



# SLUŽBENE NOVINE GRADA BUZETA

Buzet, 24. veljače 1995.	Broj: 1	Godina: 1995.	Preplata:
Izdavač: GRAD BUZET Uredništvo: II istarske brigade 11 Buzet, telefon: 662-854 fax: 662-676 Odgovorni urednik: Izlazi po potrebi Naklada:		Primatelj: <i>Ured poglavarstva Grada Buzeta</i>	

## SADRŽAJ:

### GRAD BUZET:

1. Odluka o zakupu zemljišta za postavu kioska i drugih montažnih objekata i naprava..... 1
2. Odluka o uvjetima i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta..... 8
3. Izvješće o stanju u prostoru Grada Buzeta..... 13
4. Program mjera za unapređenje stanja u prostoru..... 19
5. Rješenje o imenovanju Upravnog vijeća Dječjeg vrtića "Grdelin" Buzet..... 27

### POGLAVARSTVO GRADA BUZETA:

1. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o plaćama i naknadama djelatnicima Gradske uprave.....27

Na temelju članka 45. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine", broj 90/92, 94/93. i 117/93) i članka 31. Statuta Grada Buzeta, Gradsko vijeće Grada Buzeta, na sjednici održanoj 23. veljače 1995, donijelo je

## O D L U K U

### O ZAKUPU ZEMLJIŠTA ZA POSTAVU KIOSKA I DRUGIH MONTAŽNIH OBJEKATA I NAPRAVA

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se:

1. uvjeti i način korištenja javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Grada Buzeta za postavljanje kioska i drugih montažnih objekata, naprava, pokretnih radnji za prodaju roba i pružanje usluga.

2. postupak davanja zemljišta u zakup.

3. naknada za korištenje zemljišta (zakupnina).

##### Članak 2.

Kiosci i ostali montažni objekti u smislu ove Odluke su: privremeni, tehnološki dovršeni i cjeloviti objekti, lagane konstrukcije, koji se u cijelosti ili u dijelovima mogu prenositi i postavljati na određena mjesta, priključeni su na komunalne objekte i služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Naprave u smislu ove Odluke su lako prenosivi objekti koji nisu priključeni na komunalne objekte, a postav-

ljaju se u svrhu sezonske ili druge prigodne prodaje roba, te pružanje usluga i ne smatraju se objektima u smislu Zakona o gradnji (automati, štandovi, reklamni panoi, peći za pečenje i prodaju pločina, automati za sladoled, sanduci za glomazni otpad, drvena spremišta i priručni alat i materijal, vage i slično).

Napravama u smislu ove Odluke smatraju se i cirkuski šatori i prijevozna sredstva s drugom opremom cirkusa i oprema za ostale zabavne radnje.

#### II. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

##### Članak 3.

Na području Grada Buzeta, na zemljište koje se daje u zakup mogu se postavljati samo tipizirani kiosci i naprave.

Veličinu i izgled kioska i naprave koje se mogu postavljati na određenoj lokaciji, te lokacije za postavljanje pokretnih radnji, utvrdit će Gradsko Poglavarstvo.

##### Članak 4.

Postavom kioska i naprave ne smije se onemogućiti ili bitno narušiti osnovna namjena površine na koju se kiosk, odnosno naprava postavlja.

##### Članak 5.

Kiosci i naprave ne smiju se postavljati na udaljenosti manjoj od 10 m od

od sjecišta cesta koje čine raskrižje, zatim na udaljenosti manjoj od 0,5 m od ivice kolnika i 3 m od izgrađenih objekata uz pločnik.

#### Članak 6.

Na autobusnim ugibaštima gdje postoji čekonica, kiosci i naprave mogu se postaviti u sklopu ili neposredno uz njih.

#### Članak 7.

Pokretne radnje mogu se postavljati samo na lokacijama određenim od Upravnog odjela za gospodarenje prostorom

Usluge u pokretnim ugostiteljskim radnjama mogu se pružati pod uvjetom da je udovoljeno higijensko tehničkim i sanitarnim uvjetima utvrđenim posebnim propisima.

#### Članak 8.

Ispred ugostiteljskih objekata javna površina se može koristiti za postavljanje stolova i stolica (ugostiteljske terase) pod sljedećim uvjetima:

1. da se stolovi i stolice postave uz ulaz u poslovni prostor,
2. da se postavljanjem stolova i stolica ne ometa ulaz u objekat u kojem se nalazi drugi poslovni ili stambeni prostor,
3. da nakon postavljanja stolova i stolica na javno-prometnoj površini pješaka (pločnik) bude širine najmanje 2,0 m.

#### Članak 9.

Javna površina ispred poslovnog prostora može se koristiti za postavljanje štandova u svrhu prigodne prodaje asortimana, uz uvjet da ne ometaju promet pješaka.

### III. POSTUPAK DAVANJA ZEMLJIŠTA I ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 10.

Javna površina i neizgrađeno građevinsko zemljište daju se u zakup putem javnog natječaja (licitacijom) ili neposrednom pogodbom.

Putem javnog natječaja daje se u zakup zemljište za postavu kioska i drugih montažnih objekata.

Neposrednom pogodbom daje se u zakup zemljište za postavu naprava i pokretnih radnji, te za ostale namjene propisane ovom Odlukom.

#### Članak 11.

Minimalna površina zemljišta koja se može dati u zakup za pojedine namjene je sljedeća:

1. za postavu kioska i pokretne radnje-(prikolice)- 15 m<sup>2</sup>,
2. za postavu ugostiteljskih terasa: stalne-20 m<sup>2</sup> i sezonske 10 m<sup>2</sup>,
3. za postavu štandova - 5 m<sup>2</sup>,
4. za tržnice - 100 m<sup>2</sup>,
5. za cirkuse i druge zabavne radnje - 200 m<sup>2</sup>.

#### Članak 12.

Natječaj za zakup zemljišta raspisuje i provodi Komisija za provedbu natječaja.

Komisija je sastavljena od 3 člana, koje imenuje Gradsko Poglavarstvo.

Administrativno-tehnički poslovi provođenja natječaja obavljaju se u Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom.

#### Članak 13.

Natječaj se objavljuje u sredstvima javnog informiranja i sadrži:

1. lokaciju i namjenu,
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> zemljišta,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini od 10% početne zakupnine po m<sup>2</sup>,
4. vrijeme za koje se daje zemljište u zakup,
5. vrijeme i mjesto javnog nadmetanja.

#### Članak 14.

Natječaj za zakup zemljišta provodi se po postupku propisanom za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora.

#### Članak 15.

Najpovoljniji ponuđač je sudionik, koji pored činjenice što ispunjava sve uvjete iz natječaja, ponudi najveći iznos zakupnine, osim u slučaju iz članka 26. ove Odluke.

#### Članak 16.

Javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište, koji se daju u zakup neposrednom pogodbom mogu se koristiti za namjene propisane ovom Odlukom na osnovu rješenja Odjela za gospodarenje prostorom.

Rješenje iz prethodnog stavka donosi se na osnovi zahtjeva zainteresirane osobe i sadrži:

1. površinu zemljišta koje se daje u zakup,
2. namjenu i vremenski rok u kojem će se koristiti zemljište,
3. iznos naknade po jednom m<sup>2</sup> zauzete površine,
4. obvezu korisnika nakon napuštanja zemljišta (dovođenje u prvobitno stanje i ostalo),
5. druge obveze.

#### Članak 17.

Uz zahtjev za davanje u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, radi postave naprave, potrebno je priložiti odobrenje za obavljanje djelatnosti.

#### Članak 18.

U slučaju kada dvije ili više osoba podnesu zahtjev za davanje u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, prednost ima podnositelj zahtjeva koji je ranije predao pismeni zahtjev poštom ili osobno, a ispunjava sve uvjete utvrđene ovom Odlukom.

#### Članak 19.

Uz zahtjev za zauzimanje javne površine u svrhu postavljanja tribina (politički i drugi skupovi), zabavnih radnji i sličnih objekata potrebno je priložiti sljedeće:

1. suglasnost MUP-a (ako je potrebna),
2. ugovor zaključen sa komunalnim poduzećem za održavanje čistoće kojim se regulira čišćenje zauzete površine za vrijeme i po prestanku zauzimanja te odvoz smeća,
3. dokaz o uplaćenom novčanom pologu u visini koju utvrdi Poglavarstvo (za otklanjanje eventualne štete).

#### Članak 20.

Uz zahtjev za postavljanje stolova i stolica ispred ugostiteljskih radnji, potrebno je priložiti sljedeće:

1. naznaku površine i vrijeme korištenja zemljišta,
2. prijedlog rasporeda kod postavljanja stolova i stolica sa naznakom površine (zauzete i slobodne).

#### Članak 21.

Međusobni odnosi između Grada Buzeta kao zakupodavca i korisnika zauzetog zemljišta (zakupoprimac) uređuju se ugovorom o zakupu zemljišta.

Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje se na temelju akta o provedenom natječaju ili Rješenja iz članka 16. ove Odluke.

#### Članak 22.

Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje se u pismenom obliku i sadrži:

1. naznačenje ugovornih strana (zakupodavac i zakupoprimac),
2. naznačenje i površinu zauzetog zemljišta,
3. djelatnost koju zakupoprimac može obavljati na zakupljenom zemljištu,
4. vrijeme na koje je ugovor zaključen,
5. iznos zakupnine po m<sup>2</sup> i dospjeće plaćanja,
6. otkazni rok,
7. odredbu o prestanku zakupa,
8. odredbu o roku za postavljanje kioska,
9. odredbu kojom se zakupoprimac obvezuje na prisustanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u toku trajanja zakupa prema odlukama Poglavarstva,
10. ostalo.

#### Članak 23.

Zakupoprimac ne smije koristiti zemljište prije sklapanja ugovora o zakupu.

#### Članak 24.

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme utvrđeno u aktu o provedenom natječaju ili rješenjem iz članka 16. ove Odluke, ali najduže na rok od 3 godine.

Nakon isteka roka na koji je ugovor zaključen, isto zemljište se može dati ponovno u zakup, ako za to postoje uvjeti.

Ponovno davanje zemljišta u zakup vrši komisija iz

članka 12, po postupku propisanom u članku 13. ove Odluke.

Raniji zakupac ima pravo prvenstva u zakupu, ali pod uvjetima iz članka 26. ove Odluke.

Akt o produženju ugovora o zakupu, zaključenog na temelju rješenja, donosi tijelo nadležno za izdavanje rješenja.

#### Članak 25.

U slučaju smrti ili umirovljenja zakupoprimalca prava i obveze iz ugovora o zakupu mogu preuzeti njegov bračni drug ili srodnici u prvoj liniji, u roku od 60 dana od dana smrti, odnosno umirovljenja.

#### Članak 26.

Zakupoprimalac kojemu ističe ugovor o zakupu, sklopljen na određeno vrijeme, ima pravo prvenstva na zakup pred ostalim ponuđačima pod ovim uvjetima:

1. Da prihvati najveću ponuđenu zakupninu iz ponovnog natječaja,
2. Da je u ranijem zakupu koristio zakupljeno zemljište u skladu s ugovorom o zakupu i da se protiv njega nije vodio nikakav sudski ili upravni postupak radi nepoštivanja ugovornih odredbi,
3. Da se zemljište ne privodi drugoj namjeni.

Zakupac iz stavka prvog ovog članka dužan se je izjasniti o ponudi prvenstva zakupa u roku od 8 dana računajući od dana ponude.

#### Članak 27.

Ugovor o zakupu zemljišta prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

#### Članak 28.

Zakupodavac može otkazati ugovor o korištenju zemljišta u slučajevima:

1. ako zakupoprimalac ne koristi zemljište duže od 60 dana, bez suglasnosti zakupodavca.
2. ako zakupoprimalac izda drugome na korištenje ili podzakup zemljište,
3. ako zakupoprimalac koristi zemljište za djelatnost koja nije navedena u ugovoru o zakupu ili rješenju,
4. ako zakupoprimalac ne plati zakupninu dva mjeseca uzastopno ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
5. u slučaju potrebe privođenja zemljišta njegovoj namjeni,
6. ako zakupoprimalac postavi ili poveća kiosk, odnosno napravu protivno ugovoru.

U slučajevima iz stavka jedan ovog članka rješenjem će se odrediti uklanjanje kioska ili naprave prije isteka ugovornog roka, bez prava zakupoprimalca na bilo kakvu naknadu.

Na osnovi rješenja iz stavka 2. ovog članka zakupodavac će raskinuti ugovor o zakupu.

Zakup zemljišta prestaje od dana pravomoćnosti rješenja.

**Članak 29.**

Ako korisnik (zakupoprimac) ne ukloni kiosk ili napravu, ukloniti će ga o njegovom trošku nadležno tijelo.

Kiosk ili napravu uklonjenu na način iz prethodnog stavka vlasnik je dužan preuzeti u roku od 30 dana od dana uklanjanja, s tim da je prethodno podmirena zakupnina i trošak koji je nastao uklanjanjem i čuvanjem kioska, odnosno naprave.

Ako korisnik (zakupoprimac) ne preuzme kiosk, odnosno napravu u roku od 30 dana i ne podmiri sve obveze prema zakupodavcu, kiosk ili naprava će se prodati radi namirenja troškova i duga zakupnine.

**Članak 30.**

Zakupoprimac je obvezan održavati čistoću na zakupljenom zemljištu te brinuti se za sakupljanje i otpremanje otpada.

Zakupoprimac zemljišta, na kojem je postavljen kiosk ili pokretna radnja za prodaju ili ugostiteljske usluge, obvezan je uz objekt postaviti odgovarajuću posudu za smeće.

**IV. VISINA ZAKUPNINE**

**Članak 31.**

Naknada za korištenje zemljišta (zakupnina) utvrđuje se prema namjeni zemljišta koja se daju u zakup.

**Članak 32.**

Prema namjeni zemljišta, mjesečni, odnosno dnevni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> iznosi:

Red. br.	VRSTA ZAKUPA	Visina zakupnine u KN po m <sup>2</sup>		Mjesečno - dnevno
		I ZONA	II ZONA	
1.	KIOSCI, PRIKOLICE I DRUGI MONTAŽNI OBJEKTI	18	12	mjesečno
2.	UGOSTITELJSKE TERASE			mjesečno dnevno
	- STALNE	9	7	
	- SEZONSKE	0,42	0,33	
3.	NAPRAVE			dnevno
	- ŠTANDOVI I OSTALE NAPRAVE	5	4	
	- VOZILA I SL.	0,20	0,16	
4.	GIRKUSI I OSTALE ZABAVNE RADNJE	0,15	0,12	dnevno
5.	TRŽNICE			mjesečno
	- ZATVORENI PROSTOR	18	14	
	- OTVORENI PROSTOR	9	7	
6.	OTVORENA SKLADIŠTA			mjesečno
	DEFONILJI I OSTALE OTVORENE POVRŠINE			
	- STALNE	5	4	
	- POVREMENE	7	6	

Poslovni prostor prve zone obuhvaća prostor:

- Trg Fontana,
- Sportska ulica,
- Trg Goričica,
- II. Istarske brigade,
- Sjeverna ulica.

Ostali prostor na području Grada Buzeta, u smislu odredbi ove Odluke, čini prostor druge zone.

U slučajevima kada se na području Grada Buzeta organizira posebne svečanosti (Subotina i slično) visinu zakupnine za korištenje zemljišta i javnih površina u svrhu iz članka 32. točka 3., 4. i 5. može utvrditi Gradsko Poglavarstvo u većem iznosu od iznosa propisanog člankom 32.

**Članak 33.**

Promjenu zakupnine utvrđene člankom 32. ove Odluke određuje Gradsko Poglavarstvo.

Zakupnina će se promjeniti u slučaju promjene ci-

jena koja će uslijediti na području Grada u skladu s važećim propisima o politici cijena.

#### Članak 34.

Visina zakupnine za zemljište koje se u zakup daje putem natječaja, utvrđuje se u natječajnom postupku, s tim da početna najniža zakupnina po 1 m<sup>2</sup> ne može biti niža od visine zakupnine utvrđene člankom 32. ove Odluke.

### V. PRAVO PRIGOVORA

#### Članak 35.

Protiv odluke zakupodavca zainteresirana osoba može uložiti prigovor, u roku od 15 dana od primitka odluke.

Po prigovoru odluku ponovno razmatra donositelj odluke, u roku od 30 dana od dana primitka prigovora.

Protiv rješenja iz članka 16. ove Odluke može se uložiti prigovor nadležnom drugostepenom upravnom tijelu.

#### Članak 36.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom otpravku dostavljena donositelju prigovora.

Rješavajući po prigovoru donositelj odluke, može:

1. prigovor odbaciti kao neopravdan,
2. prigovor odbiti kao neosnovan,
3. preinačiti svoju odluku, kada utvrdi da je donijeta na temelju nepravilno utvrđenog činjeničnog

stanja, od kojeg ovisi pravilnost odluke ili da je na pravilno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenjena odredba Zakona i ove Odluke.

### V. N A D Z O R

#### Članak 37.

Nadzor nad provođenjem ove Odluke vrše nadležni inspekcijski organi.

#### Članak 38.

Nadležni inspekcijski organ narediti će rješenjem uklanjanje kioska, montažnog objekta, naprave, pokretanje radnje i ostalo, u slučaju kada korisnik postavi kiosk, montažni objekat, napravu, pokretnu radnju i ostalo bez odobrenja ili protivno izdatom odobrenju i bez ugovora o zakupu zemljišta.

Nadležni inspektor naredit će rješenjem uređenje površine oko postavljenog kioska, naprave, pokretne radnje i drugo.

### VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 39

Ugovori o zakupu zemljišta sklopljeni na temelju Odluke o zauzimanje javno-prometnih i drugih površina kioscima i drugim napravama ("Službene novine", broj 26/89.) kao i slučajevi u kojima su postavljeni kiosci i druge naprave ili je na drugi način zauzeta javna površina ili zemljište,



uskладiti će se sa odredbama ove Odluke u roku od 6 mjeseci i od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Ugovori iz prethodnog stavka, kojima je rok na koji su sklopljeni istekao, mogu se produžiti po odredbama ove Odluke.

#### Članak 40.

Postupci pokrenuti po odredbama Odluke o zauzimanju javno-prometnim i drugim površinama, kioscima i drugim napravama ("Službene novine, broj 26/89.) do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviti će se i dovršiti po odredbama ove Odluke.

#### Članak 41.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zauzimanju javno-prometnih površina kioscima i drugim napravama ("Službene novine", broj 26/89.).

#### Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u "Službenim novinama Grada Buzeta".

#### Članak 43.

Ova Odluka objaviti će se u "Službenim novinama" Grada Buzeta.

KLASA: 010-06/95-01/05  
URBROJ: 2106/01-01-95-1

Buzet, 23. 02. 1995.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK

Dragan Klarić, v.r.

Na temelju članka 49. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine", br. 90/92, 91/93 i 117/93.) i članka 31. Statuta Grada Buzeta, Gradsko vijeće, na sjednici održanoj 23. veljače 1995., donosi

#### O D L U K U

O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU  
GOSPODARENJA NEKRETNINAMA U  
VLASNIŠTVU GRADA BUZETA

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

#### Članak 2.

Poglavarstvo Grada Buzeta upravlja imovinom pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj grada, za osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada Buzeta.

**Članak 3.**

Grad Buzet može nekretnine u svom vlasništvu posjedovati, koristiti i s njima raspolagati na način određen Zakonom, posebice:

1. samostalno ih koristiti,
2. prodavati ih,
3. davati u zakup, najam ili koncesiju,
4. zasnivati na njima stvarne služnosti i opterećivati ih teretima.

Grad Buzet može stjecati nekretnine.

**Članak 4.**

Nekretnine u vlasništvu Grada Buzeta mogu se prodavati:

1. radi privođenja određenog zemljišta i postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima, ukoliko Grad nije u mogućnosti samostalno iste privesti namjeni,
2. radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih objekata, stambenih objekata, kao i objekata društvenih djelatnosti,
3. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
4. ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno,
5. u drugim slučajevima određenim Zakonom ili posebnim odlukama Gradskog vijeća.

**Članak 5.**

Nekretnine u vlasništvu Grada Buzeta prodaju se putem

natječaja i neposrednom prodobom na način propisan ovom odlukom.

**Članak 6.**

Natječaj za prodaju nekretnina raspisuje Gradsko poglavarstvo.

Odluka o raspisivanju natječaja sadrži naročito:

- oznaku i površinu građevinske parcele odnosno nekretnine,
- podatke o opremljenosti parcele,
- podatke o namjeni prostora,
- početnu cijenu po m<sup>2</sup>,
- rok za zaključenje ugovora,
- visinu i način polaganja jamčevine,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu u natječaju,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponude,
- podatak o obvezi i visini učešća investitora u financiranju izgradnje i rekonstrukcije komunalnih objekata i uređaja.

**Članak 7.**

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj kuverti s naznakom "ne otvaraj".

Odluka o raspisivanju natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Buzeta i u dnevnom tisku.

Ukoliko je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju privrednih ili društvenih djelatnosti, ponuda treba sadržavati i detaljan opis sadržaja koji bi se izgradili

na njoj.

Rok za podnošenje pismenih ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

#### Članak 8.

Natječaj provodi Komisija koju imenuje Gradsko poglavarstvo. Komisija ima predsjednika i dva člana i tri zamjenika.

#### Članak 9.

Neposrednom pogodbom može se prodati nekretninu:

- vlasniku zgrade građevinska parcela na kojoj je izgrađen objekt, u skladu s detaljnim planom ili građevinskom dozvolom,

- vlasniku izgrađenog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta do 50% novotformirane građevinske parcele formirane detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom,

- za pojedine socijalne slučajeve ili ratnim invalidima u skladu sa detaljnim planom uređenja prostora,

- zgradu u ruševnom stanju, koja je locirana između nekretnina ili je građena uz zgradu zainteresiranog kupca, a prodaja trećim osobama mogla bi u korištenju iste dovesti do ometanja posjeda ili bi bilo kupcu otežano korištenje iste zbog neadekvatnog rasporeda posjeda susjeda,

- suvlasnički dio zgrade.

Promet nekretnina putem neposredne pogodbe vrši se i u drugim slučajevima, kada je to u interesu Grada. Pogla-

varstvo u svakom pojedinom slučaju prometa nekretnina putem neposredne pogodbe utvrđuje postojanje interesa Grada.

#### Članak 10.

Visina kupoprodajne cijene ne može biti niža od tržišne vrijednosti, a utvrđuje je u svakom pojedinom slučaju Gradsko poglavarstvo.

Iznimno iz stavka 1. ovog članka kupoprodajna cijena može biti niža od tržišne vrijednosti u slučaju prodaje u smislu članka 9. stavak 1. alineje 3. ove Odluke.

U slučaju otuđenja građevinske parcele stečene u smislu prethodnog stavka u roku od 10 godina od dana kupnje vlasnik je dužan Gradu Buzet platiti razliku do tržišne vrijednosti predmetne parcele u smislu stavka 1. ovog članka.

#### Članak 11.

Tržna vrijednost se utvrđuje u odnosu na cijenu koja se za određenu nekretninu postiže na tržištu u vrijeme prometa nekretnine i to: procjenom ovlaštenog sudskog vještaka ili podacima nadležne porezne uprave i slično.

#### Članak 12.

Prilikom podnošenja ponuda na natječaj plaća se jamčevina. Jamčevina iznosi 10% od određene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu natječajnoj komisiji.

#### Članak 13.

Na prijedlog Natječajne komisije odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi Gradsko poglavarstvo, cijeneći sve elemente ponude.

#### Članak 14.

Grad Buzet može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,

2. stjecanja vlasništva građevinskog zemljišta ili objekata,

3. za namjene iz članka 4. točke 1. i 2. ove Odluke.

Zamjena nekretnina obavlja se po njihovoj tržišnoj vrijednosti.

#### Članak 15.

Grad Buzet može neizgrađeno građevinsko zemljište i objekte namijenjene rušenju unositi kao svoj udio u pojedinačne pravne poslove (ugovori o građenju, ortački ugovori i sl.), a radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, poslovnih, stambenih i drugih objekata od značaja za Grad Buzet, sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja.

U poslovima iz stavka 1. ovog članka udio Grada mogu biti i drugi objekti, ako se na taj način osigurava povećanje njihove vrijednosti i imovine Grada kroz njihovu obnovu, kvalitetnije i cjelovitije korištenje, te ako se u njima stvaraju trajni uvjeti za rad i djelovanje korisnika Proračuna.

Udio Grada u vlasništvu nad novoizgrađenim ili ob-

novljenim objektima minimalno mora biti proporcionalan tržišnoj vrijednosti uložene nekretnine u trenutku ulaganja u novodobivenoj tržišnoj vrijednosti nakon završene izgradnje.

#### Članak 16.

Poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Grada daju se u zakup odnosno u najam temeljem posebnih odluka Gradskog vijeća.

#### Članak 17.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do privođenja namjeni određenoj prostornim planom ili lokacijskom dozvolom.

Davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta vrši se po odredbama Odluka o zakupu zemljišta za postavu kioska i drugih montažnih objekata i naprava.

Iznimno iz stavka 1. ovog članka neizgrađeno građevinsko zemljište može se dati u zakup neposrednom pogodbom u slučajevima da se ono koristi za:

- poljoprivrednu obradu, ili
- da se nalazi uz zemljište koje podnositelj zahtjeva koristiti za obavljanje odobrene djelatnosti.

#### Članak 18.

Nekretnine u vlasništvu Grada osigurava se od rizika nastanka uobičajenih šteta na

njima ili proizašlih iz uporabe stvari ili ostvarenja prava koja im pripadaju.

#### Članak 19.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljenja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže i druge komunalne infrastrukture.

#### Članak 20.

Za izvođenje radova na objektima u kojima je Grad Buzet etažni vlasnik ili suvlasnik, investitoru će dati suglasnost radi:

1. poboljšavanja uvjeta života i rada (oprema i konstruktivni dijelovi objekta i instalacije, dogradnje i nadogradnje),

2. ulaganja u zajedničke dijelove objekta.

Radovima iz stavka 1. ovog članka ne smije se narušavati stabilnost i izgled objekta, umanjivati vrijednost dijela objekta u vlasništvu Grada Buzet, kao ni smanjiti standarde uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Grada.

Temeljem stavka 1. i 2. ovog članka, Grad Buzet izdaje investitoru prethodnu suglasnost na izvedbenu tehničku dokumentaciju, temeljem koje investitor može zatražiti ishodenje građevinske dozvole.

#### Članak 21.

Hipoteke na nekretnine u vlasništvu Grada mogu se ustanovljavati za zaduženja Grada ili korisnika Proračuna kojima se financira izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija ili adaptacija objekta te nabava opreme radi ostvarenja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika Proračuna Grada Buzeta.

Hipoteku na nekretnine u vlasništvu Grada može se staviti i u drugim slučajevima, kada je to u interesu Grada. Poglavarstvo u svakom pojedinom slučaju utvrđuje postojanje interesa Grada.

Stavljanje hipoteke na nekretnine Grada odobrava tijelo koje odlučuje o stvaranju zaduženja.

#### Članak 22.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine", broj 26/89.).

#### Članak 23.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Grada Buzeta".

Klasa: 010-06/95-01/04  
Urbroj: 2106/01-01-95-1  
Buzet, 23. 02. 1995.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA

Dragan Klarić, v.r.

Na temelju članka 10. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94.) te članka 31. Statuta Grada Buzet ("Službene novine Grada Buzeta", broj 4/93.) Gradsko vijeće Grada Buzeta, na sjednici 23. veljače 1995, donosi

### I Z V J E Š Ć E

#### O STANJU U PROSTORU GRADA BUZETA

##### a) Dokumentacija prostora

Dokumentacijom prostora podrazumijevamo osiguranje podataka koji su od važnosti za kontinuirano praćenje stanja u prostoru, za izradu dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa s ciljem osiguravanja uređenja sredine za život čovjeka, radi usklađenja potreba stanovništva za stanovanjem, radom i rekreacijom, da se postigne sklad pojedinačnih interesa u okvirima općih interesa društva i da se ostvare pretpostavke za skladan razvoj svih dijelova te zaštite okoliša.

Dokumentacija prostora vodi se kao:

- dokumentacija prostornih planova i podataka od značaja za prostor,
- katastar elemenata prostora.

Područje Grada Buzeta pokriva ova dokumentacija prostora:

- Prostorni plan općine Buzet ("Službene novine broj 8/79.),
- Generalni urbanistički plan Grada Buzeta

("Službene novine", broj 45/85.),

- PUP "CIMOS" Buzet ("Službene novine", broj 41/87),

Provedbeni urbanistički plan Sjeverne zone Buzeta ("Službene novine", broj 49/79 i 54/85),

- Provedbeni urbanistički plan dijela "Fontana" u Buzetu ("Službene novine", broj 22/86),

- PUMN "Roč" ("Službene novine", broj 49/80, 1/88, 19/88),

- Provedbeni urbanistički plan "Drvoplast" Buzet ("Službene novine", broj 41/87.),

- Provedbeni plan "Mažinjica" Buzet ("Službene novine", broj 41/87),

- Provedbeni urbanistički plan "Mala Huba" Buzet ("Službene novine", broj 25/86), te

- Vodoprivredna dokumentacija (vodna knjiga, katastar voda, katastar vodoprivrednih objekata i uređaja, katastar zagađivača),

- Katastar ostalih vodova (trošak vode, struje, telefona),

- Gradske i katastarske karte (mjerilo 1:2880, 1:1000, 1:25000).

##### b) Analiza realizacije dokumentacije prostora

###### 1.) Općenito

Naprijed navedena dokumentacija prostora rađena je i donešena temeljem Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta ("Narodne novine", broj 16/73.) odnosno Zakona o prostornom planiranju i uređiva-

nju prostora ("Narodne novine", broj 54/80, 16/86, 18/89, 34/91, 61/91, 53/93), te stoga temeljem važećeg Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94.) važe najduže do 24. 4. 1999., nakon kojeg roka prestaju važiti.

## 2.) Prostorni plan (bivše) Općine Buzet

Na snazi je Prostorni plan općine Buzet ("Službene novine", broj 8/79).

Za procjenu vrijednosti i primjenjivosti podataka iz prostornog plana je presudna njegova potpunost i vrijeme izrade. Postojeći plan je nepotpun, rađen je u periodu od 1975 - 1978, te su to glavni razlozi nemogućnosti pravog vrednovanja Plana i ocjene njegove realizacije. Naime nepotpunost Plana očituje se u nedostatku tekstualnog dijela Plana, tako da je nemoguće ocijeniti ciljeve, smjernice i planske postavke plana na temelju samo grafičkih priloga i skraćenog teksta provedbenih odredbi rađenih za javnu raspravu.

Pokrivenost "aktive" ili za gradske funkcije angažirane površine PUP-ovima sa cca 15% je porazni zaključak naročito ako uzmemo u obzir i kvantitativne postavke postojećih PUP-ova.

Sav ostali prostor kompletno se uređuje putem "provedbenih odredbi Prostornog plana općine Buzet te njegovih granica građevinskih područja.

### 2.2.) Opća ocjena i nedostaci

Analizirajući skraćeni

tekstualni dio i grafički prilog može se konstatirati da se nisu realizirali dugoročni ciljevi plana kao i slijedeće:

- da građevinska područja za naselja na području općine Buzet nisu sastavni dio grafičkog niti tekstualnog dijela Plana (donošene su temeljem članka 43. Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora),

- da se uvjeti uređenja prostora unutar granica građevinskih područja također uređuju temeljem Odluke o uvjetima uređenja prostora unutar granica građevinskih područja u Općini Buzet ("Službene novine", broj 24/84),

- da se posebnim režimima (zabrane) zaštite ne štiti voda kao dobro od posebnog društvenog interesa,

- da Plan svojim izmjenama i dopunama nije pratio velik broj saznanja o prostoru kao i same promjene u prostoru,

- da je Zakon o područjima Županija, Gradova i Općina u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", broj 90/92) područje bivše općine Buzet podijeljeno na:

- Grad Buzet,

- Općina Lanišće,

- Općina Oprtalj (dio područja i to k.o. Oprtalj i Zrenj).

Opća je ocjena da je Prostorni plan općine nepri-mjeren sadašnjem trenutku iz čega proizlazi hitna POTREBA PRISTUPANJA IZRADI NOVOG Prostornog plana uređenja Grada Buzeta.

## 3. Generalni urbanistički plan Grada Buzeta ("Službene novine", br.45/85)

Generalni urbanistički plan Grada Buzeta pokriva područje naselja Buzet, Fontanu, Juričiće, Sv. Ivan, Most, Mala Huba i Franečići sa ukupno cca 2500 stanovnika.

U skladu sa cjelokupnim tada (1984-1985) društveno-ekonomskim razvitkom, planiranim prirastom (planirano 4000 stanovnika) razmještajem stanovnika, predviđenom prometnom mrežom i postavljenim ciljevima Plana, u Buzetu je planiran razvitak i razmještaj središnjih funkcija bivše Općine Buzet, odnosno Grada Buzet.

Treba naglasiti da GUP nema karakter provedbenog dokumenta i kao takav ne sadrži mjere i akcije, međutim ukazuje na probleme i dileme razvoja te ukazuje na racionalni prostorni razmještaj s aspekta planiranog razvoja i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Polazeći od navedenog i činjenice da se stanovništvo Buzeta sa horizontom sagledavanja 2010 godine NEĆE povećati na 4000 stanovnika potrebno je preispitati GUP-om postavljene potrebe jače koncentracije kolektivne izgradnje (područje unutar GUP-a pokriveno PUP-om Sjeverne zone Buzeta) što danas predstavlja svojevrstu kočnicu razvitku Grada.

Ujedno režimom izgradnje Buzet je podijeljen na 12 područja u kojima nije moguća nikakva izgradnja do donošenja urbanističkog plana ili provedbenog urbanističkog plana. Sa ovakvim režimom izgradnje i nedovršenim PUP-ovima gradnju na 60% površine Grada nije moguća, odnosno na 80% ukoliko se uzme u obzir i neodgovarajuća rješenja data planovima.

### 3.3.) Opća ocjena i nedostaci

Nakon provedene čisto matematičke operacije zbrajanja dolazimo do pokrivenosti GUP-a, provedbenim urbanističkim planovima od cca 15% što predstavlja izuzetno negativan pokazatelj.

Međutim analizom područja pokrivenih PUP-ovima, prvenstveno PUP-a Sjeverne zone Buzeta i njegovih postavki izgradnje objekata kolektivnog stanovanja (odnos 70:30 u korist kolektivnog stanovanja) unijelo se malo reda u izgradnju tog područja dok se sama procjena pokazala izrazito nerealna i trenutno planirano predstavlja prepreku kontinuiranom razvoju Grada.

Objekti društvenog standarda (jaslice, vrtić, školski centar, dječji dom, nova zgrada uprave, sveučilište, tržnica, obrtno-uslužni centar) dimenzionirani su također prema planerskim normativima za proicirani broj stanovnika i ostali su na nivou planiranog.

Ista je situacija i u domeni športa i rekreacije, zapadne zaobilaznice i zone autobusnog kolodvora.

Izuzimajući realizaciju PUP-ova "Drvoplast" i "Cimos" Buzet te analizirajući realizaciju planova nižeg reda prvenstveno PUP-a Sjeverne zone Buzeta i PUP-a dijela područja "Fontana" Buzet kao osnovne pretpostavke za realizaciju i ispitivanje postavki GUP-a Grada Buzeta možemo zaključiti:

-da se planirano ne realizira (realizacija ispod 30%),



- da uvjeti i režimi izgradnje predstavljaju kočnicu kontinuiranoj izgradnji Grada,

- da postoji potreba optimalnijeg razmještaja privrednih i društvenih djelatnosti u prostornom razvoju,

- da postoji potreba proširenog obuhvata,

- da se provedene odredbe GUP-a izuzetno nepovoljno odražavaju na pokušaje revitalizacije Starog Grada Buzeta,

- da se GUP-om Fontana ne preferira dovoljno kao jedini pravi centar Grada,

- da je potrebno preispitati postavke GUP-a u domeni javnog gradskog prijevoza i izgradnje autobusnog kolodvora, kamionskog terminala, benzinske stanice.

Polazeći od navedenog opća je ocjena da GUP treba prilagoditi promjenama koje su tokom vremena nastale, te da je istog potrebno novelirati odnosno izraditi novi.

#### 4. Provedbeni urbanistički planovi i urbanistički projekti

##### 4.1.) Općenito

Do sada u svim PUP-ovima nemamo:

- razinu dozvoljene buke na području zahvata plana,

- vodoprivrednu i sanitarnu suglasnost na donesene planove.

##### 4.2.) Provedbeni urbanistički plan Sjeverne zone Buzeta ("Službene novine" broj 49/79. i 54/85.)

PUP Sjeverne zone Buzet nalazi se u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana Grada Buzet i u cjelosti je preuzet istim kao naknadno rađenim, te izmjenama PUP-a ponovo povlači izmjenu GUP-a i obratno.

U skladu razmatranja GUP-om prostor Sjeverne zone Grada Buzeta je u svakom slučaju najpovoljnije područje unutar plana gradske aglomeracije Buzeta za širenje naselja i izgradnju te obuhvaća područje od 49,96 ha.

Realizacija planiranih objekata društvenog standarda, prometnica zelenih površina, te kolektivna stambena izgradnja potpuno je zakazala. Postoji potreba preispitivanja tipa stambene izgradnje i stvarno potrebnih površina za društvene i centralne djelatnosti. Izgrađenost objekata predviđenih ovim Planom procjenjujemo na 30%.

##### 4.3.) PUP dijela područja "Fontana" u Buzetu ("Službene novine", br. 22/86.)

PUP definira izgradnju djela glavnog gradskog centra, obuhvaća površinu od 1,43 ha. Planom predviđena izgradnja realizirana je u 90% iznosu. Prostor je potpuno komunalno opremljen. Ne postoji inicijativa za donošenje novog ili izmjena postojećeg Plana.

##### 4.4.) PUP "Drvoplast" ("Službene novine", br. 41/87)

Nalazi se u obuhvatu GUP-a Buzet i donešen je temeljem smjernica istog.

Prostor obuhvaćen ovim Planom vezan je sa strogim gradskim centrom, što obzirom na namjenu (industrijska zona) predstavlja konfliktni prostorni odnos. Ukupna površina zahvata industrijske zone iznosi 4,0 ha.

Izgradnja planiranog regulirano je cca 60%. Smanjenjem investicija općenito uz nerješene vlasničke odnose unutar zahvata predstavlja faktor provjere predviđenog i nerealiziranog proširenja zone. Trenutno postojeći prostorni odnosi zadovoljavaju korisnika, te ne postoji inicijativa niti društvena potreba za izmjenom istog.

#### 4.5. Urbanistički projekt "Cimos" Buzet ("Službene novine", br. 41/87)

Ovaj urbanistički projekt industrijskog kompleksa "Cimos" Buzet nalazi se u obuhvatu GUP-A Buzet, istim je definiran i donešen je temeljem smjernica istog.

Plan obuhvaća površinu od 5,64 ha, a u naravi definira tvornicu automobilskih dijelova "Cimos" Buzet i realiziran je u 90% iznosu.

Područje obuhvata je potpuno komunalno opremljeno sa vlastitim uređajem za pročišćavanje sanitarnih i tehnoloških voda.

Prostorna rješenja zadovoljavaju korisnika, međutim rješavajući prvenstveno probleme unutar kruga tvornice nije ponudio optimalno rješenje prometnice Buzet-Podrebar što je kontinuirani problem. Obzirom na njegovu

potpunost i izgrađenost ne postoji potreba za njegovu izmjenom.

#### 4.6. PUP uređenja manjeg naselja Roč ("Službene novine", broj 49/80, 1/89, 19/89.)

Nalazi se na području obuhvata prostornog plana (bivše) općine Buzet i donešen je shodno smjernicama istog. Granicu obuhvata pokriva 180 ha površine i uključuje samostalna naselja Roč i Stanicu Roč koje plan prometa kao jedinstvenu cjelinu. Roč je tradicionalno središte s razvijenim središnjim funkcijama, međutim i ovdje planirani normativi objekata društvenog standarda za procirani broj stanovnika nisu se realizirali.

Na nivou planiranog ostalo je i zona stanovanja (individualni objekti u nizu), rezervna stambena zona, komunalna rezervna zona i pješačke komunikacije.

Kako je ovo u biti detaljan plan koji je donešen prvenstveno radi rješavanja problema neophodnih za izgradnju individualnih objekata stanovanja - postoji potreba i inicijativa da se postojeće prostorne odnose kolektivne izgradnje ponovo preispita. Sa stanovišta promjenjivosti isti je ažuran i primjenjiv plan.

#### 4.7. PUP zone male privrede "Mažinjica" Buzet ("Službene novine", broj 39/86 i 27/87)

Nalazi se na području obuhvata Prostornog plana općine Buzet, a obuhvaća prostor nedaleko naselja Mažinjica s obje strane magistralne ceste Buzet-Koper površine 18,5 ha.

Prostor obuhvata planom namjene površina, Prostornog plana općine Buzet definiran je drugačije pa ovaj plan predstavlja određeni KONFLIKT u prostorno-planskoj dokumentaciji.

Plan definira izgradnju individualnih i kolektivnih objekata male privrede i izgradnju centra zone. Od planiranih objekata realizirano je cca 20%, dok je komunalna infrastruktura (voda, elektroopskrba, telefonija) izgrađena

do zone u cijelosti, odnosno kapacitetom za 100% realizaciju izgradnje proizvodnih objekata.

Nešto je lošija situacija sa pročišćavanjem otpadnih voda, jer izgrađeni bio-disk kapacitetom zadovoljava samo za već izgrađene objekte i objekte planirane u I fazi izgradnje desno od ceste Štrpeč-Črnci.

Prostorno rješenje neizgrađenih objekata nije zadovoljavajuće jer obuhvaća vrlo strm i nepristupačan teren (padina prema potoku Bračana) te je upitna realizacija plana u ovom dijelu.

Opća je ocjena da Plan zbog neusklađenosti sa planom višeg reda treba mijenjati, staviti van snage ili zbog optimalnijeg razmještaja proizvodnih objekata donijeti novi u novom obuhvatu.

4.8.) PUP "Mala Huba" Buzet  
("Službene novine", br.  
25/86.

PUP "Mala Huba" nalazi se na području obuhvata GUP-a Buzet (objekti) i Prostornog plana općine Buzet (pašnjaci i oranice).

U naravi definira poljodjelsko prehrambeni kompleks (farma krava muzara sa proizvodnjom hrane za iste) te pokriva područje od cca 90 ha.

Ovaj plan na području izgradnje objekata realiziran je u 90% iznosu. Plan zahvaća područje od štalica u Maloj Hubi, područje sa dvije strane potoka Mala Huba, potok do regionalne ceste Buzet-Istarske Toplice te područje poljoprivrednih površina od naselja Most do Kamenitih vrata.

Plan je ažuran i primjenjiv dokument međutim zbog činjenice da isti obuhvaća uz prometnicu Mala Huba-Kajini koje je atraktivno za širenje Grada Buzeta, odnosno eventualno uređenje radne zone Buzeta, opća je ocjena da istog treba mijenjati, iz razloga novog obuhvata, kao i zbog usklađenja planiranog sa trenutnom namjenom izgrađenih objekata. Naime objekti većinom služe kao skladišno-prodajni prostori, servis (mazda) te naposljetku štale za goveda.

### C) Stanje čovjekova okoliša

Analizirajući stanje čovjekova okoliša uočava se vrijednost krajolika Grada Buzeta, ravnoteža i sklad prirodnih kvaliteta tla i vegetacije s tradicijskom graditeljskom kulturom i određenim zemljištem. Obzirom na činjenicu da je ovo područje relativno slabo nasta-

njeno, s aspekta harmoničnosti krajolika, područje Grada je znatno očuvana cjelina i uz pravilnu zaštitu urbane i ruralne arhitekture, te prirodnog i kulturnog habitata, ima skup potencijalnih mogućnosti za razvitak ovog kraja. Negativni elementi otežavaju brži razvitak Grada Buzeta ili njegovih manjih dijelova te njezino povezivanje sa drugim područjima. Njihovim svladavanjem može se i treba popraviti sadašnje stanje i to prvenstveno analizom, izradom i donošenjem:

- studija prometa,
- izraditi dokumentaciju i studije za rješavanje deponiranja svih vrsta otpada (u toku),
- plan mjera zaštite od zagađenja (donešen),
- studija depozicije otpadnih voda čitavog teritorija Grada Buzeta,
- karta buke,
- odluku o zaštiti zraka od zagađenja,
- procjene rizika ekoloških zagađenja,
- utvrditi granice sanitarne zaštite izvorišta pitke vode, te uspostaviti režime korištenja zemljišta, izgradnje određenih objekata, nositelje aktivnosti i mjera zaštite,
- osmisliti strategiju fizičke obnove i sveukupne revitalizacije, održavanja i zaštite graditeljske baštine,
- osmisliti zemljišnu politiku kao ključni ulazni podatak za svako planiranje.

#### D) OBJAVA

Ovo izvješće objaviti će se u "Službenim novinama"

Grada Buzeta, a stupa na snagu osmog dana nakon objave.

KLASA: 010-06/95-01/07  
URBROJ: 2106/01-01-95-1  
Buzet, 23. 02. 1995.

#### GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK

Dragan Klarić, v.r.

Na temelju članka 11. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94), članka 31. Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", te Izvješća o stanju u prostoru Grada Buzeta, Gradsko vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj 23. veljače 1995., donosi

#### P R O G R A M

#### MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU

I. U sljedećem dvogodišnjem razdoblju pristupit će se izradi sljedećih dokumenata prostornog uređenja.

#### A) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta

I) U prvoj fazi pristupit će se izradi izmjenama i dopuna Prostornog plana (bivše) općine Buzet, a u svrhu iznalaženja načina ravnomjernijeg razvoja Grada Buzeta, i prilagođavanja novom teritorijalnom ustrojstvu.

U ovoj fazi Plan treba osposobiti za utvrđivanje lokacijskih dozvola bez donošenja planova nižeg reda gdje je god to moguće. Sve to postići manjim izmjenama grafičkih priloga (režimi uređenja prostora) te bitnim izmjenama i dopunama provedenih odredbi.

II) U drugoj fazi pristupit će se izradi Prostornog plana uređenja Grada Buzeta u granicama novog teritorijalnog ustrojstva čime treba postići uvažavanje utjecaja novog sistema privatnog vlasništva, sektorskih studija prometa, dispozicije otpadnih voda, buke, zaštita voda od zagađenja.

Mjerama za poredbu (I i II faze) utvrdit će se potreba područja i kakav karakter izrade planova nižeg reda (Generalni, detaljni, regulacijski) kao i uvjeti izgradnje na onim područjima za koja će se moći izravno primjenjivati odredbe Prostornog plana.

Prostornim planom ujedno će se odrediti korištenje, namjena, oblikovanje, obnova ili sanacija gradskih, polururbanih i ruralnih područja, prostora i zemljišta, mjere unapređenja i zaštite okoliša, valorizacija i zaštita cjelina i objekata graditeljske baštine, te prirodnih i krajobraznih područja.

Treba pokušati dogovoriti sa svim općinama nastalim sukcesijom bivše općine Buzet zajedničku izradu Prostornog plana za cijelo područje bivše Općine Buzet.

#### B) Generalni plan uređenja.

I. Faza... U Ovoj fazi pristupit će se izmjenama i

i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Buzeta, radi osposobljavanja istog za utvrđivanje lokacijskih dozvola bez donošenja planova nižeg reda gdje god će to biti moguće, a Grad to ocijeni potrebitim.

Sve se ovo može postići manjim izmjenama grafičkih priloga (režima izgradnje) te bitnim izmjenama i dopunama provedbenih odredbi.

II. Faza... U međufazi potrebno je preispitati prostorni obuhvat GUP-a Buzet, te planske postavke i smjernice PUP-a Sjeverne zone Grada Buzeta koji je GUP-om u cjelosti preuzet tako da izmjene ili dopuna jednog povlači izmjenu ili dopunu drugog i obrnuto.

Ujedno treba napraviti sektorske studije i to prvenstveno:

- studije prometa Grada Buzeta,
- studije vlasničkih odnosa za interesentne dijelove Grada,
- konzervatorske podloge valorizacije Starog Grada Buzeta,
- druge sektorske studije i projekte.

Nakon učinjenog, a može i paralelno pristupiti kompleksnoj izmjeni i dopuni, ili izradi novog Generalnog plana uređenja Grada, kao najvažnijeg dokumenta uređenja prostora Grada Buzeta.

Iz mjera provedbe treba proizaći DALJNJI NAČIN obrade mikrolokacija i prostora, neposredne primjene plana i okvirni plan izrade detaljnije dokumentacije prostora.

#### C) Detaljni planovi uređenja

1.) Izrada novih planova uređenja,  
1.1. DPU Starog grada Buzeta.

Područje obuhvata odredit će se na osnovu konzervatorske podloge. Osnovni cilj je revitalizacija i reafirmizacija Starog grada Buzeta kao najvrednije urbane aglomeracije na području Grada Buzeta i identiteta Grada.

Kao polaznu osnovu od utjecaja za provedbu prostorno-planske dokumentacije treba izraditi studiju vlasničkih odnosa.

Zbog izuzetne važnosti Starog grada Buzeta, Grad Buzet trebao bi imati interesa i izabrati varijantu revitalizacije uz značajni udio vlastitog sudjelovanja.

#### 1.2.) DPU "MEJICA" BUZET

Područje zahvata definirano je GUP-om Buzeta. Osnovni cilj izrade DPU utvrđen je ciljevima i zadacima iz GUP-a Buzet, kao i:

- potrebom osiguranja gradilišta,
- unapređenjem okoliša,
- daljnje izgradnje i dopunjavanja sistema infrastrukture.

#### 1.3. DPU "Mala Huba - Kajini"

Pristupiti će se izradi i donošenju DPU nakon izmjene PPO Buzet, ili nakon pribavljene suglasnosti Ministarstva graditeljstva i stanova-

nja Republike Hrvatske.

Obuhvat će se odrediti nakon izrade neophodnih analiza i to:

- vlasničkih odnosa,
- komunalne infrastrukture,
- strukture i veličine budućih korisnika,
- namjene objekata,
- drugih studija i projekata.

#### 2.) Izrada izmjena i dopuna postojećih planova.

##### 2.1.) Izmjena i dopuna PUP-a Sjeverne zone Buzeta.

Radi preispitivanja tipa stambene izgradnje (izgradnje kolektivnog stanovanja trebalo bi se zamijeniti individualnim) i stvarno potrebnih površina za društvene i centralne djelatnosti, pristupiti će se izmjeni i dopuni PUP-a Sjeverne zone Buzeta. Ako se rješenje tog pitanja pokazuje jednostavnijim stavljanje PUP-a Sjeverne zone van snage, te prostor urediti izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Buzeta, jer izmjenu PUP-a ujedno zahtjeva izmjenu GUP-a i obrnuto.

Način postizavanja zacrtanih ciljeva biti će određen nakon sprovedenih ekonomskih analiza.

##### 2.2.) Izmjenama i dopunama PUP-a "Mala Huba" Buzet

Potrebno je radi optimalnijeg razmještaja proizvodnih objekata unutar DPU-a "Mala Huba - Kajini" odnosno

eventualno proširenog obuhvata Generalnog plana uređenja Buzeta.

### 2.3.) Izmjene i dopune PUP-a "Mažinjica" Buzet.

Izmjene i dopune PUP-a "Mažinjica" Buzet potrebno je izvršiti radi optimalnijeg razmještaja proizvodnih objekata i brže realizacije zone male privrede.

### 2.4.) Izmjene i dopune PUP-ova odnosno Urbanističkih projekata koji ostaju na snazi.

Nakon preispitivanja vlasničkih odnosa, te visine sredstava koje Grad može izdvojiti za otkup i opremu zemljišta, pristupiti će se ocjeni potreba za izmjenom i dopunom PUP-a i Urbanističkih rješenja, prvenstveno planiranih oblika i veličina parcela a to sve u cilju što jednostavnije i brže realizacije zahtjeva.

D) Regulacijski planovi i prostorno-urbanističko arhitektonska rješenja -projekti (stručne podloge).

#### 1. Općenito

Tu treba označiti da propis predviđa i te prostorne akte, pa se zbog toga daje pregled što se njima regulira i njihov sadržaj. To iz razloga što će isti biti donešeni ako bude za to ukazana potreba.

#### 2. Regulacijski plan

Regulacijskim planom utvrđuju se osnove organiziranja i uređenja prostora u skladu s programskim smjernicama i postavkama Prostornog plana Grada Buzeta odnosno Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta.

Regulacijski plan može se izrađivati u rasponu od reguliranja izgradnje na jednoj parceli pa do regulacije gradskih blokova, naselja, područja.

### 3. Prostorno-urbanističko-arhitektonsko rješenje/projekti

Primjenjuje se prilikom interpolacije novih građevina a već definirano gradsko tkivo, bez obzira da li se radi o neizgrađenoj površini ili površini s neadekvatnom zatečenom izgradnjom. Mjerama provedbe odnosno prostornog dokumenta (dokumenta koji pokriva problematičnu lokaciju) definirat će se razina potrebne izrade pojedinih lokacija ili većih područja unutar područja zahvata, te će se tako i odrediti o potrebi izrade ovog ili složenijeg odnosa urbanističko arhitektonskog projekta.

### 4. Stručne podloge

Sadržaj i mjerila stručnih podloga odredit će se kroz mjere provedbe (ili druge odredbe) Prostornog ili Generalnog plana uređenja Grada Buzeta, detaljnih urbanističkih planova, drugih prostornih planova i drugih dokumentata prostornog uređenja, odnosno projektnim zadatkom za pojedine slučajeve.

U ovom dvogodišnjem razdoblju treba izraditi sve stručne podloge već nabrojene kao potrebne za izradu planirane planske dokumentacije a to su:

- studiji prometa,
- konzervatorske podloge valorizacije graditeljske baštine Grada Buzeta,
- studiju vlasničkih odnosa i njihov utjecaj na provedbu prostorno-planske dokumentacije sa osvrtom na moguću varijantu sudjelovanja Grada u prometu nekretninama,
- studije za rješavanje deponiranja svih vrsta otpada,
- studiju dispozicija otpadnih voda,
- studije zaštite crpilišta.

#### E) Sadržaj dokumenata prostornog uređenja

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju, mjerila kartografskih prikaza prostornih planova, sadržaj te standarda i obvezen prostorne pokazatelje propisat će Ministarstvo. Međutim vrst, sadržaj i način donošenja "drugih prostornih planova" i "drugih planova prostornog uređenja, utvrđuje se planovima šireg područja, odnosno Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

U cilju učinkovitijeg planiranja prostora, ovim Programom se određuje okvirni sadržaj regulacijskog plana, urbanističko-arhitektonskog projekta-rješenja i stručnih podloga, a eventualno dodatni sadržaj će se odrediti za svaki ponaosob, planom šireg područja.

#### 1. Detaljni plan uređenja

Do donošenja propisa iz članka 31. Zakona o prostor-

nom uređenju utvrđuje se sadržaj detaljnog plana uređenja člankom 14. do sada važećeg pravilnika o načinu izrade i sadržaju prostornih planova, te o geodetskim podlogama za izradu prostornih planova ("Narodne novine", br. 3/87) s tim da se ovim programom propisuje i dopunski sadržaj:

- analiza vlasničkih odnosa i njihov utjecaj na provedbu plana sa prijedlogom varijanti sudjelovanja Grada u prometu nekretninama.

#### 2. Regulacijski plan

Nositelj izrade regulacijskog plana izrađuje elaborat koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela sljedećeg sadržaja:

##### I - Tekstualni dio elaborata sadrži:

1. Područje obuhvata plana,
2. Ocjenu mogućnosti uređenja prostora,
3. Plan uređenja prostora,
4. Analizu imovinskih odnosa s kategorijama rješavanja,
5. Ekonomska podloga uređenja i opremanja,
6. Odredbe za provođenje plana.

##### II - Grafički dio elaborata plana sadrži:

1. Granica područja za koje se plan donosi,
2. Prostorno rješenje,
3. Plan prometne i komunalne infrastrukture,
4. Ostale prikaze ovisno o specifičnostima prostora



za koje su izrađeni (kategorija vlasništva i rješivosti, valorizacija graditeljskog nasljeđa, režima i mjere provedbe).

Grafički prikazi iz elaborata sadrže naziv, naziv i sjedište nositelja izrade plana, broj i datum i mjerila u kojima su izrađeni.

Regulacijski plan izrađuje se na katastarsko-geodetskim kartama u jednom od mjerila 1:500, 1:1000, 1:2000 te iznimno 1:5000.

U odluci o donošenju regulacijskog plana navode se osobito :

- Naziv plana i područja,
- Naziv i sjedište nositelja izrade plana,
- Sadržaj plana,
- Odredbe za provođenje.

### 3. Urbanističko-arhitektonski projekt sadrži:

#### A) Tekstualni dio

1. Područje obuhvata plana,
2. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje:

- planirano detaljno uređenje prostora s programom izgradnje i organizacijom i namjenom površina, objekata i prostora, elementima oblikovanja i urbane opreme,

- osnove tehničkih rješenja prometne, komunalne i druge infrastrukture ovisno o projektnom zadatku,

- orijentacioni troškovi izgradnje,

- etape ostvarenja projekta.

### 3. Mjere provedbe:

- detaljna namjena površina i građevina,
- detaljni režimi uređenja prostora i građevina,
- uvjeti za tehnička i tehnološka rješenja objekata te njihove priključke na prometnu i komunalnu infrastrukturu,
- uvjeti za izradu tehničke dokumentacije.

#### b) Grafički dio

1. Granice područja za koje se projekt izrađuje,
  2. Plan detaljne namjene objekata i površina,
  3. Detaljna organizacija površina i objekata,
  4. Urbanističko tehnički uvjeti,
  5. Osnove tehničkih rješenja prometne, komunalne i druge infrastrukture ovisno o projektnom zadatku.
- ### 4. Arhitektonsko-urbanističko rješenje

Nositelj izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja izrađuje elaborat sljedećeg sadržaja:

1. Tekstualno obrazloženje,
2. Urbanistička situacija mj: 1:200,
3. Arhitektonsko rješenje građevine: (tlocrti, presjeci, pročelja) MJ 1:100 i 1:200.
4. Aksonometrija, perspektiva, maketa.

### 5. STRUČNE PODLOGE

Sadržaj i mjerilo stručnih podloga odredit će se kroz projektni zadatak za svaki pojedini slučaj.

**F) Način donošenja prostornih planova****1.) Općenito**

Način i prava sudjelovanja građana u uređenju prostora Grada, odnosno planiranja prostora Zakon o prostornom uređenju nije regulirao, nego samo određuje da će se isto provoditi putem javne rasprave. Definiranje načina provođenja javnog uvida i javne rasprave te prava i obveze subjekata ostavljeno je jedinicama lokalne samouprave u ovom slučaju Gradu Buzetu.

U tom smislu predlažemo:

2) Osnivanje Gradskog savjeta za urbanizam i prostorno uređenje.

Cilj osnivanja savjeta je da se konzultativnim i savjetodavnim putem osigura učesće grupe meritornih stručnjaka u procesima urbanističkog i prostornog oblikovanja Grada. U situaciji kada nam predstoji izrada Prostornog i Generalnog plana uređenja, ovakav savjet bio bi prijeko potreban. Način osnivanja savjeta mogao bi voditi i preko reorganizacije opsega, djelokruga rada i brojčanog povećanja postojećeg Gradskog vijeća za prostorno planiranje i unapređivanje prirodnog okoliša

3. Dokumenti prostornog uređenja za koje se provodi javna rasprava

Javna rasprava, prema preporuci Ministarstva, primarno se provodi za slijedeće dokumente prostornog uređe-

nja:

- a) Prostorni plan uređenja,
- b) Generalni plan uređenja.

Javna rasprava ne treba biti obvezna za:

- c) Detaljni plan uređenja,
- d) Dokumente prostornog uređenja koje donosi jedinica lokalne samouprave (Regulacijski plan, urbanističko-arhitektonski projekt).

**4. Vođenje postupka javne rasprave**

Postupak javne rasprave definira Statut jedinice lokalne samouprave. Ukoliko se Statutom ovo pitanje ne definira, treba postupiti kako slijedi.

4.1. Nakon dovršenja prijedloga dokumenta prostornog uređenja, nositelj izrade s izrađivačem upriličuje stručnu raspravu (ili više njih) unutar odgovarajućih stručnih službi Grada i Odbora Gradskog vijeća za prostorno planiranje i unapređivanje prirodnog okoliša kako bi se ocijenilo prijedlog dokumenta i njegovu prikladnost za davanje na javnu raspravu, te odredilo vrijeme održavanja iste.

5. Obavijest građanstvu i korisnicima o otvaranju javne rasprave

Obavijest se daje putem

sredstava javnog priopćavanja s naznakom trajanja javne rasprave, mjesta izlaganja dokumenata i održavanja stručnih rasprava, kao i stručne službe koja vodi izradu, raspravu i kojoj se može obratiti za uvid i pomoć.

Korisnicima i vlasnicima zemljišta, poslovnog i prostora javnog karaktera potrebno je dostaviti obavijest sa gore spomenutim sadržajem. Trajanje javne rasprave iznosi najmanje 30 dana za raspravu o prijedlogu Prostornog Generalnog plana uređenja, te najmanje 10 dana za raspravu oko prijedloga i rekapitulacijskih planova.

Rasprave o dokumentima pod točkama 3a i b javne su za cjelokupno građanstvo, dok se rasprava za dokumente pod točkama 3a, 3b, 3c i 3d mogu suziti na mjesne odbore odnosnih područja zahvata.

#### 6. Izvješće o održanoj javnoj raspravi

Obuhvaća sve primjedbe i prijedloge, njihovu obradu, davanje stava i njihovu obradu unutar prijedloga plana.

Davatelje primjedbi i prijedloga potrebno je pismenim putem obavijestiti o ishodu njihovih intervencija. Odbor Gradskog vijeća za prostorno planiranje... može ponovo zatražiti uvid i odrediti se prema konačnom prijedlogu dotičnog dokumenta.

#### 7. Savjet plana

Prilikom izrade pojedinih planova potrebno je procijeniti opravdanost imenovanja Savjeta plana kako bi se, ovisno o modalitetu njegova učešća, osigurala pravovremena stručna rasprava o svim dubioznim situacijama. Savjet plana bi trebao biti sastavljen od skupine stručnjaka neosporne stručne kvalitete i razine, a koji nemaju izražen bilo koji interes osim stručnog i znanstvenog doprinosa kvaliteti izrađenog plana.

#### G) OBJAVA

Ovaj Program mjera objavit će se u "Službenim novinama Grada Buzeta" a stupa na snagu osmog dana nakon objave.

Klasa: 010-06/95-01/06  
Urbroj: 2106/01-01-95-1  
Buzet, 23.02. 1995.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK

Dragan Klarić, v.r.

Na temelju članka 35. Zakona o ustanovama ("Narodne novine", broj 76/93) i članka 31. Statuta Grada Buzeta, Gradsko vijeće Grada Buzeta, na sjednici 23. veljače 1995., donosi

R J E Š E N J E

O D L U K U

O IMENOVANJU UPRAVNOG VIJEĆA  
DJEČJEG VRTIĆA "GRDELIN"  
BUZET

O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE  
O PLAĆAMA I NAKNADAMA DJELAT-  
NICIMA GRADSKE UPRAVE

I.

U Upravno vijeće dječjeg  
vrtića "Grdelin" Buzet ime-  
nuju se:

1. IGOR BOŽIĆ, za pred-  
sjednika,
2. MARIJA KRBAVČIĆ, za  
člana,
3. ALIDA LUKIĆ, za člana.

II.

Ovo rješenje stupa na  
snagu danom donošenja i obja-  
viti će se u "Službenim novi-  
nama Grada Buzeta".

KLASA: 010-01/95-01/02  
URBROJ: 2106/01-01-95-1  
Buzet, 23. 02. 1995.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK

Dragan Klarić, v.r.

Na temelju članka 50. i  
80. Statuta Grada Buzeta, Po-  
glavarstvo Grada Buzeta, na  
sjednici održanoj 7. veljače  
1995., donosi

Članak 1.

U Odluci o plaćama i na-  
knadama djelatnicima Gradske  
uprave ("Službene novine Gra-  
da Buzeta", broj 1/94.), čla-  
nak 5. točka 12. briše se  
naziv radnog mjesta i ko-  
eficijent "Referent za  
društvene djelatnosti...  
.....1,6", a umjesto toga  
upisuje se "Viši upravni  
referent za javne potrebe  
.....2,5".

Članak 2.

Ova Odluka stupa na  
snagu danom donošenja i obja-  
viti će se u "Službenim novi-  
nama Grada Buzeta".

KLASA: 022-05/95-01/49  
URBROJ: 2106/01-02-95-1  
Buzet, 7. 02. 1995.

POGLAVARSTVO GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK  
POGLAVARSTVA

Boris Sirotić, v.r.

-----  
"SLUŽBENE NOVINE GRADA BUZETA" - službeno glasilo GRADA BUZETA -  
Izdavač Grad Buzet - UREDNIŠTVO: Radovan Nežić, Edo Krbavčić, Jo-  
sip Šipuš i Gordana Čalić Šverko - Žiro račun: 33710-637-801 kod  
ZAP Buzet - Poštarina plaćena u pošti 51420 BUZET.  
-----

