnim tokovima eventualno moglo unositi onečišćenje.

Rješenjem odvodnje otpadnih voda, gradnjom kanalske mreže u zoni, osigurava se zaštita voda od zagađenja već u prvoj etapi realizacije plana, prije povezivanja na naseljski sustav. Oborinske vode u dijelovima s većim prometnim i parkirnim površinama rješavaju se organiziranim sustavima i separatorima za masti i ulja prije upuštanja u površinski vodotok. Odvodnja oborinskih voda na pojedinim građevnim česticama rješava se individualno, s obvezom tretmana preko separatora za masti i ulja na česticama koje svojom djelatnošću ili većim prometnim površinama mogu prouzročiti zagađenje.

Svi korisnici prostora dužni su priključiti se na javni sustav odvodnje otpadnih voda, te djelatnošću ne ugrožavati vodu od zagađivanja.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl., onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Tehnološke otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje komunalnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za komunalne vode.

## **zaštita od buke**

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN 20/03) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Najveća dopuštena razina buke utvrđuje se prema propisanim vrijednostima za industrijska, skladišna i servisna postrojenja. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

Za planirane građevine i sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije treba osigurati što manju emisiju zvuka i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih zaštitnih i javnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica.

## **posebne mjere zaštite**

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine" broj 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94). Sklanjanje ljudi osigurava se mjerama koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Buzeta.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 58/93, 33/05) i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95) te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se uvjetima gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Planiranje mjere zaštite ljudi i materijali dobara od elementarnih nepogoda su:

- do svih građevnih četica i građevina omogućiti prilaz interventnim vatrogasnim vozilima,
- na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,
- građevine moraju biti izvedene uglavnom u negorivih materijala koji su vatrootporni u trajanju od najmanje 2 sata,
- unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,
- na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.

Zaštita ljudi i materijalnih dobara unutar gospodarske zone od ratnih opasnosti:

- unutar zone zahvata plana provoditi mjere koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Buzeta,
- međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od  $H1/2 + H2/2 + 5,0$  gdje su H1 i H2 visine vijenca dvaju susjednih objekata. Međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:
- da je konstrukcija građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera ("Narodne novine" broj 47/82 i 30/94) i sukladno Pravilniku o projektima potrebnim za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 104/03).

## **postupanje s otpadom**

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (NN 178/04) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Na prostoru gospodarske zone Mažinjica se zabranjuje nepropisno odlaganje ili privremeno prikupljanje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i voda.



Osnovni ciljevi postupanja s otpadom određeni Zakonom su:

- izbjegavanje i smanjivanje nastajanja otpada i smanjivanje opasnih svojstava otpada čiji nastanak se ne može spriječiti,
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe i njegovo obrađivanje prije odlaganja,
- kontrolirano odlaganje otpada,
- saniranje otpadom onečišćenog tla,
- razvijanje i utvrđivanje programa sustavne edukacije o otpadu.

S otpadom se mora postupati na način da se izbjegne:

- opasnost za ljudsko zdravlje,
- opasnost za biljni i životinjski svijet,
- onečišćavanje okoliša: voda, mora, tla, zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti,
- nekontrolirano odlaganje i spaljivanje,
- nastajanje eksplozije ili požara,
- stvaranje buke i neugodnih mirisa,
- pojavljivanje i razmnožavanje štetnih životinja i biljaka te razvoj patogenih mikroorganizama,
- narušavanje javnog reda i mira.

Gospodarska zona zbog strukture planiranih sadržaja ima specifične zahtjeve obzirom na zbrinjavanje otpada. Očekivane su veće količine tehnološkog i ambalažnog otpada, a dio se obzirom na svojstva klasificira kao komunalni otpad.

Obzirom na nedovoljno precizni program sadržaja u gospodarskoj zoni, nije moguće ni utvrditi precizne elemente količina i vrsta otpada, pa se detaljniji uvjeti određuju lokacijskom dozvolom.

Obzirom da danas u Buzetu postoji samo komunalno odlagalište otpada, pravilno gospodarenje tehnološkim otpadom je otežano. Planiranim razvojem sustava gospodarenja otpadom na Županijskom nivou, kojim je predviđeno uređenje reciklažnog dvorišta u Buzetu, biti će osigurano i kvalitetnije gospodarenje tehnološkim otpadom.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi Gradsko vijeće.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Proizvođač otpada dužan je, u skladu s načelima ekološkog i ekonomskog postupanja, na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

Komunalni otpad, odnosno otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim sakupljalištima uređenim na javnim površinama ili u sklopu pojedine građevne čestice, s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

Tehnološki otpad (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u sklopu svog prostora.

Proizvođač tehnološkog otpada može privremeno skladištiti otpad unutar svog poslovnog prostora.

Za skupljanje otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i proljevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obvezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila, otpadne gume i drugi tehnološki otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati.

Proizvođač opasnog otpada i industrijskoga, ambalažnoga, građevnoga, električkog i elektroničkog otpada, otpadnih vozila i otpadnih guma koji sam nije osigurao postupanje s otpadom, dužan je Burzi otpada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori prijavljivati podatke o količinama i vrstama otpada, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

##### 1.

Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina".

U prostoru obuhvata plana određene su slijedeće namjene:

S stambena namjena

M1 mješovita namjena - pretežito stambena

K1 gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna

I1 gospodarska namjena - proizvodna - pretežito industrijska

P parkiralište

*površine infrastrukturnih sustava (objekti i uređaji):*

TS trafostanica

TC telefonska centrala

B biodisk

R retencijski bazen - bujični vodotok

IS ostali infrastrukturni objekti i uređaji

*javne prometne površine*

državna cesta

lokalne ceste

nerazvrstane ceste

kolno-pješački prilazi

Z1 javne zelene površine

Z zaštitne zelene površine

Zš zaštitne zelene površine - postojeća šuma

- obradivo tlo

## 2.

Na Planom obuhvaćenom prostoru gospodarske zone Mažinjica se pored gospodarske - proizvodne - pretežito industrijske namjene planiraju i druge gospodarske namjene te građevine i mreže potrebne za uređenje i opremanje prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Stambena namjena se zadržava u postojećim okvirima.

Određivanje i razgraničavanje površina javnih i drugih namjena se provodi sukladno kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina" i prema točki 1. odredbi za provođenje Plana.

## 3.

Na pojedinoj građevnoj čestici gospodarske proizvodne i poslovne namjene, odnosno mješovite namjene, ukoliko je u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša i ostalim odredbama ovog plana, može se organizirati:

- proizvodna - industrijska namjena,
- proizvodna - obrtnička namjena,
- poslovna - uslužna namjena,
- poslovna trgovačka-veletrgovačka namjena,
- poslovna - skladišna namjena,
- poslovna - komunalno-servisna namjena,
- parkirališno-garažna namjena.

Uz osnovnu gospodarsku namjenu, u sklopu građevine može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Jedna od građevnih čestica gospodarske namjene može se namijeniti uređenom parkiralištu - garaži za gospodarska ili osobna vozila.

Određuje se slijedeća namjena za površine na kojima se planira izgradnja novih gospodarskih građevina, rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina te rekonstrukcija postojećih stambenih građevina :

### POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Stambena namjena se određuje za izgrađeni dio zone, za površinu s postojećom stambenom građevinom koja se može rekonstruirati uz uvjet da se površina postojećeg stambenog prostora poveća za najviše 30 % u odnosu na postojeći.

### POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Mješovita namjena - pretežito stambena se određuje za djelomično izgrađeni dio zone, za površine zemljišta s postojećim stambenim građevinama. U ovih površina se postojeće stambene građevine mogu rekonstruirati uz uvjet da se površina postojećeg stambenog prostora poveća za najviše 30 % u odnosu na postojeći ili se mogu prenamijeniti u gospodarsku namjenu. Pored postojeće stambene građevine u sklopu iste građevne čestice je moguće graditi građevine gospodarske namjene. Ukoliko se površina zemljišta mješovite namjene parcelira za formiranje više građevnih čestica, izgradnja na svim građevnim česticama bez postojeće stambene građevine se predviđa prema uvjetima za gospodarsku namjenu.

### POVRŠINE GOSPODARSKE - POSLOVNE - PRETEŽITO USLUŽNE NAMJENE (K1)

Gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti; uslužnih, servisnih, trgovačkih i veletrgovačkih, skladišnih, komunalno-servisnih te proizvodnih-pretežito zanatskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

#### POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1)

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za izgrađene i neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti; industrijskih i zanatskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

#### PARKIRALIŠTE (P)

Površine parkirališta se namjenjuju uređenju platoa za parkiralište teretnih vozila, prema izdanoj lokacijskoj dozvoli.

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA I UREĐAJA

### 4.

Površine infrastrukturnih objekata i uređaja se namjenjuju izgradnji i uređenju nadzemnih objekata i uređaja potrebnih u komunalnom opremanju zone, dok se podzemni objekti i dalekovod planiraju u okviru povešina prometnih, zelenih i drugih namjena.

TS su površine /građevne čestice/ namijenjene rekonstrukciji postojećih i gradnji planiranih trafostanica.

TC je površina /građevna čestica/ namijenjena postavi udaljenog pretplatničkog stupnja - telefonske centrale.

R je površina namijenjena uređenju retencijskih bazena i bujičnog vodotoka.

B je površina /građevna čestica/ namijenjena rekonstrukciji postojećeg biodiska.

IS su površine i lokacije namijenjene izgradnji planiranih infrastrukturnih objekata i uređaja za potrebe gospodarske zone (za sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda: crpnih stanica, sabirnih jama, separatora masti i ulja, ispusta i drugih potrebnih objekata i uređaja).

#### PROMETNE POVRŠINE

### 5.

Prometne površine se namjenjuju uređenju javnih prometnih površina u koje je uključeno:

- državna cesta D201 s planiranim novim križanjem i autobusnim ugibalištima, uključuje ukupan profil ceste: kolnik, pločnik, zemljišni pojas i druge dijelove prometnice. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- lokalne ceste L50026 i L50027 s planiranim križanjima, uključuju ukupan profil ceste: kolnik, pločnik, zemljišni pojas i druge dijelove prometnice. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- nerazvrstane ceste čine postojeće i planirane sabirne i opskrbne ceste u gospodarskoj zoni, s planiranim križanjima i okretištima, uključuju ukupan profil ceste: kolnik, pločnik, zemljišni pojas i druge dijelove prometnice. U površine ceste se po potrebi uključuju površine kontaktnog javnog i zaštitnog zelenila na pojasu uz cestu.

- kolno pješački prilazi koji se koriste do izgradnje cestovne mreže ili za prilaz do pojedinih platoa.

- pješački putovi koji se zadržavaju na postojećim trasama i koriste se za pješačko povezivanje prostora u zoni i kontaktnog prostora.

Javne prometne površine namjenjuju se i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu komunalnog opremanja zone.

Zelene površine u strukturi prometnih površina se hortikulturno uređuju paralelno s realizacijom prometnih površina i platoa, a uz oblikovnu i zaštitnu funkciju mogu biti namijenjene i uređenju objekata prometnica (odvodnja oborinskih otpadnih voda, usjeci, nasipi).

## JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

### 6.

Javne zelene površine (Z1) se namjenjuju uređenju pojasa s visokim zelenilom koji se predviđa urediti između površina gospodarske zone i trasa državne i lokalnih cesta, u funkciji oblikovanja prostora te kao vjetrobran i tampon od buke i zagađenja s prometnica.

Zaštitne zelene površine (Z) se definiraju pretežito na površinama strmog terena u sklopu gospodarske zone i na rubnim dijelovima zone, u funkciji oblikovanja i zaštite prostora (zaštita od erozija, modifikator mikroklimе, zaštita od vjetra, odvajanje stanovanja i prometa, i drugo.

Posebna kategorija zaštitnih zelenih površina su postojeće šumske površine (Z<sub>š</sub>) koje se uz nužno održavanje čuvaju pretežito u postojećem stanju.

U sklopu zelenih površina se planira ozelenjavanje sadnjom odgovarajuće, pretežno visoke vegetacije, a mogu se uređivati i pješačke staze, infrastrukturni objekti i uređaji i sl.

U sklopu gospodarske zone se dio površina koji nije pogodan za građenje zadržava u postojećoj namjeni kao vrijedno obradivo tlo.

### 7.

Građevinom se smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu.

Stambena građevina je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

Građevina gospodarske namjene je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Postojeća građevina je građevina koja postoji na zemljištu i koja je provedena u katastru zemljišta i zemljišnim knjigama, odnosno izgrađena na temelju pravomoćnog odobrenja prije stupanja na snagu ovog Plana.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 8.

Građevine gospodarskih djelatnosti se grade u okviru površina gospodarske-proizvodne-pretežito industrijske namjene (I1), gospodarske-poslovne-pretežito uslužne namjene (K1) i u sklopu mješovite-pretežito stambene namjene (M1). U sklopu površina stambene namjene (S) i mješovite-pretežito stambene namjene (M1) je dozvoljena prenamjena postojećih stambenih građevina u specifične gospodarske djelatnosti.

Podjela na proizvodne i poslovne gospodarske namjene definirana je kao smjernica za provođenje plana. Površine navedene namjene koje se nalaze uz državnu cestu se namjenjuju atraktivnijim poslovnim sadržajima s građevinama kvalitetnijeg oblikovanja i uređenjem platoa više razine.

## 9.

Građevine gospodarskih djelatnosti se grade prema lokacijskoj dozvoli za pojedinu građevnu česticu prema idejnom rješenju izrađenom sukladno ovom Planu i smještenu prema uvjetima određenim točkom 2. odredbi za provođenje Plana i prema kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje".

U okviru pojedinog platoa se može formirati jedna ili više građevnih čestica. Površine platoa koje ostaju izvan površina građevnih čestica, a manje su od površina određenih u slijedećem stavku, se mogu koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.

U izgrađenu površinu građevne čestice se uključuju ortogonalna projekcija svih izgradnji kroz sve nadzemne i podzemne etaže i to osnovne građevine i ostalih građevina koje uključuju sve prateće i pomoćne infrastrukturne i druge građevine, nadstrešnice i sl. koje se grade unutar i izvan gradivog dijela građevne čestice.

Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi  $k_{ig} = 0,1$  uz najmanji dopušteni koeficijent iskorištenosti koji iznosi  $k_{is} = 0,2$  dok se najveći koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti te najveća visina i najveći dozvoljeni broj etaža određuje pojedinačno za svaki određeni način gradnje.

Najveća dopuštena visina građevina se određuje od najniže točke konačno zaravnatog terena kojeg pokriva građevina (kote platoa) do krovnog vijenca. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine  $V = 5,0$  m.

Površina oznake  $S_p$  - 1.1. može imati stambenu namjenu, eventualno poslovnu namjenu koja se može organizirati u postojećoj građevini a da se lokacijski uvjeti ne mijenjaju. Građevina je slobodnostojeća s 2 etaže, visine do vijenca najviše 7,0 m, koeficijentom izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,2$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 0,4$ .

Površine oznake  $M_s$  - 2.1. do 2.3. mogu imati S - stambenu namjenu ili M1 - mješovitu namjenu gdje se uz postojeću stambenu planira i primjerena gospodarska namjena. Kod parcelacije ovog zemljišta stambenu ili mješovitu-pretežito stambenu namjenu može izdržati samo dio zemljišta na kojem ostaje postojeća stambena građevina. Ostale čestice mogu dobiti K1-poslovnu namjenu. Postojeća stambena građevina se može prenamijeniti u poslovnu. Na zemljištu mješovite - pretežito stambene namjene se dozvoljava slobodnostojeća jednoobiteljska stambena građevina ili sklop te građevine i novog gospodarskog objekta. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 2 etaže, visina do vijenca najviše 7,0 m, koeficijent izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,3$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 0,6$ .

Površine oznake  $G_1$  - 3.1.do 3.3., 3.4.-a, te 3.5. do 3.9. mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina poslovne - pretežito uslužne namjene K1 ili druge poslovne namjene, te odgovarajuće proizvodne - zanatske namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 2 etaže, visina do vijenca najviše 7,0 m, koeficijent izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 0,7$ .

Površine oznake  $G_2$  - 3.4, 3.10 mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina poslovne - pretežito uslužne namjene K1 ili druge poslovne namjene, te odgovarajuće proizvodne - zanatske namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 3 etaže, visina do vijenca je najviše 9,0 m, koeficijent izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 1,0$ .

Površine oznake  $G_2$  - 4.2. do 4.8. mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina proizvodne - pretežito industrijske namjene I1 ili proizvodne zanatske namjene, te odgovarajuće poslovne namjene. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 3 etaže, visina do vijenca je najviše 9,0 m, najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 1,0$ .

Površine oznake  $G_3$  - 4.1. i 4.1.-a (s postojećim građevinama) mogu imati samostojeću građevinu ili sklop građevina proizvodne - pretežito industrijske namjene I1 visine do najviše 11,0 m. Uz uvjet da visina građevine ne prelazi 10,0 m namjena građevine može biti proizvodna zanatska, te odgovarajuće poslovna. Najveći dozvoljeni broj etaža iznosi 3 etaže, koeficijent izgrađenosti do  $k_{ig} = 0,5$  i koeficijent iskorištenosti do  $k_{is} = 1,0$ .

## 10.

U kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje", prikazane su granice platoa, regulacijski pravci, orijentacijske nivelacijske kote, granice gradivog dijela platoa i priključci platoa na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu.

U okviru pojedinog platoa se može formirati jedna ili više građevnih čestica. Površine platoa koje ostaju izvan površina građevnih čestica, a manje su od površina određenih u slijedećem stavku, se mogu koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.

Ovim planom su određene najmanje površine građevnih čestica koje iznose za :

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - površinu platoa oznake 1. - S - stambena namjena   | - 1.500 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 2. - M1 - mješovita namjena – pretežito stambena                        | - 1.000 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 3.1. do 3.4., 3.9. i 3. 10. -a - K1 -<br>gospodarska namjena – poslovna | - 2.000 m <sup>2</sup> |
| - površine platoa oznake 3.5. do 3.8. - K1 - gospodarska namjena – poslovna                      | - 700 m <sup>2</sup>   |
| - površine platoa oznake 4.1. do 4.8. - I1 - gospodarska namjena – proizvodna                    | - 2.000 m <sup>2</sup> |

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguravaju organiziranje svih sadržaja tehnološkog procesa: građevine, prometne i manipulativne površine i parkirališta, kolni i pješački ulazi, , potporni zidovi, građevine individualne komunalne infrastrukture, uređene zelene površine i drugo potrebno.

Najmanja dubina, odnosno širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 25 m.

Dozvoljeno je spajanje više platoa koji nisu odvojeni javnom površinom u jednu građevnu česticu. Pri objedinjavanju je moguće u površinu građevne čestice gospodarske namjene uključiti i kolno pješačku površinu koja se nalazi između njih ili dio jednosmjerne opskrbne ceste ukoliko je izvedeno propisano okretište i do svih platoa osiguran propisan kolni prilaz.

## 11.

Gradivi dio građevne čestice utvrdit će se lokacijskom dozvolom temeljem idejnog rješenja, a prema uvjetima iz Odredbi za provođenje.

Za platoe oznake 3.5. - 3.10. i 4.4. - 4.8. se gradivi dio građevne čestice se utvrđuje na način da je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 6,0 m, a od ostalih granica građevne čestice najmanje 4,0 m za građevine visine do 7,0 m i najmanje 6,0 m za građevine visine do 9,0 m.



Za platoe oznake 1.1., 2.1. - 2.3., 3.1. - 3.4.-a i 4.1. - 4.3. se gradivi dio građevne čestice utvrđuje na način da je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 8,0 m, osim od jednosmjerne opskrbe ceste od koje je udaljen najmanje 6,0 m. Od ostalih granica najmanje 4,0 m za građevine visine do 7,0 m i najmanje 6,0 m za građevine visine do 9,0 m ili do 11,0 m.

U svim dijelovima zone udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice ne može biti manji od polovice visine građevine. Iznimno postojeće građevine mogu biti na udaljenosti manjoj od iskazane.

Unutar gradivog dijela građevne čestice se uz osnovnu građevinu mogu graditi nadstrešnice, trjemovi i sl. kao i ostale građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Više građevina na jednoj građevnoj čestici se grade kao sklop ili niz ili na međusobnom razmak od najmanje 6 m.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice se može graditi nadstrešnica nad ulazom, dubine do 1,5 m ispred građevnog pravca i lagane nadstrešnice iznad parkirališta na udaljenosti najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.

## 12.

Građevni pravac osnovne građevine je paralelan s regulacijskim pravcem platoa a njegova najmanja udaljenost od granice građevne čestice se određuje rubom gradivog dijela građevne čestice prema regulacijskom pravcu, od kojeg je udaljen najmanje 6,0 m, odnosno 8,0 m.

Smještaj građevine na građevnoj čestici mora, ovisno o namjeni građevine i organizaciji tehnološkog procesa, omogućiti neometan kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

## 13.

Građevine gospodarske - poslovne namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i ostale građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Vrsta pokrova se ne određuje.

Na krovušte je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje i kolektore sunčane energije.

## 14.

Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i na bazi geotehničkih istražnih radova, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima. Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina uz 63 % vjerojatnosti, za ovo područje je 7° MSK-64 ljestvice.

## 15.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirališnih i manipulativnih prostora, infrastrukture i zelenih površina.

Građevne čestice se uređuju kao platoi, s najvećim (vidljivim) visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren. Maksimalne površine i orijentacijske nivelacijske kote platoa definirane su u kartografskom prikazu br 4. "Način i uvjeti gradnje". Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati - mijenjati obzirom na planirano uređenje građevne čestice i priključak na javnu prometnu površinu.

Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike se savladavaju oblikovanjem terena (pokosima) ili terasastom izvedbom potpornih zidova s pojasevima zelenila širine između zidova najmanje 1,0 m.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevnih čestica i javnih prometnih površina.

## 16.

Građevne čestice mogu se ograđivati ogradom visine do 2 m. Ograde se izvode od kamena, metala ili prefabriciranih betonskih elemenata.

Ograda se postavlja rubom građevne čestice ili rubom uređenog platoa. Parkirališta za zaposlene i posjetioce mogu se urediti izvan ograđenog dijela građevne čestice.

## 17.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema slijedećim odredbama ili prema potrebama tehnološkog procesa:

namjena / djelatnost	normativ za određivanje najmanjeg broja parkirališnih mjesta
<b>stanovanje</b> stambena namjena i mješovita - pretežito stambena namjena	- 1,5 parkirališno mjesto /stanu
<b>gospodarski proizvodni i poslovni sadržaji</b> gospodarska i mješovita - pretežito stambena namjena	
uredi, trgovina i sl.	- 1 parkirališno mjesto/30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	- 1 parkirališno mjesto/100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	- 1 parkirališno mjesto/10 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	- 1 parkirališno mjesto/4 sjedeća mjesta

Broj parkirališnih mjesta mora istovremeno zadovoljavati normativ od najmanje 0,5 parkirališnih mjesta po zaposlenom u najbrojnijoj smjeni.

Za svako gospodarsko vozilo uključeno u tehnološki proces treba osigurati parkirališno mjesto.

U postupku za ishođenje lokacijske dozvole potrebno je utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m. Na parkiralištima se osigurava potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju najmanje veličine 3,0 x 5,0 m i vidljivo označena, a biraju se mjesta koja su najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Površine parkirališta se uređuju sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0 %.

#### 18.

Najmanje 10 % površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina zasađena autohtonim i parkovnim biljnim vrstama, i to pretežno stablašicama. Ozelenjeni pokosi nasipa platoa i mjesta za sadnju stabala se uključuju u izračun površine zelenila.

#### 19.

Građevna čestica mora imati izravan kolni i pješački priključak širine najmanje 6,5 m na javnu prometnicu.

#### 20.

Građevna čestica mora biti priključena na javnu prometnu površinu, elektriku, vodovod i kanalizaciju.

#### 21.

Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje", načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10 %. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

Nije dozvoljeno izravno priključivanje građevnih čestica na državnu cestu, dok je to dozvoljeno na lokalnim cestama ako je to jedina mogućnost, u protivnom se priključak osigurava s opskrbe ili sabirne ceste zone.

### 3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

#### 22.

Uređenje odnosno gradnje, rekonstrukcija i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama treba izvesti prema Idejnim rješenjima prometnica i infrastrukture.

### 3.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### 23.

Preduvjet gradnje cestovne mreže u obuhvatu plana je rekonstrukcija dijela državne i izgradnja križanja s dijelom novih trasa lokalnih cesta, preko kojih se gospodarska zona povezuje na mrežu javnih prometnica.

Novo križanje na državnoj cesti predviđeno je kao križanje tipa 3 (prema HRN U.C4.050), sa zasebnim trakama za lijeve skretače i izljevnim "klinovima" za desne skretače na glavnoj prometnici te s fizičkim kanaliziranjem prometnih tokova na sporednim privozima. Autobusna stajališta se projektiraju i izvode sukladno odredbama Pravilnika o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju autobusnih stajališta na javnim cestama. Promjene prometnog rješenja su dozvoljene jedino uz suglasnost Hrvatskih cesta.

Situacijski i visinski elementi trasa, poprečni profili i ostali tehnički elementi planirane cestovne mreže u zoni određeni su u kartografskim prikazima br. 2.1. i 2.1.1. "Prometna infrastruktura" i tekstualnim dijelom Plana.

#### 24.

Cesta se sa svim svojim objektima, uključujući pokose, usjeke i potporne zidove, može projektirati i graditi unutar za to namijenjene površine i unutar zelene površine uz cestu te unutar koridora koji se utvrđuje obostrano uz cestu, širine 2,0 m od ruba pločnika ili ruba bankine ceste. Nakon izvedbe ceste se prostori unutar koridora priključuju površini građevne čestice ili se uređuju kao pojasevi sa zelenilom.

Unutar površina javne prometne namjene se odnosi između pojedinih namjena – kolnih, kolno-pješačkih, pješačkih i zelenih površina, mogu izvedbenom dokumentacijom korigirati u detalju ukoliko ne narušavaju planiranu organizaciju prostora i druge odredbe iz Plana.

#### 25.

Sve ceste u obuhvatu Plana, uz iznimku jednosmjerne opskrbne ceste A<sub>3</sub>, su planirane za dvosmjerni promet. Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima. Na potrebnim mjestima ugrađuju se odbojnici i zaštitne ograde.

Kolnička konstrukcija treba biti dimenzionirana za teški teretni promet.

Pješački nogostupi uređuju se jednostrano i dijelom dvostrano, jednostrano najmanje širine 1,5 m a na dijelu uz autobusna stajališta ta širina je minimalno 2,0 m.

Najmanje širine kolnika državne ceste je 2 x 3,25 m, rubne trake 2x 0,3 m i trake za lijeve skretače 3,25 m.

Najmanje širine kolnika lokalnih cesta je 2 x 3,0 m i rubne trake 2x 0,2. U krivinama se predviđa proširenje kolnika te umetanje prijelaznica.

Najmanje širine kolnika sabirnih i dvosmjernih opskrbnih cesta je 2 x 3,0 m i rubne trake 2 x 0,2 m. U krivinama se predviđa proširenje kolnika te umetanje prijelaznica.

#### 26.

Oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i lokalnih kolektora (prema potrebi) prikupiti i sprovesti mrežom oborinske odvodnje.

**27.**

Prilikom izrade projektne dokumentacije za ceste, potrebno je posebno paziti na prijelaze preko postojećih infrastruktura (magistralni vodovod, 20 kV elektroopskrbni kabel, TK kabeli), s ciljem da se izbjegne njihovo oštećivanje. To podrazumijeva striktno poštivanje uvjeta dobivenih od poduzeća u čijem se vlasništvu ti objekti nalaze.

**28.**

Kolno - pješački put mora biti minimalne širine 4,5 m.  
Izdvojeni pješački putovi uređuju se minimalne širine 1,5 m.

**29.**

Pješačke prijelaze preko prometnica (rubnjake) i ostale elemente potrebno je izvesti na način da se spriječi stvaranje arhitektonskih barijera za kretanje invalida.

### 3.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

**30.**

Na kartografskom prikazu br. 25. "Komunalna infrastruktura - tt mreža" prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kanalizacija područja.

Trasa postojećih pretplatničkih kabela nalazi se u planiranim građevinskim parcelama. Projekt prometnica unutar zone zahvata mora obuhvatiti i projekt izgradnje nove distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i supstitucije postojećih kabela kako bi se oni mogli napustiti. Na granicama zone zahvata predvidjeti vezivanje kabela u novoj dtk i postojećih kabela izvan zone.

Planirani komutacijski čvor (UPS) predviđen je kao samostojeći objekt - kabinet, na izdvojenoj građevnoj čestici. Spojni put sa centralom višeg ranga osigurava se optičkim kabelom, a priključak na niskonaponsku mrežu prema uvjetima elektroopskrbe.

Pri projektiranju i izvođenju TK infrastrukture obvezatno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Kod izgradnje na pojedinoj građevnoj čestici obaveza investitora građevine je da položi dvije PEHD cijevi Ø 50 (40) mm od priključnog zdenca na granici građevne čestice do ormarića koncentracije telekomunikacijskih instalacija unutar građevine. Ormarić se veže na temeljni uzemljivač građevine propisanim zemljovodom.

Na mjestima križanja planiranih prometnica s trasama postojećeg pretplatničkog i optičkog kabela potrebno je izraditi projekt izmicanja trase i/ili zaštite kabela.

U obuhvatu plana dopušta se postava antene GSM mreže.

### 3.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

#### 31.

Gradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazom br. 2.2. - 2.5. "Komunalna infrastrukturna mreža".

Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, dopuštena su manja odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja javnih prometnih površina i građevnih čestica poslovne namjene.

#### 3.3.1. UVJETI GRADNJE ELEKTROOPSKRBNE MREŽE

#### 32.

Planirane trafostanice će se na električnu mrežu priključiti s tipiziranim 20 kV kabelima.

Trafostanice se grade kao slobodno stojeće građevine, na građevnoj čestici minimalne površine 30 m<sup>2</sup> za TS 1x630 kVA ili 50 m<sup>2</sup> za TS 2x630 kVA. Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za interventna vozila i kamion s dizalicom.

Niskonaponski priključci potrošača izvode se tipiziranim podzemnim kabelima iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV. Priključci potrošača na električnu mrežu izvode se preko standardnih priključno - mjernih ormara smještenih na pročelju građevina ili u sklopu ograde građevne čestice.

Javna rasvjeta izvodi se zasebno, na metalnim stupovima povezanim tipiziranim podzemnim kabelima. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature određuju se posebnim projektima. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti iz zasebnih ormarića, napajanje kojih će se osigurati iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV.

Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije.

#### 3.3.2. UVJETI GRADNJE VODOOPSKRBNE MREŽE

#### 33.

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, iz vodospreme Štrped i iz vodospreme Krbavčići.

#### 34.

Dio postojećeg vodovodnog cjevovoda PVC DN 225 koji prolazi preko planiranih platoa za izgradnju gospodarskih građevina je potrebno izmaknuti u zeleni pojas uz državnu cestu.

Trase vodovodne opskrbne i protupožarne mreže vode se planiranim prometnicama, u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Cijevi su DN 100 od nodularnog ljeva, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.

Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku.

Priključci na opskrbnu mrežu ostvaruju se preko vodomjera montiranog ispred ograde građevne čestice.

### 3.3.3. UVJETI GRADNJE MREŽE ZA ODVODNJU OTPADNIH I OBORINSKIH VODA

#### 35.

Za gospodarsku zonu Mažinjica se uvodi razdjelni sustav odvodnje, odvojen zatvoren sustav za sanitarne otpadne vode – fekalne i odvojen za odvodnju oborinskih voda.

Prilikom detaljnijeg projektiranja kanalizacijske mreže dopuštaju se djelomična prelaganja i pomicanja trasa planiranih cjevovoda (fekalnog i oborinskog) uz uvjet da se na naruši funkcionalna cjelina pojedinog sustava.

Do trajnog rješenja sustava odvodnje, otpadne vode će se zbrinjavati lokalno na površini pojedine građevne čestice sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela i konkretnom programu.

#### 36.

Kanalizacijski sustav sanitarno-otpadnih voda gospodarske zone se izvodi fazno prema trendu izgradnje zone i spojiti će se, posredstvom crpne stanice, na zapadni kanalizacijski kolektor kanalizacijskog sustava Buzeta. Crpna stanica Mažinica dimenzionira se na ukupnu količinu sanitarno-otpadnih voda koje nastaju u gospodarskoj zoni.

Odvodnja će se za dio zone koji nije moguće riješiti gravitacijski rješavati u fazama, izgradnjom sabirna jama. Po izgradnji cjeline povezat će se crpnom stanicom i tlačnim cjevovodom u sustav odvodnje zone.

Minimalni promjer kolektora sanitarno-otpadnih voda je DN 250 mm uz minimalni pad od 0,4 %.

#### 37.

Oborinske vode s manipulativnih i prometnih površina platoa se prije upuštanja u vodotoke odvede u separator masti i ulja koji gradi svaki korisnik zone.

Oborinske vode s krovnih površina se zbog slabe propusnosti tla ne upuštaju u upojne bunare, već se spajaju u sustav odvodnje oborinskih voda.

U sklopu sustava za odvodnju oborinskih voda se prije upuštanja u vodotok grade retencijski bazeni.

Minimalni promjer kolektora oborinskih voda je DN 300 mm uz minimalni pad od 0,35 %.

#### 38.

Prije odvođenja u javnu kanalsku mrežu, svaki pogon ima obavezu tehnološke otpadne vode zasebno opremom obraditi na nivo fekalnih otpadnih voda. U skladu s važećim propisima iz njih se prethodno moraju izdvojiti sve opasne i štetne tvari.

#### 4. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

##### 39.

Javne zelene površine određene u kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina su: javne zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z).

Javne zelene površine (Z1) se namjenjuju uređenju pojasa između površina gospodarske zone i trasa državne i lokalnih cesta koji se uređuje sadnjom visokog zelenila s funkcijom oblikovanja prostora te kao vjetrobran i tampon od buke i zagađenja s prometnica i sadnji drvoreda uz ceste u zoni.

Zaštitne zelene površine (Z) i postojeće šumske površine ( $Z_s$ ) se u sklopu gospodarske zone čuvaju i uređuju u funkciji oblikovanja i zaštite prostora (zaštita od erozija, modifikator mikroklimе posebno zaštita od vjetra, odvajanje stanovanja od gospodarstva i prometa, i dr.).

Pri uređenju javnih i zaštitnih zelenih površina, drvoreda i zelenila na površinama građevnih čestica treba primarno koristiti stablašice autohtonih i parkovnih vrsta pogodnih za lokalnu klimu i tlo,

U sklopu zelenih površina se mogu uređivati i pješačke staze, infrastrukturni objekti i uređaji i sl.

#### 5. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH POSEBNOSTI I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

##### 40.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Zaštita prostora osigurava se primjenom svih odredbi ovog plana, odnosnih zakonskih akata, kao i organizacijom i praćenjem provedbe plana u skladu s postavljenim smjernicama i odredbama.

##### 41.

Pojasevi javnih i zaštitnih zelenih površina utvrđeni prema naseljima Duh i Štrped se na mogu smanjivati ni privesti drugoj namjeni. Ti se pojasevi uređuju pretežno sadnjom stablašica kako bi se formirala barijera zelenila prema naseljima.

##### 42.

Postojeće šumske površine se na višim i strmijim dijelovima obuhvaćenog prostora, gdje čine kompaktnije sastojine, se u cijelosti čuvaju u postojećem stanju, uređuju se i nužnom melioracijom, štite od štetnika, te se prema potrebi na rubovima predviđa nova sadnja istim vrstama.

##### 43.

U sklopu gospodarske zone se vrijedno obradivo tlo zadržava u postojećoj namjeni na južno rubu zone koji zbog strmog i nestabilnog terena nije pogodan za građenje.



## 6. POSTUPANJE S OTPADOM

### 44.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (Narodne novine broj 178/04) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi Gradsko vijeće.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

### 45.

Proizvođač otpada dužan je, u skladu s načelima ekološkog i ekonomskog postupanja, na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

Komunalni otpad, odnosno otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim skupljalištima uređenim na javnim površinama ili u sklopu pojedine građevne čestice, s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

Tehnološki otpad (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će, na propisani način skupljati svaki proizvođač otpada u sklopu svog prostora.

Proizvođač tehnološkog otpada može privremeno, na propisani način, skladištiti otpad unutar svog poslovnog prostora.

Za skupljanje svog otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i prolijevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

### 46.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obvezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila, otpadne gume i drugi tehnološki otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati.

Proizvođač opasnog otpada i industrijskoga, ambalažnoga, građevnoga, električkog i elektroničkog otpada, otpadnih vozila i otpadnih guma koji sam nije osigurao postupanje s otpadom, dužan je Burzi otpada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori prijavljivati podatke o količinama i vrstama otpada, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

### 47.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada.

## 7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### 48.

Zaštita okoliša provodi se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN 82/94, 128/99), Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/04), Zakonu o zaštiti od buke NN 20/03), Zakonu o vodama (NN, broj 107/95) Zakonu o otpadu (NN 178/04) i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona.

### 49.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dopuštena organizacija gospodarske djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, odnosno nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša.

Eventualni nepovoljni utjecaj na okoliš planiranih djelatnosti u obuhvatu Plana je potrebno svesti na najmanju moguću razinu, pri čemu se pri planiranju sadržaja na platoima uz postojeće stambene građevine ili na rubnim dijelovima zone prema naselju Štrped i Sv. Duh razina buke i ostalih emisija koje mogu utjecati na kvalitetu stanovanja određuje sukladno parametrima za stambene zone.

### zaštita tla

### 50.

Litološki kompleks čine pješčenjaci, lapori, vap. lapori, lap. vapnenci, mikrobreče (fliški kompleks), sa sabirnim površinama s površinskim otjecanjem i s djelom nepropusnim podzemnim barijerama, mjestimično podložan eroziji o čemu treba voditi računa pri gradnji i uređenju na ovom prostoru.

### 51.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Otpadne vode od pranja radnih površina, automobila, drugih vozila, strojeva i sl, onečišćene deterdžentima i drugim sredstvima, ne smiju se upuštati u tlo.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

### zaštita zraka

### 52.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (NN178/04) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Prije izgradnje gospodarske građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera. Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (Narodne novine broj 101/1996.).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 140/1997).

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Uz korištenje električne energije, poticati korištenje čistih energenata: ukapljenog naftnog plina, sunčeve energije i sl.

U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

### **zaštita voda**

#### **53.**

Zaštita voda se provodi sukladno Zakonu o vodama (NN, broj 107/95).

Unutar obuhvata plana i okolnog prostora ima više površinskih vodotoka ali je prostor izvan određenih vodozaštitnih zona.

#### **54.**

Ovim planom se zaštita voda predviđa primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda. Zaštita voda određena je u funkciji zaštite nadzemnih i podzemnih voda u koje bi se podzemnim tokovima eventualno moglo unositi onečišćenje.

Svi korisnici prostora dužni su priključiti se na javni sustav odvodnje otpadnih voda, te djelatnošću ne ugrožavati vodu od zagađivanja.

### **zaštita od buke**

#### **55.**

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 37/90).

Najveća dopuštena razina buke utvrđuje se prema propisanim vrijednostima za industrijska, skladišna i servisna postrojenja.

#### **56.**

Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka, i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke
- uređenjem planiranih javnih zelenih površina i zelenih površina u sklopu građevnih čestica

## posebne mjere zaštite

### 57.

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine" broj 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94). Sklanjanje ljudi osigurava se mjerama koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Buzeta.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 58/93, 33/05) i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima ("Narodne novine" broj 108/95) te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

### 58.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima i sukladno odredbi br. 16. iz ovog Plana.

### 59.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se uvjetima gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Planiranje mjere zaštite ljudi i materijali dobara od elementarnih nepogoda su:  
do svih građevnih četica i građevina omogućiti prilaz interventnim vatrogasnim vozilima,  
na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,  
građevine moraju biti izvedene uglavnom u negorivih materijala koji su vatrootporni u trajanju od najmanje 2 sata,  
unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,  
na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.

Zaštita ljudi i materijalnih dobara unutar gospodarske zone od ratnih opasnosti:

- unutar zone zahvata plana provoditi mjere koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Buzeta,  
međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od  $H1/2 + H2/2 + 5,0$  gdje su H1 i H2 visine vijenca dvaju susjednih objekata.  
Međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:  
da je konstrukcija građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,  
da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama.

**60.**

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera ("Narodne novine" broj 47/82 i 30/94) i sukladno Pravilniku o projektima potrebnim za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti ("Narodne novine" broj 104/03).

**8. MJERE PROVEDBE PLANA**

**61.**

Provedba plana, rekonstrukcija, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, cjelokupnom tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

**62.**

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru određuju se dinamika i uvjeti komunalnog opremanja zemljišta.

**63.**

Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija mora međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje što sve treba prethoditi uređenju platoa i izgradnji građevina gospodarske namjene.

Lokacijska dozvola za uređenje platoa i izgradnju građevine gospodarske namjene se ne može utvrditi ako nije izgrađena cesta na koju je osiguran priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu i pripadajuća mreža komunalne infrastrukture koja se planira u trupu ceste. Iznimno se dozvola može izdati ako je prije izdana lokacijska i građevinska dozvola za cestu te ako je trasa ceste iskolčena na terenu.

**64.**

U provedbi plana se preporuča za zonu utvrditi pravila za vođenje mreže komunalne infrastrukture u trupu ceste. Pravilima treba odrediti mjesto i dubinu polaganja vodova, te najmanju udaljenost od vodova druge mreže. Jednom stranom ceste, u širini pločnika i bankine se mogu polagati vodovi komunalne infrastrukture u gradskoj nadležnosti; vodoopskrba i odvodnja dok se drugom stranom može polagati elektroopskrbna, plinoopskrbna i telekomunikacijska mreža. Da se izbjegnju krpanja asfalta kod naknadnih radova ta bi se strana ceste, izvan kolnika, mogla završno obraditi kao nasipana makadamska površina.

**65.**

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

**8.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

**66.**

Unutar obuhvata Plana se dozvoljava rekonstrukcija postojećih stambenih građevina s pravnim statusom uz uvjet da se postojeći broj etaža i visina ne povećavaju. Ukupna izgrađenost građevne čestice se može povećati za najviše 30 % dozvoljene površine postojeće legalne građevine.