

	ISSN 1848-6835	
	<h1>SLUŽBENE NOVINE GRADA BUZETA</h1>	
Buzet, 8. lipnja 2023.	Broj: 6	Godina: XXXXIII
Izdavač: GRAD BUZET Uredništvo: 52420 Buzet, II. istarske brigade 11 Tel: 662-854; Fax: 662-676 Web: www.buzet.hr E-mail adresa: ured.gradonacelnika@buzet.hr Odgovorni urednik: Roberta Kalčić Savatović		Primatelj:

SADRŽAJ

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

14.	Zaključak o prihvaćanju Zapisnika s 19. sjednice Gradskog vijeća Grada Buzeta održane 5. travnja 2023. godine	62
15.	Odluka o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta	63

GRADONAČELNIK GRADA BUZETA

15.	Rješenje o dopuni Rješenja o utvrđivanju brojčanih oznaka referenata unutar ustrojstvenih jedinica kao stvaratelja i primatelja akata za 2023. godinu	104
-----	---	-----

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

14.

Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/2021. i 10/2021.), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana 7. lipnja 2023. godine donijelo

ZAKLJUČAK

o prihvaćanju Zapisnika

s 19. sjednice Gradskog vijeća Grada Buzeta

održane 5. travnja 2023. godine

1.

Prihvaća se Zapisnik s 19. sjednice Gradskog vijeća Grada Buzeta održane dana 5. travnja 2023. godine.

Zapisnik iz stavka 1. ove točke prilog je ovom Zaključku.

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osam dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 024-03/23-01/4

URBROJ: 2163-3-01-01-23-2

Buzet, 7.6.2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Davor Prodan, v.r.

15.

Temeljem članka 109. stavka 6. i članka 198. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i članka 19. Statuta Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta 2/21 i 10/21) u predmetu II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta, Gradsko vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj dana 7. lipnja 2023. godine, donosi

O D L U K U

o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta

Članak 1.

- (1) Donose se II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta 1/01, 2/08) - u daljnjem tekstu: Plan.
- (2) Plan je izradila tvrtka APE d.o.o. iz Zagreba u koordinaciji s nositeljem izrade.

Članak 2.

- (1) Ovim izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta, zbog opsežnosti izmjena, u potpunosti se mijenja tekstualni dio plana (Odredbe za provedbu) i svi grafički dijelovi plana.
- (2) Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta sadržane su u elaboratu „II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta“ koji sadrži:

I. OSNOVNI DIO PLANA

I.0. Opći podaci o stručnom izrađivaču plana i odgovornom voditelju izrade

I.1. TEKSTUALNI DIO

IZMJENE I DOPUNE ODREDBI ZA PROVEDBU

I.2. GRAFIČKI DIO

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
2. PROMETNA, ULIČNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.A PROMET	1:2000
2.B ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE	1:2000
2.C ELEKTROENERGETIKA I JAVNA RASVJETA	1:2000
2.D VODOOPSKRBA	1:2000
2.E ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:2000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITE POVRŠINA	
3.A UVJETI KORIŠTENJA - PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE	1:2000
3.B OBLICI KORIŠTENJA	1:2000
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE	
4. NAČIN GRADNJE	1:2000

I.3. OBRAZLOŽENJE PLANA

II. PRILOZI PLANA

II.1. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

II.2. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

II.3. IZVJEŠĆA O JAVNIM RASPRAVAMA

II.4. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA

II.5. SAŽETCI ZA JAVNOST

ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 3.

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta (dalje u odredbama: Plan) određeno je važećim Prostornim planom uređenja Grada Buzeta kao važećim prostornim planom šireg područja.

Članak 4.

Cjelokupne potrebe za odgovarajućom parkirališnom površinom, odnosno potrebnim brojem parkirališnih mjesta, moraju se osigurati u okviru građevne čestice, na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje dozvola, iznimno na javnim parkiralištima sukladno odredbama ovog Plana. Pri tome će se uvažavati svi odgovarajući važeći propisi i odluke jedinice lokalne samouprave.

Članak 5.

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost izgradnje gospodarskih građevina (prema terminologiji upotrijebljenoj u Prostornom planu Općine Buzet) - točilišta, plastenika, staklenika i sl., staja, pčelinjaka i sl. niti se mogu uzgajati domaće niti divlje životinje. Iznimno se na području Sv. Martina i Mandaša dozvoljava uzgajanje domaćih životinja, pri čemu se potrebni zahvati u prostoru mogu izvoditi temeljem važećeg prostornog plana šireg područja i ostalih važećih propisa.

Članak 6.

Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti provedbe dokumenata prostornog uređenja, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**Članak 7.**

Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a detaljno je obrađena i u grafičkom dijelu Plana.

Članak 8.

- /1/ Razgraničenje područja obuhvaćenog Planom prikazano je u grafičkom dijelu Plana.
- /2/ Osnovno razgraničenje postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobiveni blokovi dodatno se raščlanjuju na zone izgradnje i uređenja određene namjene.
- /3/ Granica obuhvata, razgraničenje površina po namjeni i iskazane prostorne veličine (površine građevnih čestica i sl.) u skladu su s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:2000. Prilikom formiranja građevnih čestica moguća su manja odstupanja od navedenog, samo ukoliko ista ne idu na štetu javnog prostora i ne utječu negativno na funkcionalnost bilo koje od prostornih cjelina.

Članak 9.

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

Članak 10.

- /1/ Zone stambene namjene (S) namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u odredbama: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju:

jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće prema odredbama Plana, višeobiteljske građevine i višestambene građevine.

/2/ U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i poslovnih sadržaja u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

/3/ U zonama stambene namjene mogu se graditi i pješačke i parkirališne površine, rekreacijski sadržaji (otvoreni tereni, dječja igrališta te manja igrališta na otvorenom), kao i zelene površine, sukladno ovim odredbama.

/4/ Na građevnoj čestici stambene namjene se smije graditi samo jedna stambena zgrada te s njom sljedeće pomoćne građevine:

- jedna pomoćna zgrada za prateće sadržaje stambenoj namjeni (garaža, spremište i sl.),
- nadstrešnice i sjenice te ostale građevine za uređenje građevne čestice koje nisu zgrade.
- podzemne infrastrukturne građevine i one građene u razini tla, kao što su bazeni (do 100 m²), cisterne, spremnici, sabirne jame i sl.
- te građevina namijenjena uzgoju domaćih životinja (do 10 UG stoke) samo u dijelovima naselja Sv. Martin i Mandaš.

Članak 11.

/1/ Zone stambene namjene (S) dodatno se dijele prema načinu gradnje na podzone višeobiteljskih građevina, podzone višestambenih građevina, te podzone mješovite gradnje.

/2/ U podzonama gradnje višeobiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine (1 samostalna funkcionalna cjelina) i višeobiteljske građevine (2 - 4 samostalnih funkcionalnih cjelina). U podzonama gradnje višeobiteljskih građevina mogu se graditi i obiteljske kuće, prema posebnim propisima.

/3/ U podzonama gradnje višestambenih građevina mogu se graditi građevine s 5 i više samostalnih funkcionalnih cjelina.

/4/ U podzonama mješovite gradnje mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine.

Članak 12.

/1/ U zonama stambene namjene mogu se u sklopu građevine stambene namjene graditi i sadržaji poslovne namjene. U okviru sadržaja poslovne namjene obavljat će se uslužne, trgovačke i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U okviru poslovnih sadržaja ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

/2/ U zonama stambene namjene mogu se u sklopu građevine stambene namjene graditi i sadržaji javne i društvene - isključivo zdravstvene, predškolske, školske i kulturne namjene pod uvjetima iz stavka 1. ovog članka.

/3/ U zonama stambene namjene najmanje 70% građevinske (bruto) površine građevine osnovne namjene na građevnoj čestici mora biti u funkciji stambene namjene.

Članak 13.

/1/ Zone mješovite namjene (M) namijenjene su gradnji stambeno-poslovnih građevina u kojima se mogu, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i poslovne prostorije, te poslovno-stambenih građevina u kojima se mogu, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i stambene jedinice.

/2/ U zonama mješovite namjene mogu se graditi, rekonstruirati i održavati i pješačke i parkirališne površine, rekreacijski sadržaji (otvoreni tereni, dječja igrališta te manja igrališta na otvorenom), kao i zelene površine, sukladno ovim odredbama.

/3/ U zonama mješovite namjene postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

/4/ Zone mješovite namjene raščlanjuju se na pretežito stambene M1 i pretežito poslovne zone M2 te na zonu mješovite namjene - povijesna jezgra - M0.

/5/ Pretežita namjena mora biti zastupljena na više od 50% građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici.

Članak 14.

/1/ U zonama pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi stambeno-poslovne građevine u kojima će uz stambene biti izgrađene i poslovne prostorije.

/2/ U zonama pretežito stambene namjene mogu se graditi i građevine u kojima se neće graditi i poslovne prostorije.

/3/ Zone pretežito stambene namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na podzone višeobiteljskih građevina, podzone višestambenih građevina, te podzone mješovite gradnje. Uvjeti gradnje (prema načinu gradnje) u ovim podzonama definirani su člankom 11. ovih odredbi.

Članak 15.

/1/ U zonama pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi poslovno-stambene građevine u kojima će uz poslovne biti izgrađene i stambene jedinice.

/2/ U zonama pretežito poslovne namjene mogu se graditi i građevine u kojima se neće graditi i stambene prostorije.

Članak 16.

U zoni mješovite namjene - povijesna jezgra (M0) osim stanovanja moguće je smjestiti povijesnom središtu primjerene javne, društvene, poslovne (uslužne, trgovačke) i ugostiteljsko-turističke sadržaje. Budući da se u ovom području primjenjuju uvjeti zaštite spomenika kulture, svaka izgradnja i namjena moraju biti usklađeni s posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli i konzervatorskom podlogom za Stari grad.

Članak 17.

/1/ Zone javne i društvene namjene (D) raščlanjuju se na zone upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), školske (D5), kulturne (D6) i vjerske (D7) namjene.

/2/ Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostorije druge javne i društvene namjene osim vjerske te prateće trgovačke sadržaje kao i ugostiteljske sadržaje (restoran, bistro i sl.) te interpretacijske prezentacijske sadržaje, te poslovne sadržaje (uredske i uslužne).

Članak 18.

Zona socijalne namjene na lokaciji Goričica namijenjena je gradnji/rekonstrukciji doma za odrasle osobe sa svim potrebnim sadržajima prema usvojenim standardima i posebnim propisima.

Članak 19.

/1/ Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone opće poslovne namjene (K), zone pretežito uslužne namjene (K1), zone pretežito trgovačke namjene (K2) i zone komunalno servisne

namjene (K3) te zonu gospodarske - proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1).

/2/ U zonama gospodarske - poslovne namjene gradit će se građevine koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i sadržaje drugih poslovnih namjena. U ovim zonama, unutar PZO-a VII „Riječka“, mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

/3/ Unutar gospodarske proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2), dozvoljena je izgradnja građevine za proizvodnju konditorskih i pekarskih proizvoda te trgovine i ugostiteljskog sadržaja za prodaju vlastitih proizvoda i pružanje ugostiteljskih usluga.

Članak 20.

/1/ Zona komunalno servisne namjene (K3) na lokaciji Korenika namijenjena je gradnji/rekonstrukciji autobusnog kolodvora sa svim potrebnim pratećim sadržajima prema usvojenim standardima i posebnim propisima.

/2/ Zona komunalno servisne namjene (K3) na lokaciji Fontana namijenjena je gradnji gradske tržnice sa svim potrebnim pratećim sadržajima prema usvojenim standardima i posebnim propisima.

Članak 21.

/1/ Zone gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene (T1) namijenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine "Hoteli" prema važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

/2/ U sklopu postojeće građevine hotela je 1/3 površine dozvoljeno koristiti za druge poslovne namjene.

Članak 22.

/1/ Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na zone sportske namjene (R1) i zone rekreacijske namjene (R).

/2/ U zonama sportske namjene (R1) mogu se graditi građevine (sportske dvorane) namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima.

/3/ U zonama rekreacijske namjene (R) mogu se graditi i uređivati otvorena i natkrivena sportska i rekreacijska igrališta.

Članak 23.

/1/ Zone javnih zelenih površina raščlanjuju se na zone javnih parkova (Z1) i zone igrališta (Z2).

/2/ U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

/3/ U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima (urbanom opremom, sportskom opremom i igralima), te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala.

/4/ U sklopu javnih parkova (Z1) i zona igrališta (Z2) smiju se graditi vrtno sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m² u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i brutto površine do 15 m².

/5/ Izgradnja građevina nije dozvoljena unutar Područja zajedničkih obilježja I do IX.

Članak 24.

Zone zaštitnih zelenih površina (Z) uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Članak 25.

Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine te zaštitne zelene površine mogu se graditi i uređivati i u zonama drugih namjena.

Članak 26.

Zona groblja (G) namijenjena je gradnji i uređenju groblja sa svim potrebnim građevinama prema usvojenim standardima i posebnim propisima.

Članak 27.

/1/ Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih prometnica.

/2/ Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana, određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Oznaka tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja dozvole za javnu prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu javnu prometnu površinu, pri čemu oni mogu i odstupiti od planiranog koridora rezervacije prostora prikazanog u grafičkom dijelu Plana.

/3/ Od planom definirane trase prometnice može se odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnice unutar obuhvata Plana ne smije se mijenjati.

/4/ Pri izgradnji i uređenju prometnih površina treba se pridržavati posebnih propisa osiguravanjem obveznih elemenata pristupačnosti tako da na njima nema zapreka za sigurno prometovanje i kretanje niti jedne kategorije stanovnika.

/5/ Do izdavanja dozvola za javne prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine. Po izdavanju dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice javne prometne površine.

Članak 28.

/1/ Zone javnog parkinga (P) namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe suvremenog prometa.

/2/ Pored mogućnosti iz stavka 1. ove točke, u zoni javnog parkirališta na lokaciji Mašanova škulja mogu se organizirati sajmovi i slične manifestacije na otvorenom.

/3/ Izgradnju planiranog parkirališta na području Starog grada dozvoljena je na lokaciji i u gabaritima planirane vodospreme i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 29.

Zone infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su gradnji građevina elektroničkih komunikacija, elektroenergetske i vodoopskrbne mreže te mreže odvodnje otpadnih voda.

Članak 30.

/1/ Zone potoka namijenjene su uređenju postojećih povremenih i stalnih vodotoka i bujica, kao dijela sustava odvodnje oborinskih voda s područja obuhvaćenog Planom, kao i sa šireg područja naselja Buzet. U zonama potoka mogu se graditi mostovi potrebni zbog pješačkog i kolnog prometa, prolaza infrastrukture preko potoka i sl. Mostovi se mogu graditi u skladu s prikazom iz grafičkog dijela Plana, a pješački i na drugim lokacijama, ali tek nakon utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka.

/2/ Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

/3/ Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima u uređenom i neuređenom inundacijskom području obvezno je ishođenje vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

/4/ Uređenje vodotoka provodi se temeljem planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**Članak 31.**

/1/ Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata Plana, planiran je u sklopu sljedećih područja:

- Proizvodne namjene (pretežito zanatske – I2);
- Poslovne namjene (pretežito uslužne – K1, pretežito trgovačke – K2, i komunalno-servisne – K3 te opće poslovne namjene - K);
- Ugostiteljsko-turističke namjene (hotel – T1);
- Mješovite namjene (gradsko središte – M0, pretežito poslovna – M2).

/2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice za poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine:

- najmanje $kig = 0,1$, ali ne manje od 60 m^2
- najviše $kig = 0,65$
- iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m^2 , izgrađenost može iznositi do $kig = 0,9$

/3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice za poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine iznosi:

- najviše $kis = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke
- najviše $kis = 1,2$ za ostale građevine

/4/ Dozvoljena visina poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi za:

- proizvodne i ugostiteljsko-turističke građevine - postojeći broj nadzemnih etaža, a broj podzemnih se ne ograničava
- poslovne, iznosi 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
- iznimno od navedenog broj etaža mora biti i manji ukoliko je strože propisano u poglavlju 7.

/6/ Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

/7/ Za izgradnju stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene (S) i mješovite namjene – pretežito stambene (M1) primjenjuju se uvjeti za osnovnu namjenu navedeni u poglavlju 4. ovih odredbi.

/8/ Za izgradnju poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) i za izgradnju hotela (T1) u zonama ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se uvjeti navedeni u poglavlju 4. ovih odredbi propisani za višestambene zgrade ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/9/ Ukupni smještajni kapacitet ugostiteljsko-turističke namjene iskazan je u sljedećoj tablici:

	kapacitet/postelja
Hotel Fontana	50
Hotel Sport	50
Hotel Vela vrata	50
Ostali smještajni kapaciteti	150
UKUPNO	300

Maksimalni smještajni kapacitet ne uključuje broj ležaja u domaćinstvima.

/10/ Ugostiteljsko-turističke građevine grade se prema posebnom propisu, odnosno moraju biti usklađene s uvjetima iz ovog plana, kao i uvjetima iz važećeg pravilnika o kategorizaciji za pojedinu vrstu građevine.

/11/ Za smještaj i oblikovanje građevine primjenjuju se odredbe članka 34. ovih Odredbi.

/12/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to na:

- 10% površine građevne čestice proizvodne namjene
- 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene

/13/ Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka:

- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
- kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.

/14/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.

- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
- Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
- Iznimno od navedenog, ograde mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
- Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 32.

/1/ Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti (D) odnose se na građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene.

/2/ U zonama javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske) urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina utvrđivat će se, odnosno svi elementi dozvole crpiti, iz odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

/3/ Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz prethodnog članka ovih odredbi.

/4/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice građevine društvene namjene iznosi najmanje $k_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m², najviši $k_{ig} = 0,65$.

/5/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice iznosi najviše $k_{is} = 0,8$.

/6/ Dozvoljena visina iznosi 10 m do vijenca.

/7/ Dozvoljeni broj etaža iznosi 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava. Iznimno od navedenog broj etaža mora biti i manji ukoliko je strože propisano u poglavlju 7.

/8/ Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

/9/ Za smještaj i oblikovanje građevine primjenjuju se odredbe članka 34. ovih Odredbi.

/10/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to 20% površine građevne čestice. Iznimno od navedenog:

- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
- kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.

/11/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.

- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
- Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
- Iznimno od navedenog, ograde mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
- Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

3.A UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO-REKREACIJSKIH SADRŽAJA

Članak 33.

/1/ Odredbe o uvjetima smještaja građevina sportsko-rekreacijske namjene odnose se na građevine koje će se graditi u zonama sportske namjene (R1).

- /2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice sportske namjene (R1) iznosi $K_{ig} = 0,3$.
- /3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice iznosi $K_{is} = 1,2$.
- /4/ Dozvoljena visina sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca.
- /5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava.
- /6/ Za smještaj i oblikovanje građevine primjenjuju se odredbe članka 34. ovih Odredbi.
- /7/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to 10% površine građevne čestice društvene građevine. Iznimno od navedenog:
- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
 - kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.
- /8/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.
- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
 - Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
 - Iznimno od navedenog, ograde mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
 - Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 34.

- /1/ Odredbama ovog članka određuju se uvjeti i način gradnje stambenih građevina u zonama stambene i mješovite - pretežito stambene namjene.
- /2/ Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, te interpolirane - poluugrađene i ugrađene.
- /3/ Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje njenom najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca te od ostalih granica građevne čestice, čime se definira gradivi dio građevne čestice.
- /4/ Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a iznimno, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
- čestica ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na manjoj udaljenosti
 - je teren konfiguracije nepogodne za gradnju
 - su susjedne građevine na takvoj udaljenosti
 - se rekonstruira postojeća građevina
 - to traže posebni propisi ili posebni uvjeti javnopravnih tijela, s obzirom na zaštitu kulturnih ili prirodnih dobara, infrastrukturnih građevina ili vodnih površina.
- /5/ Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m, a iznimno, kod interpolacije se udaljenost od regulacijskog pravca određuje u skladu s položajem susjednih građevina, tako da udaljenost građevine bude unutar raspona vrijednosti udaljenosti susjednih građevina od regulacijskog pravca, ili jednaka udaljenosti barem jedne od drugih građevina.

/6/ Građevina mora biti udaljena od ostalih granica građevne čestice najmanje:

- 3 m, ako ima 2 ili manje nadzemnih etaža
- 4 m, ako ima 3 ili više nadzemne etaže

/7/ Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka, propisana udaljenost smije biti manja:

- za stambenu građevinu manju od 600 m² GBP-a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ali ne manja od 1 m, ako se time:
 - susjednoj čestici ne oduzima svjetlo, zrak ili vidik u primjetno većoj mjeri nego li izgradnjom u skladu sa udaljenošću iz prethodnog stavka ovog članka
 - građevina gradi na udaljenosti ne manjoj od 6 m od susjedne građevine
- ako se rekonstruira ili zamjenjuje postojeća građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti, ali ne manja od postojeće udaljenosti
- pri čemu na dijelu građevine prema susjednoj čestici koji je na manjoj udaljenosti, ne smije biti otvora.

/8/ Izvan gradivog dijela čestice smiju se:

- nalaziti vijenci, oluci, pragovi (erte) osnovne ili pomoćne građevine
- graditi građevine i površine koje se smatraju uređenjem građevne čestice.

/9/ Dijelovi i elementi građevine prethodnog stavka ovog članka, smiju se nalaziti van građevne čestice, nad površinom javne namjene (osim nad grobljem).

/10/ Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja (namijenjenih uzgoju domaćih životinja do 10 UG stoke), od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12 m, osim postojećih koje mogu zadržati postojeću udaljenost pri rekonstrukciji ili zamjeni.

/11/ Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i sl.) ne smije biti manja od 15 m, pri čemu moraju biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom.

/12/ Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasade i krovišta, te upotrjebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama u naselju i tipologijom krajolika. U dijelovima naselja s vrijednom urbanom ili ruralnom arhitekturom (povijesne jezgre) preporučuje se korištenje građevnih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (kamen, drvo).

/13/ Odnos duljine pročelja paralelnog sa sljemenom, prema visini pročelja, mora biti u korist duljine pročelja, a sljeme krova (na kosom terenu) pretežno paralelno sa slojnicom zemljišta. Visina vijenca određuje se prema visini vijenaca susjednih građevina jednake ili približne etažnosti u skladu s kriterijima dozvoljene visine iz plana.

/14/ Uređenje pročelja građevine mora biti ujednačeno. Pri građenju građevina moraju se uvažavati postojeći elementi urbane strukture naselja, koristeći pri tome tradicionalne materijale (kamen, opeka, žbuka, štukatura). Reklame, natpisi, izlozi i vitrine koji se postavljaju moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje. Moguća je primjena i elemenata za zaštitu od sunca kao što su brisoleji, pergole, tipske sklopive tende i slično.

/15/ Krov stambene građevina (osim višestambene) i pripadajućih pomoćnih građevina, gradi se kao:

- kosi
- ravni
- ravni zeleni.

/16/ Kosi krov se gradi kao dvovodni ili razvijeni u više kosih krovnih ploha, sa sljemenom paralelnim duljoj dimenziji građevine, odnosno dijela građevine, pri čemu je na 49% površine krova, dozvoljen ravni krov, terasa i sl. Kosi krov mora biti pokriven kanalicom odnosno sličnim materijalom ili biti zeleni krov, a nagib krovnih ploha mora biti od 33% do 40% (omjer 1:3 do 1:2,5).

/17/ Ravni krov je krov nagiba do 5%, a na 49% površine ravnog krova dozvoljen je kosi krov. Ravni zeleni krov mora biti na pretežnom dijelu svoje površine namijenjen rastu biljaka, tako da je sloj koji omogućava rast biljaka sastavni dio krovne konstrukcije, a na 49% površine krova dozvoljen je kosi krov.

/18/ Izgradnja krovnih kućica (mansardi, luminara) za osvjetljavanje potkrovnih prostorija je dozvoljena na najviše 30% površine krova, i to tako da:

- na kosom krovu njihova sljemena ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se grade
- na ravnom krovu budu upisane unutar gabarita kojeg bi nad tim krovom tvorio kosi krov izgrađen po uvjetima iz ovog članka.

/19/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.

- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
- Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
- Iznimno od navedenog, ograde višestambenih građevina mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
- Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.
- Dio građevne čestice koji je organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

Članak 35.

Posebno se određuju neki elementi temeljem kojih će se izdavati dozvole za namjeravani zahvat u prostoru i to:

- U zonama mješovite namjene, te u zonama stambene namjene, posebno se uvjetuje:
- veličina građevne čestice - Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz poglavlja 2. ovih odredbi. Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati u sljedećim okvirima:
 - jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

• slobodnostojeće građevine	- najmanje	450m ²
	- najviše	2000m ²
• poluugrađene	- najmanje	300m ²
	- najviše	1000m ²
• ugrađene	- najmanje	150m ²
	- najviše	450m ²
 - višestambene građevine:

• slobodnostojeće građevine	- najmanje	900m ²
• poluugrađene	- najmanje	600m ²
• ugrađene	- najmanje	300m ²
 - iznimno su moguće i manje i veće građevne čestice kada je to omogućeno prostornim planom šireg područja ili ukoliko se radi o postojećoj građevnoj čestici.
- maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža
 - jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:
 - najviše 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže (Po+P+1)
 - višeobiteljske građevine:
 - najviše 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže (Po+P+2)

- višestambene građevine:
 - najviše 17m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4), u zonama označenim s VS₁ i kada je to omogućeno prostornim planom šireg područja te ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7. i
 - najviše 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže (Po+Su+P+2), u zonama označenim s VS i kada je to omogućeno prostornim planom šireg područja te ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.
 - visina i katnost propisana je i mjerama za pojedino Područje zajedničkih obilježja, kako je navedeno u poglavlju 7., a koje su prikazane na kartografskom prikazu 4.

Članak 36.

/1/ Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $k_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $k_{ig} = (150 \text{ m}^2 + 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $k_{ig} = (210 \text{ m}^2 + 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $k_{ig} = (285 \text{ m}^2 + 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $k_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $k_{ig} = (132 \text{ m}^2 + 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $k_{ig} = (196 \text{ m}^2 + 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $k_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $k_{ig} = (130 \text{ m}^2 + 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $k_{ig} = (205 \text{ m}^2 + 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $k_{ig} = 1,0$

/2/ Najmanja dozvoljena površina gradivog dijela građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m² 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: 50 m² i 10% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: 60 m² i 5% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: 60 m² i 3% površine građevne čestice iznad 800 m²
2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: 50 m² i 10% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: 60 m² i 5% površine građevne čestice iznad 500 m².

/3/ Najveća dozvoljena površina gradivog dijela građevne čestice osnovne namjene stambene građevine (osim višestambenih) iznosi: 400 m².

- /4/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice za višestambene građevine iznosi:
- I. najmanje $k_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m²
 - II. najviše $k_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $k_{ig} = 0,9$
- /5/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice za višestambene građevine iznosi:
- I. najviše $k_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 - II. Iznimno je moguća i veća iskorištenost građevnih čestica kada je to omogućeno prostornim planom šireg područja ili ukoliko se radi o građevnoj čestici postojeće građevine.
- /6/ Podzemne garaže za potrebe osnovne građevine se mogu graditi do granice građevne čestice prema javnoj površini i na najmanjoj udaljenosti 3 m od granica susjednih građevnih čestica koje nisu javne površine.
- /7/ Površina podzemne garaže prekrivene zemljom i ozelenjene, ne uključuje se u izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.
- /8/ Pri određivanju maksimalne dozvoljene visine građevine pod konačno zaravnatim terenom kod stambenih građevina, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za garažu širine do 7,0 m, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, kao ni vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum, širine do 1,5 m.
- /9/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to 20% površine građevne čestice stambene građevine. Iznimno od navedenog:
- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
 - kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.
- /10/ Konačno zaravnati teren je oblikovanja prirodnog terena na način koji ne rezultira većim nasipavanjem, odnosno zasijecanjem u teren. Promjena konfiguracije konačno zaravnatog terena građevne čestice u obliku nasipavanja ograničava se za postojeće prirodne terene u nagibu većem od 4°, isključivo unutar gradivog dijela do maksimalno 1,0 m visinske razlike mjereno od najniže točke postojećeg prirodnog terena neposredno uz pročelje građevine. Uređenje ostatka građevne čestice potrebno je izvesti u kaskadama ili terenom u nagibu kako bi se prilagodilo postojećoj konfiguraciji prirodnog terena.

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

Članak 37.

/1/ Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

/2/ Ovim Planom određen je sustav i hijerarhija ulične i prometne mreže obuhvata područja Plana te su u skladu s time osigurane širine planskih koridora prometnica, odnosno javnih ulica. Od planom definiranih trasa prometnica može se odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica unutar obuhvata Plana ne smije se mijenjati.

Članak 38.

/1/ Mjesto i način opremanja zemljišta infrastrukturnom mrežom i mrežom elektroničkih komunikacija prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

/2/ Pri izradi projekata za pojedine segmente može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, proizišle iz predloženog projektnog rješenja. Na promijenjena rješenja potrebno je ishoditi suglasnost od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**Članak 39.**

/1/ Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s dozvolama za prometnice, izdanim temeljem Plana i ostalih prostornih planova. Dozvolom za prometnice, građevinska parcela za prometnice mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

/2/ Područje obuhvata presijecaju prometnice:

- Državne ceste D44 i D201
- Županijske ceste Ž5011 i 5013

/3/ Izmjena posebnog propisa o razvrstavanju javnih cesta, odnosno promjena kategorije i razine opremljenosti cesta ne smatra se izmjenom Plana.

/4/ Spojeve na državne i županijske ceste potrebno je planirati i projektirati ovisno o njihovoj namjeni i prostorno oblikovnim značajkama, a sukladno važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

/5/ Pristup građevnih čestica na državne i županijske ceste potrebno planirati preko sabirnih i ostalih ulica gdje god je to moguće.

/6/ Ovim Planom određen je sustav i hijerarhija ulične i prometne mreže obuhvata područja Plana te su u skladu s time osigurane širine planskih koridora prometnica, odnosno javnih ulica. Od planom definiranih trasa prometnica može se odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica unutar obuhvata Plana ne smije se mijenjati.

Članak 40.

/1/ Širina zaštitnog pojasa javnih državnih i županijskih cesta i način njihovog uređivanja određeni su odredbama važećeg zakona o javnim cestama, dok se režim uređivanja ostalih prometnih površina određuje temeljem posebnog gradskog propisa o prometnicama koje su u nadležnosti Grada Buzeta. Pri tome se posebno uvažava i Pravilnik o prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje arhitektonsko - urbanističkih barijera, kao i ostali važeći propisi.

/2/ Zaštitni pojas javnih cesta (državnih, županijskih i lokalnih) određen je Zakonom o javnim cestama, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa odnosno regulacijske crte javne ceste na način da je u pravilu širok sa svake strane:

- za državne ceste 25 m,
- za županijske ceste 15 m.

/3/ Ovim Planom predviđeni su i veći cestovni/ulični pojasevi ako je postojeća izgradnja to dozvoljavala kako bi se mogli uz ceste i u ulicama osigurati dovoljan prostor za sadnju drvoreda, uređenje parkirališnih mjesta i izvedbu pješačkih i biciklističkih staza i sl. Prikaz cestovnih križanja je usmjeravajućeg karaktera, a daljnjom projektnom dokumentacijom u skladu sa posebnim uvjetima definirati će se kvalitetno tehničko rješenje s eventualnim prometnim trakama za skretanje te

odgovarajućim unutarnjim radijusima. Dijelovi prometnice, odnosno križanja mogu se graditi i izvan prostora za izgradnju prometnice tj. u područjima druge namjene ukoliko se projektnom dokumentacijom pokaže da njihova izgradnja nije moguća unutar planiranog pojasa.

/4/ Infrastrukturnu mreže (gdje god je to moguće) planirati izvan kolnih površina javnih cesta. Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata koridora i zaštitnog pojasa javnih cesta potrebno izraditi u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

/5/ Za parcelaciju čestica koje se nalaze uz državne i županijske ceste potrebno ishoditi suglasnost nadležne uprave za ceste.

/6/ Minimalna udaljenost građevnog od regulacijskog pravca za županijske ceste iznosi 5 m.

Članak 41.

/1/ Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke rute.

/2/ Građevna čestica druge namjene priključuje se na javni put na bilo kojem mjestu prometne površine uz koju se nalazi. Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

/3/ Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

Članak 42.

/1/ Prilaz do građevne čestice, koja nema postojeći ili planiran neposredan prilaz s javne prometne površine, može se osigurati i kada on nije označen u grafičkom dijelu Plana.

/2/ Prilaz do građevne čestice, koja nema postojeći ili planiran neposredan prilaz s javne prometne površine, može se, iznimno osigurati preko drugih građevnih čestica primjenom instrumenta prava služnosti ili pristupom preko vlastitog zemljišta.

/3/ Javne prometne površine prikazane su na kartografskih prikazima 1 i 2A.

/4/ Priključkom građevne čestice na prometnu površinu smatra se prilaz na:

- prometnu površinu, ali se priključak na županijske i lokalne ceste mora planirati sabirnim i ostalim ulicama, a direktni pristup je moguć samo iznimno, uz odobrenje tijela nadležnog za upravljanje tim cestama
- pješačku stazu, širine najmanje 2 m i dužine najviše 20 m, za interpolacije i rekonstrukcije postojećih građevina, tamo gdje zbog terena ili okolne izgradnje nije moguće ostvariti pristup na prometnu površinu iz točke 1. ovog stavka
- pješačku ili kolno-pješačku površinu u povijesnim jezgrama gdje nema mogućnosti gradnje prometne površine iz točke 1. ovog stavka.

/5/ Prilaz do građevne čestice moguće je ostvariti i ukoliko se neki od navedenih načina prilaza i priključaka te javnih prometnih površina nalaze izvan obuhvata ovog Plana, a sukladni su odredbama važećeg prostornog plana šireg područja.

5.1.1. PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 43.

/1/ U području obuhvata Plana planira se gradnja javnih parkirališta asfaltom, betonskim elementima, tucanikom ili sličnim materijalom.

/2/ Parkirališna mjesta su dimenzija minimalno 5 x 2,5 m.

/3/ Javna parkirališta je dozvoljeno graditi i u profilu nerazvrstane prometnice u skladu s prethodno ishodenim uvjetima tijela koje njome upravlja te unutar površina drugih namjena.

/4/ Uređenje javnih parkirališta moguće je na površinama infrastrukturnih sustava i zelenih površina (javne zelene i zaštitne zelene površine) koje se nalaze izvan zone zaštite kulturnog dobra pri čemu je isto potrebno projektirati i graditi kao tzv. "zeleno parkiralište". Izvodi se na način da se kolni dio asfaltira, a dio za parkiranje se može prekriti sipinom ili travnim rešetkama. Između parkirališnih mjesta obavezna je sadnja drveća na zelenim otocima, kod uzdužnog parkirališta nakon svakog drugog mjesta, a kod okomitog ili kosog nakon najmanje svaka četiri mjesta.

/5/ Na javnim parkiralištima dozvoljeno je uređenje mjesta za punionice za električna vozila i sl.

/6/ U sklopu građevne čestice je obavezno osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta, i to u garaži ili na otvorenom parkiralištu. Odgovarajući broj parkirališnih mjesta se određuje prema sljedećoj tablici:

Namjena / djelatnost	1 PARKIRALIŠNO MJESTO
stanovanje	na 0,67 stana
uredi, zdravstvo, trgovina na malo, trgovački sadržaji i sl.	30m ² GBP-a
Veletrgovina, skladišni prostori, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m ² GBP-a
hoteli i ostali ugostiteljski objekti za smještaj	1 smještajna jedinica
ugostiteljski objekti djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića	25m ² GBP-a
kina, kazališta i sl.	12 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	12 gledalaca
škole	1 učionica
građevina javne i društvene namjene	35 m ² GBP-a

/7/ Iznimno od stavka 6. ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta može biti zadovoljen van građevne čestice, na javnim parkirališnim površinama:

1. za zahvate u povijesnim dijelovima (kako je navedeno u poglavlju 7.) i tradicionalnim zbijenim dijelovima naselja u kojima parkiranje na čestici nije moguće i
2. kod interpolacije u izgrađenom dijelu građevinskog područja, gdje su, zbog okolnih građevina, oblik i površina građevne čestice takvi, da se na njoj ne može osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta, ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa.

Članak 44.

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 45.

/1/ GGT - GLAVNI GRADSKI TRG - se planira urediti na prostoru Fontane kao kolno-pješačka površina sa posebnim režimom prometovanja (zona smirenog prometa - „shared space“), koji je mostom povezan s podbrežjem starog grada. Unutar zone trga se ostavlja postojeća prometnica koja teče tangencijalno sjevernim rubom trga te promet prema posebnom režimu korištenja prema Starom gradu (zona smirenog prometa).

/2/ Javni i društveni život se dalje usmjerava u postojeće težište naselja, potez od Fontane do Pod barake.

/3/ Planom se omogućava rekonstrukcija postojećih trgova i ostalih pješačkih površina, ali i gradnja novih unutar zona stambene, mješovite, javne i društvene ili gospodarske namjene. Završno opločenje izvesti kamenom asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom. Moguća je realizacija i biciklističkih staza u okviru jedinstvenog gabarita pješačke površine.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTROOPSKRBNNE MREŽE I MREŽE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA

Članak 46.

/1/ Način gradnje elektroničke komunikacijske mreže prikazan je rješenjem mreže elektroničkih komunikacija. Pri izradi projekata za pojedine segmente mreže elektroničkih komunikacija unutar obuhvaćenog područja može doći do odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, proizišle iz predloženog projektnog rješenja. Na promijenjena rješenja potrebno je prikupiti suglasnost od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

/2/ Konačni smještaj i broj površinskih infrastrukturnih građevina (transformatorskih stanica, elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme i sl.) utvrdit će se sukladno tehničkim i sigurnosnim zahtjevima za pojedinu građevinu te potrebama potrošača.

/3/ Ciljevi razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture su:

- razvoj gospodarstva utemeljenog na znanju i inovacijama
- promicanje gospodarstva koje učinkovitije iskorištava resurse, koje je "zelenije" i konkurentnije
- održavanje gospodarstva s visokom stopom zaposlenosti koje donosi društvenu i teritorijalnu povezanost

/4/ Zaštititi i osigurati cjelovitosti i sigurnosti svih mreža, osiguravanjem dodatnih kapaciteta rekonstrukcijom u postojećim koridorima s ciljem smanjenja troškova realizacije pristupne i jezgrene komunikacijske mreže u skladu sa načelima ostvarivanja slobodnog prostora.

/5/ Omogućiti zaštitu i korištenje površina i pojaseva - koridora postojeće kableske kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže za pojačavanje elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopojasnih usluga.

/6/ Omogućiti korištenje površina i pojaseva - koridora svih cesta za dogradnju i rekonstrukciju postojeće kableske kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže, kao i izgradnju nove.

/7/ Pri planiranju i izgradnji cestovnih građevina potrebno je planirati polaganje cijevi za telekomunikacijske kablove te razmještaj antenske mreže novih telekomunikacijskih tehnologija.

/8/ Za sve planirane gospodarske, stambeno-poslovne i stambene zgrade te zgrade javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene predvidjeti izgradnju kableske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom, a sve prema Zakonu o elektroničkim komunikacijama i odgovarajućim Pravilnicima.

/9/ Glavnu trasu novo planirane KK treba usmjeriti na postojeću komutaciju, treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa, dimenzija 2x1x2 m za koju lokaciju je potreban EE priključak ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku česticu. Potrebno predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.

/10/ Ovim planskim smjernicama daju se prijedlozi za implementaciju koji će omogućiti rekonstrukciju i izgradnju kableske kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže, tj. bakrene mreže u xDSL tehnologiji ili svjetlovodne mreže u topologijama P2P i P2MP kao pouzdanog medija za implementaciju naprednih i novih tehnologija elektroničkih komunikacijskih usluga.

/11/ Prilikom planiranja mreže elektroničkih komunikacija planirati izgradnju potpune KK infrastrukture u koridorima javnih površina širine 1 m s obje strane prometnica, uz sljedeće napomene:

- Postojeće EK kapacitete treba predvidjeti u novoizgrađenoj KK infrastrukturi
- Planirati privode KK planirati za sve građevne čestice na području obuhvata Plana
- Kapacitete i trasu KK, veličine zdenaca KK i broj cijevi planirati sukladno koncentraciji građevina
- U slučaju potrebe izgradnje magistralnih EKI kapaciteta za povezivanje susjednih područja, potrebno je omogućiti formiranje koridora za kapacitete koji nisu u funkciji samog područja iz obuhvata Plana.

Članak 47.

/1/ Koncesionari na području mobilnih komunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih mreža elektroničkih komunikacija.

/2/ Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih mreža elektroničkih komunikacija, grade se građevine komunikacijske infrastrukture uz poštivanje uvjeta građenja, posebnih propisa i normi za takve vrste građevina.

/3/ Točne lokacije građevina infrastrukture u pokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži ne određuju se u grafičkom dijelu plana.

/4/ Antenski sustavi u pokretnoj mreži elektroničkih komunikacija mogu se graditi kao antenski prihvat (elektronička komunikacijska oprema na postojećim građevinama), te elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema na samostojećim antenskim stupovima.

/5/ Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme potrebno je postojeće antenske stupove, kao i antenske prihvate i njihovu opremu, prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

/6/ Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi u blizini zaštićenih i evidentiranih područja urbanih i ruralnih cjelina, arheoloških lokaliteta te u užoj i široj zoni pojedinačnih građevina, kompleksa i kulturnog krajolika. Potrebno je izbjegavati i šira područja krajobraznih vrijednosti. Prije utvrđivanja mikrolokacije za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima unutar područja elektroničke komunikacijske zone, potrebno je provesti stručnu analizu odnosa građevine prema evidentiranim i zaštićenim kulturnim dobrima. Stručna analiza uključuje arheološku reambulaciju i izradu konzervatorske podloge, a prethodi izdavanju posebnih uvjeta. Temeljem provedene analize i dostavljenih podataka, nadležni konzervatorski odjel očitovat će se o mogućnosti izgradnje samostojećeg antenskog stupa na predviđenoj lokaciji.

/7/ Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama, u skladu s posebnim propisima. Pri odabiru lokacija za antenske prihvate u blizini škola, dječjih vrtića, bolnica i sličnih ustanova, potrebno je poštivati sigurnosnu preventivnu udaljenost od 400 m.

Članak 48.

/1/ Opskrba električnom energijom osigurati će se odgovarajućim korištenjem prostora i određivanjem prostora, trasa i koridora za gradnju trafostanica i mreže koja se napaja iz elektroenergetskog sustava te prijenosnih elektroenergetskih uređaja i mreže viših naponskih razina.

/2/ Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

Članak 49.

/1/ Planirane trafostanice graditi će se u skladu s aktima za provedbu prostornog plana te posebnim uvjetima drugih pravnih osoba s javnim ovlastima, na način koji će zahtijevati dinamika izvođenja planirane elektroopkrbne mreže te rekonstrukcija postojeće.

/2/ Pristupni put trafostanici treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

/3/ Prilikom izgradnje novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjenaponsku mrežu, koridore za nove niskonaponske vodove i koridore za javnu rasvjetu.

/4/ Za svaku novu trafostanicu potrebno je osigurati odgovarajuću česticu za smještaj građevine najmanje površine 7,0 x 5,0 m koja mora imati mogućnost kamionskog pristupa s javne površine.

/5/ U slučaju potrebe i iskazanih mogućnosti, trafostanice se, u dogovoru sa nadležnim distributerom, mogu planirati i na građevinskim česticama drugih namjena, samostalne ili u sklopu drugih građevina.

/6/ Trase priključnih kabela 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom. Gdje god je to moguće, priključni kabele 20 kV vode se po javnim površinama.

Članak 50.

/1/ Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

/2/ Radi zaštite postojećih koridora i održavanja tehničke ispravnosti građevina, vodova i mreža potrebno je poštivati zaštitne koridore elektroenergetskih građevina.

/3/ Građenje u zaštitnom koridoru elektroenergetskih vodova moguće je uz posebne uvjete i tehničko rješenje izrađeno od strane nadležnog distributera električne energije u skladu s posebnim propisima.

/4/ Građevine se priključuju na niskonaponsku mrežu podzemnim kablom, odnosno prema uvjetima distributera.

/5/ Gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija omogućena je na krovovima osnovnih i pomoćnih građevina za vlastite potrebe uz sljedeće uvjete:

- na cijeloj površini kosog krova, ali tako da su uređaji paralelni nagibu krovne plohe na koju se postavljaju i da ne odskaču primjetno iz gabarita građevine, odnosno da njihova ploha ne smije biti udaljena više od 200 mm od plohe krova,
- na manje od 50% površine ravnog krova, odnosno da njihov najviši dio ne smije biti viši od 1,5 m od plohe krova,
- te uz ishođenje posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela za registrirana kulturna dobra i rješenje odnosno potvrda glavnog projekta,
- za povijesne građevine i građevine unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline nužno je iznaći odgovarajuće materijale i opreme koje se oblikovanjem i montažom uklapaju u povijesni ambijent. Solarni paneli, fotonaponske ćelije ili druga oprema ne smiju konstrukcijom izlaziti iznad visine postojećih krovova. Zbog postavljanja takve opreme nije dopušteno mijenjati kosine, geometriju ili gabarite krovova.

Članak 51.

Predviđa se izgradnja mreže javne rasvjete duž planiranih ulica unutar granice obuhvata UPU-a. Noćna rasvjeta mora biti ekološka, energetski učinkovita, diskretna i nenametljiva.

5.3. UVJETI GRADNJE VODNOGOSPODARSKE MREŽE

Članak 52.

- /1/ Područje UPU-a nalazi se izvan zona sanitarne zaštite prema "Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji" (Sl. 12/05 i 2/11).
- /2/ Zahvatima u prostoru nije dozvoljeno zatrpavanje izvorišta vode, bara i lokava niti rušenje javnih cisterni za vodu i kaptažu.
- /3/ Investitor je obavezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, sukladno važećem Zakonu o vodama.

Članak 53.

- /1/ Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda Grada Buzeta dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja vodo područja malog sliva " Mirna - Dragonja".
- /2/ Cilj razvoja sustava uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda je osiguranje neškodljivog protoka slivnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina, poljoprivrednih površina; drugih vrjednijih sadržaja od bujičnih voda, te držanje erozije u prihvatljivim granicama.
- /3/ Unutar koridora sustava uređenja vodotoka, odnosno na regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama, na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala, u uređenom odnosno neuređenom inundacijskom području, na građevinama za melioracijsku odvodnju, u tijelima površinske vode te nad natkrivenim vodotocima, pri zahvatima u prostoru se primjenjuju zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta te posebne mjere radi održavanja vodnog režima, u skladu s posebnim propisom o vodama.
- /4/ Do utvrđivanja vodnog dobra odnosno javnog vodnog dobra, za zahvate koji se izvode u skladu s ovim Planom, tijela površinske vode utvrđena na kartografskim prikazima ovog Plana se smatraju postojećima na tako utvrđenim položajima.
- /5/ Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegovo mjestimično rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.
- /6/ Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.
- /7/ Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljeno gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

Članak 54.

- /1/ Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.
- /2/ Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.
- /3/ Ukoliko se na predmetnom području dese značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.
- /4/ Potrebne količine vode osigurati će se spajanjem na postojeći sustav vodoopskrbe Buzeta, a sukladno posebnim uvjetima distributera.

- /5/ Na području Starog grada ispod planiranog parkirališta planirana je izgradnja vodospreme.
- /6/ Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.
- /7/ Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.
- /8/ U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od ukupno najmanje 10,0 m za magistralni cjevovod, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.
- /9/ Za potrebe budućih korisnika potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.
- /10/ Priključak čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.
- /11/ Planirana vodovodna mreža zbog zahtjeva protupožarne zaštite mora imati minimalni profil od \varnothing 100 mm. Javna vodovodna mreža ugrađuje se u pravilu na javnoj površini.
- /12/ Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan prometnih površina na udaljenostima određenima posebnim propisima.
- /13/ Vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacijskih cijevi, niti kroz revizionu okna kanalizacije, odnosno kanalizacijske cijevi se ne postavljaju iznad cjevovoda pitke vode.
- /14/ Sva čvorna mjesta s ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Poklopci okana su minimalnog otvora (kvadratnog 600x600 mm ili kružnog \varnothing 600 mm), s korištenjem poklopaca nosivosti prilagođenih prometnom opterećenju.
- /15/ Vodoopskrbna i hidrantska mreža oko pojedinih građevina razraditi će se u nastavnoj tehničkoj dokumentaciji, i to u skladu s internim tehničkim pravilima na predmetnom distribucijskom području.
- /16/ Način i mjesto izvedbe vodovodnog priključka, veličinu vodomjernog okna, vrstu materijala za priključak, te položaj i promjer cijevi, vodomjera i ventila, određuje distributer, vodeći računa o interesima potrošača i tehničkim mogućnostima.

Članak 55.

- /1/ Sanitarne otpadne vode građevina unutar UPU-a potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda Grada Buzeta (SN 03/14), odnosno važećem Zakonu o vodama.
- /2/ Za područje Grada u izradi je projektna dokumentacije za kanalizacijski sustav za odvodnju komunalnih otpadnih voda iz područja aglomeracije Buzet. Planirani zahvati na sustavu odvodnje su: nadogradnja / proširenje mreže otpadnih voda.
- /3/ Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Buzet (UPOV Buzet) nalazi se izvan obuhvata Plana.
- /4/ Sve građevine trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda.
- /5/ Iznimno od prethodnog stavka moguće je do izgradnje zajedničkog sustava odvodnje slijedeće:
- za stambene građevine (obiteljske kuće) iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode do opterećenja od 10 ES dozvoljava se izgradnja sabirnih jama ili uređaja za pročišćavanje,
 - za građevine sa opterećenjem većim od 10 ES obvezna je izgradnja uređaja za pročišćavanje.

/6/ Svi kanali za odvodnju otpadnih voda grade se kao zatvoreni. Na kanalima treba predvidjeti revizijska okna i okna za prekid pada na svim mjestima gdje je to potrebno. Sve kanalizacijske vodove treba izvesti od vodonepropusnih cijevi.

/7/ U javnu kanalizaciju ne smiju se ispuštati otpadne tvari, kojima se narušava projektirani hidraulički režim toka vode u cjevovodima, stabilnost objekata, rad strojeva na kanalizacijskim crpkama, tehnički nadzor i održavanje ili povećanju troškova u pogonu.

/8/ Korisnici javnog kanalizacijskog sustava su dužni otpadne vode koje se ispuštaju u javnu kanalizaciju svesti na kvalitetu vode utvrđenih prema važećim propisima, vodoprivrednim uvjetima i aktima komunalnog poduzeća, to jest do određenog standarda sanitarno-potrošnih voda, a koje neće ugroziti pravilan rad-tehnološki postupak uređaja za pročišćavanje.

/9/ U području obuhvata Plana planira se odvodnja otpadnih voda izgradnjom razdjelne kanalizacije, cijevima, u pravilu od termoplastičnih materijala, odgovarajućih profila.

Članak 56.

/1/ Oborinske vode odvode se oborinskom kanalizacijom do najbližih vodotoka (bujice, potoci), u koje se ispuštaju, ali nakon prethodnog pročišćavanja u mastolovima i pjeskolovima (separatori ulja i masti). Ispred separatora se moraju izvesti kišni preljevi koji 15-20% početnih oborina propuštaju na separator, dok se ostala količina oborina preljeva direktno u vodotok.

/2/ Oborinsku kanalizaciju dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina, za povratni period od 2 godine.

/3/ Zbrinjavanje odnosno odvodnju oborinskih voda u načelu treba osigurati prirodi bliskim načinima uz obvezu cjelovitog sagledavanja slivnog područja. Gdje god je to moguće oborinske vode zbrinjavati na način da se zadrže u slivu, primjerice izgradnjom kišnih vrtova, bioretencija u sklopu zelenih površina prometnih koridora, upojnih jaraka i sl.

/4/ Građevine oborinske odvodnje na pojedinim građevnim česticama, grade i održavaju njihovi vlasnici uz obvezu zadržavanja na građevnoj čestici u skladu s uvjetima Hrvatskih voda.

/5/ Oborinske krovne vode građevine kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikala i zbrinjavati ih drenažnim objektima, koristiti ih za navodnjavanje, retencionirati (kišni vrtovi) ili koristiti ih kao ukrasna jezera.

/6/ Nije dozvoljeno ispuštanje voda s predmetne građevne čestice na susjedne, javne prometne površine i druge čestice.

/7/ Građevine oborinske odvodnje s javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave sukladno važećem Zakonu o vodama.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 57.

/1/ Javne zelene površine uređuju se kao:

- javni parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine i drvoredi,
- dio vizualnog identiteta povijesne jezgre Buzeta kao registriranog spomenika kulturne baštine, te kao protu erozijske i ekološke površine u zonama zaštitnog zelenila,
- ostale hortikulturno obrađene površine.

/2/ U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

/3/ U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima (urbanom opremom, sportskom opremom i igralima), te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište.

/4/ Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih i biciklističkih staza.

Članak 58.

/1/ Na izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje.

/2/ Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa, odgovarajućom travnatom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe - kamen ili beton), te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

/3/ Vodove infrastrukture ukopati, a mikro trase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žile vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijenov sistem ne prelazi dubinu 50 cm. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2m od podzemne infrastrukture.

/4/ Prilikom podizanja drvoreda vrste saditi na međusobnom razmaku od najmanje 10m i najmanje 1m od ruba tvrde površine.

/5/ Prilikom podizanja novih zelenih površina obavezno predvidjeti plodni sloj zemlje minimalne debljine 30cm.

Članak 59.

/1/ Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene.

/2/ Specifikacija mogućih vrsta za projektiranje i ozelenjavanje:

- Drvoredi: Quercus sp., Pinus Pinea, Celtis sp.
- Stabilizatori erozijskih procesa: Cotoneaster SP, Lonicera SP, Rosmarinus SP i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: Quercus Ilex, Pinus halepensis, Pinus SP., Cupressus SP., Cedrus SP., Acer SP., Celtis SP. i sl.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): Quercus Ilex, Pinus SP, Cedrus SP, Cupressus SP i dr.
- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: Atriplex halimus, Laurus nobilis, Pitosporum tobira, Punica granatum, Arbutus unedo, Nerium oleander, Cotoneaster SP, Lomcera SP i dr.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 60.

U području obuhvata Plana ne postoje prirodne vrijednosti u smislu važećih propisa.

Članak 61.

/1/ Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se štiti i čuva sveukupnim planskim rješenjem, a naročito na sljedeći način:

- Planom su prethodno razgraničene zone prema oblicima korištenja na: dovršeni dio naselja (konzervacija, restauracija i istraživanje te sanacija i restitucija), sanaciju građevina i dijelova naselja, rekonstrukciju naselja u kontaktnoj zoni, sanaciju građevina i dijelova naselja, rekonstrukciju građevina i dijelova naselja te novu gradnju.
- Područja unutar granica zaštite kulturno povijesne cjeline grada Buzeta te kontaktnog područja dodatno su raščlanjena na Područja zajedničkih obilježja (u daljnjem tekstu: PZO) za koja su propisane Odredbe za provedbu.
- Pri izgradnji i rekonstrukciji građevina i uređenju građevnih čestica potrebno je poštivati karakter i mjerilo naselja i ambijenta. U zaštićenim povijesnim graditeljskim cjelinama se uvjeti za sve građevinske aktivnosti; nove gradnje, interpolacije, rekonstrukcije konzervacije, rekonstrukcije, restauracije i drugo određuju isključivo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

/2/ Nove građevine i drugi zahvati u naselju se planiraju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture uz naglašenu intenciju uklapanja u okolni krajolik i naselje. Gabariti građevina i vanjske površine trebaju se oblikovati prema lokalnim uvjetima, uvažavajući morfologiju naselja i krajobrazne vrijednosti, posebno usklađenjem visine i gabarita građevina, a u cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva dijelova naselja kao i naselja kao cjeline.

/3/ U realizaciji kreativnih arhitektonskih rješenja se pri oblikovanju građevina dozvoljava visoko kvalitetan suvremeni pristup. Suvremeno oblikovanje se planira prema načelima uklapanja nove arhitekture u zadani vrijedan prostor gdje je, izuzev u područjima neujednačene izgradnje, nužno uvažavati lokacijske uvjete, posebno gabarite i mjerilo te boje i materijale, proporcijske odnose okolnih građevina i osobitosti prostora naselja u cjelini. Građevine trebaju biti racionalno građene uporabom kvalitetnih i postojećih materijala u koje se jednakovrijedno uključuju tradicionalni i suvremeni materijali.

/4/ U već izgrađenim zonama neujednačene i nekvalitetne izgradnje treba rekonstrukcijom i novom izgradnjom građevina težiti uspostavi prostornog reda s kvalitetnijom urbanističko-arhitektonskom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se, povezivanjem s već izgrađenim skupinama građevina, oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina.

/5/ Za području obuhvata kao podloga za izradu UPU-a izrađene su: Konzervatorska podloga za „Stari Grad“ iz 2007. godine (mr.sc. Jadranka Drempetić, dipl.ing.arh.) i Konzervatorska podloga za kulturno povijesnu cjelinu Grada Buzeta iz 2023. godine (APE d.o.o.).

Članak 62.

Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra registrirana u smislu važećih propisa i to:

- Kulturno-povijesna cjelina grada Buzeta, zaštićena kako urbana cjelina - RRI-0037-1962, Datacija: 2. tis.p.n.e. - 21. st.n.e. 2. tis.p.n.e. - 21. st.n.e.
- Crkve sv. Jurja Mučenika (unutar kulturno-povijesne cjeline), zaštićena kao sakralna građevina - Z-6145 Datacija: 15. st.n.e. - 18. st.n.e.
- Crkve sv. Ane u naselju Goričica, zaštićena kao sakralna građevina - Z-4809 Datacija: 17. st.n.e.
- Stambena zgrada - tzv. Karolinina kuća, zaštićena kao stambena građevina - Z-7192 Datacija: 17. st.n.e. - 20. st.n.e.

- Palača Moretti, zaštićena kao stambena građevina - Z-7199
Datacija: 16. st.n.e. - 19. st.n.e.

Članak 63.

Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra (cjeline i građevine), prikazana u grafičkom dijelu Plana:

- Goričica - antički i srednjovjekovni arheološki nalazi,
- Fontana - arheološki nalazi rimske nekropole,
- Podbastion - arheološki nalazi starohrvatske nekropole na sjevernom obronku povijesne jezgre Buzet,
- Sv. Martin - ruralna cjelina,
- Barake - dva niza uz cestu,
- Franečići - zaseok,
- Mandaši - zaseok,
- sv. Vid - kapela na mjesnom groblju,
- sv. Martin - crkva u selu Sv. Martin,
- kameni poklonac na lokaciji Mačkotelovo,
- kompleks stambenih i gospodarskih objekata na lokaciji Fontana,
- kompleksi dvaju gospodarstava na lokaciji Pod Jureta,
- spomen obilježja na zapadnom obronku povijesne jezgre Buzet i uz narodni dom,
- spomen ploče na staroj školi i u selu Sv. Martin.
- izvod vode Vračak u Sv. Martinu.

Članak 64.

/1/ Registrirana i evidentirana nepokretna kulturna dobra obuhvaćena ovim Planom izjednačena su u smislu njihove zaštite i očuvanja. Mjere zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, kako registriranih tako i evidentiranih, određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja, Konzervatorskom podlogom, ovim odredbama, te ostalim odgovarajućim važećim propisima. Za njih se utvrđuje sustav mjera zaštite.

/2/ Pri izgradnji građevina i uređenju građevnih čestica potrebno je poštivati karakter naselja i ambijenta, te mjerilo.

/3/ Radi zaštite ekspozicije, tj. vizure akropolske urbanističke cjeline Buzet, Planom je određena granica zone zaštitnog pojasa. U zoni zaštite ekspozicije ne postoji mogućnost osnivanja novih građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje osim uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela, već će se zemljište uređivati prvenstveno održavanjem postojećih zelenih površina.

/4/ Planom su temeljem konzervatorske definirana područja zajedničkih obilježja te mjere zaštite i očuvanja istih, a koja su prikazana u grafičkom dijelu plana i to za:

1. područje zajedničkih obilježja „Stari Grad“
2. područje zajedničkih obilježja II. „Groblje i Šoto jorti“
3. područje zajedničkih obilježja III. „Ulice 1. maja - Stjepana Konzula“
4. područje zajedničkih obilježja IV. „Trg Fontana“
5. područje zajedničkih obilježja V. „Goričica“
6. područje zajedničkih obilježja VI. „Narodno polje“

7. područje zajedničkih obilježja VII. „Riječka“
8. područje zajedničkih obilježja VIII. „kontaktna zona - pretežito višestambena“
9. područje zajedničkih obilježja IX. „kontaktna zona – planirana izgradnja“

/5/ Osim građevina koja su obrađene Konzervatorskom podlogom za „Stari Grad“ iz 2007. godine, Konzervatorskom podlogom za kulturno povijesnu cjelinu Grada Buzeta iz 2023. godine, dodatno su obrađene i sljedeće građevine:

1. Crkva sv. Ane
2. stambena građevina tzv. "Crvena", Goričica 10
3. poslovna građevina, Trg Fontana 1
4. Narodni dom, Ulica II. Istarske brigade 2
5. stambena građevina, Ulica II. Istarske brigade 6
6. stambena građevina, Ulica II. Istarske brigade 10
7. stambena građevina, Ulica A. Cerovca-Tonića 1
8. stambena građevina, Ulica A. Cerovca-Tonića 3
9. stambena građevina, Ulica A. Cerovca-Tonića 5

/6/ Prema ostalim nepokretnim kulturnim dobrima, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Članak 65.

/1/ Planom su prethodno određene podzone arheoloških područja, gradskih naselja i seoskih naselja, te određena ostala nepokretna kulturna dobra - građevine i obilježja.

/2/ Za sva označena arheološka područja potrebno je ugovoriti arheološki nadzor prilikom zemljanih radova.

/3/ 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. Sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u zaštićenim cjelinama prije izvođenja bilo kakvih zemljanih radova potrebno je angažirati arheološki nadzor.

/4/ Svi zahvati u arheološkim područjima uvjetovani su prethodnim istraživanjima. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevinskih radova.

Članak 66.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja „Stari Grad“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „Stari Grad“ u cijelosti se nalazi unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za sve zahvate potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i pripadajućim Pravilnicima.
- Smjernice za pojedinačne građevine dane su u konzervatorskog podlozi za „Stari Grad“ iz 2007. godine koja je sastavni dio Plana.
- Područje predstavlja dovršeni dio naselja za koji je planirana konzervacija, restauracija, istraživanje, odnosno zahvati održavanja i konzervatorske rekonstrukcije postojećih građevina.
- Nije dozvoljeno mijenjanje urbane strukture i oblikovanja arhitekture, osim zahvata rekonstrukcije povijesnih oblika uz poštivanje izvornih tehnika i materijala te ograničenih građevinskih aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnja, nadogradnja, adaptacija i slično, temeljem idejno-arhitektonskih i urbanističkih rješenja i posebnih uvjeta građenja izdanih od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

- Zahvati unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina su mogući samo ako te cjeline imaju detaljnu i potpunu konzervatorsku dokumentaciju, urbanistički i arhitektonski aktualiziran snimak stanja, studiju povijesnog razvoja, detaljne konzervatorske smjernice te studijske projekte zahvata na pojedinim elementima prostora kao osnovnu podlogu za sve arhitektonske projekte na području zaštite. Programi i projekti moraju biti odobreni od nadležnih konzervatorskih službi.
- Na pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrima te građevinama i sklopovima vrlo visoke i visoke vrijednosti na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline prije izvođenja radova potrebno je izraditi konzervatorski elaborat s razrađenim sustavom mjera zaštite uz poštivanje slijedećih smjernica: moguće su građevinske intervencije samo na sanaciji i konzervaciji ziđa, međukatnih i krovnih konstrukcija, te popratne intervencije na omogućavanju pristupa posjetitelja i prezentacije povijesne građevine, odnosno izvedba i ugradnja opreme i konstrukcije za prijem posjetitelja (stubišta, ograde, platforme, rasvjeta i sl.). Svaki od navedenih zahvata mora biti odobren od nadležnog konzervatorskog odjela u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- Zadržavaju se vertikalni i horizontalni gabariti građevina, ukoliko uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i smjernicama iz konzervatorske podloge za pojedine nije drugačije određeno.
- Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama i sl.) u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske podloge i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na području obuhvata zaštićene kulturno-povijesne cjeline Buzeta.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi - nije dozvoljena njihova postava na glavna pročelja zgrada vidljiva s glavnih pješačkih komunikacija. Ovi uređaji ne smiju biti vidljivi ni iz glavnih vizura na Stari Grad.
- Izgradnju planirane vodospreme i parkirališta dozvoljena je prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Potreban broj PGM osigurava se na javnim parkiralištima.

Članak 67.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja II. „Groblje i Šoto jorti“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „Groblje i Šoto jorti“ gotovo u cijelosti se nalazi unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za sve zahvate potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i pripadajućim Pravilnicima.
- Smjernice za pojedinačne građevine dane su u konzervatorskog podlozi za „Stari Grad“ iz 2007. godine koja je sastavni dio Plana.
- Područje predstavlja dovršeni dio naselja za koji je sanacija i restitucija, odnosno zahvati održavanja, istraživanja i restauracije te konzervatorske rekonstrukcije postojećih građevina.
- Zadržavaju se vertikalni i horizontalni gabariti kapele sv. Vida, ukoliko uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i smjernicama iz konzervatorske podloge za pojedine nije drugačije određeno. Svaki zahvat mora biti odobren od nadležnog konzervatorskog odjela u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- Dozvoljena je rekonstrukcija i preoblikovanje grobne građevine, ali na način da nije dozvoljeno povećanje visine ni katnosti građevine.

- Proširenje groblja potrebno je planirati kaskadno na način da se što više uklopi u postojeći teren, a oblikovanje ogradnih i potpornih zidove potrebno je planirati i dovršiti prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Na području površine groblja potrebno je ostvariti 10% uređenih parkovnih površina.
- Potreban broj PGM osigurava se na javnim parkiralištima.
- Veći dio područja predstavljaju neizgrađene površine – zaštitne zelene površine koje predstavljaju zeleni pojas oko povijesne jezgre. Unutar zaštitnih zelenih površina dozvoljena je revitalizacija terasastih vrtova u njihovim povijesnim gabaritima, uključujući i povijesne ogradne i potporne zidove, portale, vodospreme i fontane.

Članak 68.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja III. „Ulice 1. maja - Stjepana Konzula“) utvrđuju se na sljedeći način:

- Dio PZO „ulice 1. maja i Stjepana Konzula“ uz ulicu 1. maja se nalazi unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za zahvate koji se nalaze unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i/ili potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Područje predstavlja dovršeni dio naselja za koji je planirana sanacija i restitucija uz ulicu 1. Maja, odnosno zahvati održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina te sanacija građevina i dijelova naselja, odnosno zahvati održavanja, rekonstrukcije ili uklanjanja postojećih građevina za ulicu Stjepana Konzula.
- Iznimno se dozvoljava interpolacija novih samostojećih stambenih građevina na građevnim česticama u ulici Stjepana Konzula koja se formiraju od katastarske čestice koja je u nizu s građevnim česticama na kojima već postoje građevine uz očuvanje zatečene urbane matrice. Takva građevina se može graditi s najviše dvije nadzemne etaže i najveće visine 7,0 m, odnosno najveće visine ne više od vijenca susjednih građevina s iste strane ulice. Građevni pravac određuje se na način da se poklapa s građevnim pravcem susjedne građevine.
- Tlocrtni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama ili kuća u nizu prema modelima povijesnih sklopova. Nužno je izbjegavati izgradnju tlocrtno i visinski predimenzioniranih kuća.
- Nije dozvoljeno povećanje katnosti postojećih građevina.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja.
- Krovništa zgrada su kosa nagiba 18⁰ do 22⁰, poželjno je dvostrešno krovnište. Krovnište mora biti pokriveno crijepom.
- Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama i sl.) prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Postojeće građevne čestice maksimalno ozelenjavati, kao i vrtove prema vizualno izloženim padinama.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi - nije dozvoljena njihova postava na glavna pročelja zgrada vidljiva s glavnih pješačkih komunikacija.
- Potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici, iznimno na javnim parkiralištima.

Članak 69.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se dijelom nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja IV. „Trg Fontana“) utvrđuju se na sljedeći način:

- Istočni dio PZO „Trg Fontana“, istočno od kružnog raskrižja nalazi se unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za zahvate koji se nalaze unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i/ili potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Za sve zahvate u prostoru propisuje se obveza arheološkog nadzora.
- Područje predstavlja dio naselja za koji je planirana rekonstrukcija naselja u kontaktnoj zoni, odnosno zahvati sanacije, preoblikovanja i usklađivanja građevina te nova gradnja.
- Prilikom rekonstrukcije, izgradnje zamjenskih građevina i interpolacija obvezno je poštivanje postojećeg građevinskog pravca susjednih građevina na Trgu Fontana.
- Najveća dozvoljena visina građevina u istočnom dijelu unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta definirati će se posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela u Puli. Visina mora biti usklađena s okolnom izgradnjom na način da se ista postupno spušta prema zgradi Narodnog doma (na način da ne prelazi visinu nižeg dijela hotela Funtana) s jedne strane, odnosno vijenac Narodnog doma s druge strane. Maksimalni broj nadzemnih etaža iznosi 4 (P+3 ili Su+3). Sve građevine su samostojeće.
- Najveća dozvoljena visina građevina u zapadnom dijelu (zapadno od kružnog raskrižja), a izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta mora biti usklađena s okolnom izgradnjom na sljedeći način:
 - uz Trg Fontana (s južne strane) visina vijenca ne smije prelaziti visinu postojeće građevine uz kružno raskrižje. Maksimalni broj nadzemnih etaža iznosi 3 (P+2 ili Su+2). Visina građevine iznosi 10 m.
 - uz Ulicu Frana Flega visina vijenca se mora postupno spuštati prema kružnom raskrižju na način da ni u jednom presjeku ne smije prelaziti visinu od 10 m, odnosno tri etaže iznad postojeće nivelete nogostupa prometnice - ulice Frana Flega. Dozvoljena je izgradnja podruma i sutere na, odnosno maksimalna katnost iznosi Po+Su+P+2.
 - Prilikom rekonstrukcije građevine poslovne – pretežito trgovačke namjene (K2), nekadašnje robne kuće, maksimalni dozvoljeni vertikalni i horizontalni gabariti građevine su postojeći gabariti.
- Nova izgradnja omogućena je na području K3 namjene kao poluugrađena građevina s istočnom građevinom. Preostale građevine u zapadnom dijelu su planirane kao samostojeće.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja. Zadržava se zatečena urbana matrica.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi.
- Potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici ili na javnim parkiralištima.

Članak 70.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se nalaze izvan kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja V. „Goričica“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „Goričica“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za zahvate na crkvi sv. Ane potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i/ili potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Za sve zahvate u prostoru propisuje se obveza arheološkog nadzora.
- Područje predstavlja dovršeni dio naselja za koji je planirana sanacija i restitucija, odnosno zahvati održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina, izuzev crkve sv. Ane za koje je dozvoljena samo konzervacija, restauracija i istraživanje. Iznimno, dozvoljena je i njena prenamjena uz zadržavanje javnih i društvenih sadržaja.
- Nije dozvoljeno povećanje katnosti ni visine postojećih građevina.
- Prilikom uređenja građevnih čestica potrebno je omogućiti povijesnu komunikaciju prema crkvi sv. Ane.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja. Zadržava se zatečena urbana matrica.
- Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama i sl.) prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.
- Postojeće građevne čestice maksimalno ozelenjavati, kao i vrtove prema vizualno izloženim padinama.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi - nije dozvoljena njihova postava na glavna pročelja zgrada vidljiva s glavnih pješačkih komunikacija.
- Potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici, iznimno na javnim parkiralištima ili u profilu prometnica.

Članak 71.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se dijelom nalaze izvan kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja VI. „Narodno polje“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „Narodno polje“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Područje obuhvaća dovršeni dio naselja za koji je planirana sanacija i restitucija, odnosno zahvati održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina te dio naselja za koji je planirana rekonstrukcija naselja u kontaktnoj zoni, odnosno zahvati sanacije, preoblikovanja i usklađivanja građevina te nova gradnja.
- Nova stambena gradnja dozvoljena je na zapadnoj strani ulice Antuna Cerovca-Tonića maksimalne visine dvije nadzemne etaže, maksimalna visina građevina stambene namjene (do vijenca) iznosi 7 m uz obvezno formiranje građevinskog pravca prema ulici na udaljenosti od 5 m. Sljeme krova građevina uz ulicu Antuna Cerovca-Tonića potrebno je planirati paralelno s tom ulicom.
- Maksimalna visina građevine javne i društvene namjene iznosi dvije nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje potkrovlja, maksimalna visina građevina stambene namjene (do vijenca) iznosi 10 m uz građevinski pravac prema ulici na udaljenosti minimalno 5 m.

- Uz ulicu Antuna Cerovca-Tonića dozvoljena je izgradnja obiteljskih i višeobiteljskih samostojećih građevina, 20% građevne čestice mora biti uređeni prirodni teren, a u stražnjem dijelu građevnih čestica obavezno je zadržavanje postojećih uređenih zelenih površina.
- Uz Riječku ulicu nasuprot srednje škole dozvoljena je izgradnja javne i društvene namjene – planirane škole (D5). 20% građevne čestice mora biti uređeni prirodni teren, a u stražnjem dijelu građevnih čestica obavezno je zadržavanje postojećih uređenih zelenih površina.
-
- Krovništa zgrada su kosa nagiba 18^o do 22^o, poželjno je dvostrešno krovnište. Krovnište mora biti pokriveno crijepom.
- Zadržava se katnost ostalih građevina.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja. Zadržava se zatečena urbana matrica.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi.
- potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici ili na javnim parkiralištima.
- Unutar PZO potrebno je zadržavanje zelenih površina vrtova uz omogućavanje pješačke komunikacije između srednje škole i Narodnog doma.
- Zadržava se otvoreno sportsko igralište.

Članak 72.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se dijelom nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja VII. „Riječka“) utvrđuju se na sljedeći način:

- Zapadni dio PZO „Riječka“, nalazi se unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Za zahvate koji se nalaze unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta potrebno je ishođenje posebnih uvjeta, prethodnog odobrenja i/ili potvrde glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Područje predstavlja dio naselja za koji je planirana sanacija građevina i dijelova naselja, odnosno zahvati održavanja, rekonstrukcije ili uklanjanja postojećih građevina.
- Uz i južno od Riječke ulice ne smiju se osnivati nove građevne čestice namijenjene gradnji građevina visokogradnje, dok se postojeće građevine mogu rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja odnosno rada u njima, održavati ili uklanjati.
- Tlocrtni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama. Nužno je izbjegavati izgradnju tlocrtno i visinski predimenzioniranih kuća.
- Postojeće građevne čestice maksimalno ozelenjavati, kao i vrtove prema vizualno izloženim padinama.
- Nije dozvoljeno povećanje katnosti postojećih građevina.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja. Zadržava se zatečena urbana matrica.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.

- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi.
- potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici.

Članak 73.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se dijelom nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja VIII. „kontaktna zona - pretežito višestambena“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „kontaktna zona - pretežito višestambena“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Područje obuhvaća dovršeni dio naselja za koji je planirana sanacija i restitucija, odnosno zahvati održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina te nova gradnja.
- Nova gradnja dozvoljena je na zapadnoj strani ulice II. Istarske brigade maksimalne visine dvije nadzemne etaže, maksimalna visina građevine (do vijenca) iznosi 10 m uz obvezno formiranje građevinskog pravca prema ulici na udaljenosti od 5 m. Sljeme krova građevina potrebno je planirati paralelno s tom ulicom.
- Uz ulicu II. Istarske brigade dozvoljena je izgradnja obiteljskih i višeobiteljskih samostojećih građevina, na građevnim česticama 450-1000 m². 20% građevne čestice mora biti uređeni prirodni teren, a u stražnjem dijelu građevnih čestica obavezno je zadržavanje zelenih površina.
- Krovništa zgrada su kosa nagiba 18⁰ do 22⁰, poželjno je dvostrešno krovnište. Krovnište mora biti pokriveno crijepom.
- Zadržava se visina i katnost ostalih građevina.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja. Zadržava se zatečena urbana matrica.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi.
- Potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici ili na javnim parkiralištima.

Članak 74.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se dijelom nalaze unutar kulturno - povijesne cjeline Grada Buzeta (područje zajedničkih obilježja IX. „kontaktna zona – planirana izgradnja“) utvrđuju se na sljedeći način:

- PZO „kontaktna zona – planirana izgradnja“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
- Područje obuhvaća dio naselja za koji je planirana sanacija građevina i dijelova naselja (održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina) te nova izgradnja.
- Nova gradnja planirana je kao samostojeća.
- Nisu dozvoljena veća nasipavanja terena više od 1 m u bilo kojoj točki terena.
- Iznimno od navedenog u prethodnoj točki za poslovnu, pretežito trgovačku namjenu (K2) uz Riječku ulicu definirana kota prizemlja iznosi 71 m.n.v.
- Za poslovnu namjenu – pretežito trgovačku visina se određuje na najviše 7,5 m, a broj nadzemnih etaža na najviše 1 (Po+P). Građevinski pravac nije određen.

- Građevinu poslovne namjene – pretežito trgovačke u sjeverozapadnom dijelu planirati na način da ne zatvara vizure prema Starom gradu i to na sljedeći način:
 - tlocrtni oblik zgrade treba biti pravokutan, odnosa stranica najmanje 1:2 pri čemu se dulja stranica obavezno postavlja u smjeru sjeverozapad-jugoistok,
 - prema državnoj cesti okrenuti reprezentativno pročelje,
 - nije dozvoljeno otvaranje kolnog ulaza s državne ceste između dva planirana križanja,
 - ulaze za dostavu planirati isključivo sa sabirne ulice uz zapadnu granicu,
 - ulaze za posjetitelje planirati sa sabirne ili glavne ulice i/ili kružnog raskrižja uz suglasnost nadležne uprave za ceste.
- Skladišnim prostorima poslovne namjene – pretežito trgovačke potrebno je pristupati sa zapadnih strana.
- Za stambenu i mješovitu namjenu obvezno je formiranje građevinskog pravca prema ulici na udaljenosti od 5 m.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.
- Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi.
- Potreban broj PGM osigurava se na građevnoj čestici.

Članak 75.

Za ruralnu cjelinu Sv. Martin te graditeljske sklopove izvan kulturno-povijesne cjeline Grada Buzeta utvrđuju se mjere zaštite i očuvanja:

- Tlocrtni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama ili kuća u nizu prema modelima povijesnih sklopova. Nužno je izbjegavati izgradnju tlocrtno predimenzioniranih kuća.
- Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području, težiti ka suvremenoj reinterpetaciji tradicijskog graditeljstva. Veće građevine (hale, skladišta i sl.) moraju se svojom visinom, gabaritima, oblikovanjem i bojom uklopiti u ambijent.
- Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom nije dozvoljeno).
- Krovništa zgrada su kosa nagiba 18⁰ do 22⁰, poželjno je dvostrešno krovnište, a postavljena su po dužoj strani građevine sa sljemenom koje prati slojnice. U slučaju građevina s razvedenim tlocrtom pojam "dvostrešna krovništa" odnosi se na svaki pojedinačni dio građevine. Krovnište se izvodi bez krovni terasa. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena tj. cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba.
- Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom.
- Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, obrubljeni okvirima (kameni ili druge boje žbuke) te s kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca. Nisu dozvoljene velike ostakljene površine.
- Terasa, uključivo i tradicionalni oblici „baladura/balidura“ (ograđena terasa s vanjskim stubištem) su dozvoljene, ali ne smiju biti natkrivene krovništem. Dozvoljene su drvene nadstrešnice (pergole) te druge lagane krovne konstrukcije ili tende nad terasama.

- Pročelja mogu biti žbukana ili rađena u kamenu. Nije dozvoljeno oblaganje pročelja prefabriciranim umjetnim kamenom kao ni oblaganje glatko obrađenim fugiranim kamenim pločama u vezu koji ne daje dojam kamenog zida.
- Kod izvedbe ograda balkona, lođa i terasa nije dozvoljena upotreba betonskih prefabriciranih elemenata pseudotradicionalnih oblika.
- Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicom do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde.
- Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.

Članak 76.

Mjere zaštite za ostala nepokretna kulturna dobra - građevine i obilježja utvrđuju se na sljedeći način:

- Za sve zahvate na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline prije početka radova potrebno ishoditi potvrdu glavnog projekta ili rješenja o prethodnom odobrenju iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara
- Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 77.

/1/ Prikupljanje i odlaganje otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Buzeta.

/2/ Gospodarenje otpadom provoditi će se sukladno Planu gospodarenja otpadom Republike Hrvatske te prema metodologiji šireg lokalnog područja.

/3/ Unutar područja obuhvata Plana pretpostavlja se nastanak komunalnog, ambalažnog, građevnog, električnog i elektroničkog otpada koji treba uključiti u sustav izdvojenog skupljanja korisnog otpada.

/4/ Na području Plana uspostavljen je sustav gospodarenja komunalnim otpadom te odvojeno skupljanje pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada te ga je potrebno kontinuirano unaprjeđivati.

Članak 78.

/1/ Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem.

/2/ Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, PET ambalaža, istrošene baterije i sl.).

/3/ Posude/kontejnere za skupljanje komunalnog otpada kao i za prikupljanje korisnog otpada treba smjestiti na građevnu česticu građevine za svaku građevinu pojedinačno ili skupno ovisno o projektu i posebnim uvjetima komunalnog poduzeća.

/4/ Posude/spremnike na javnim površinama postavlja se tako da je do njih omogućen pristup komunalnom vozilu, te da ne ometaju normalno prometovanje na javnim prometnim površinama (preglednost raskrižja, pješaka i osoba s invaliditetom).

/5/ Postupanje s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama te opasnim otpadom provodi se u skladu s posebnim propisima.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ TE MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 79.

Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i ovim odredbama.

Članak 80.

/1/ Na području obuhvaćenom Planom ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina. Ukoliko se takve građevine ipak budu gradile, moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite.

/2/ Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu važećeg Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu.

Članak 81.

/1/ Prilikom izdavanja dozvola, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje.

/2/ Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Članak 82.

Operativna obrana od poplava za područje Grada Buzeta, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava - Sektor E - Sjeverni Jadran, branjena područje 22 - mali slivovi n Mirna - Dragonja" i " Raša - Boljunčica", mali sliv "Mirna - Dragonja", odnosno temeljem operativnog plana obrane od poplava no vodama 2. reda Istarske županije. Mjere obrane od poplava na bujičnim tokovima prvenstveno su preventivnog karaktera, a odnose se na izgradnju i redovito održavanje regulacijskog i zaštitnog sustava.

Članak 83.

/1/ U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

/2/ Osnovna mjera antierozijske zaštite provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama.

/3/ Nije dozvoljena gradnja novih građevina na potencijalnim klizištima, utvrđenima geotehničkim zoniranjem terena, koje je potrebno provesti na tlima podložnim pojačanom utjecaju erozije te u kontaktnim područjima fliša i karbonatnih stijena, kao i u područjima nepovoljnog djelovanja površinskih i podzemnih voda, a provodi se sa ili bez terenskog istraživanja (uz pomoć postojećih podataka – litogenska, geološka, karta potresnih područja), osim prometnica i drugih građevina infrastrukture, pri čemu su obavezni zaštitni i potporni zidovi te kvalitetno rješenje oborinske odvodnje, drenaže i proceđivanja tla.

/4/ Antierozijsku zaštitu treba posredno provoditi zaštitom ozelenjenih površina s ograničenjem sječe kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji te kako bi se očuvale vrijednosti krajobraza.

Članak 84.

/1/ Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničkih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

/2/ Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Članak 85.

/1/ Projektiranje mjera zaštite od požara temeljiti na pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima tehničke prakse.

/2/ U cilju zaštite od požara potrebno je:

- Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogućiti da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja
- Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe; vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama ili otvorenom prostoru
- Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed
- Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila
- Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara sa nadzemnim hidrantima
- U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara planirati potrebne potočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže
- Gradnju ili rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi ili eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije.

/3/ Mjere zaštite od požara u prostornom planu provoditi u skladu s Procjenom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planom zaštite od požara Grada Buzet.

Članak 86.

/1/ Područje obuhvata Plana spada u zonu intenziteta potresa od 7° MCS te istu treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

/2/ Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske - protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Članak 87.

/1/ Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava (ekstremne temperature) obuhvaćaju:

- ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)
- ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

/2/ Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Prilikom gradnje objekata obavezno je priključenje objekata na sustav javne vodovodne mreže.

/3/ Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

/4/ Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata te naročito šetnica i trgova voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Članak 88.

Temeljem važećeg Zakona o sustavu civilne zaštite i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16), u objektima u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te u odgojno obrazovnim, zdravstvenim i drugim ustanovama, prometnim terminalima, sportskim dvoranama, stadionima, trgovačkim centrima, hotelima i drugim građevinama, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Članak 89.

Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Članak 90.

Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanja evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

Članak 91.

Mjere zaštite od prekomjerne buke provode se primjenom odgovarajućih posebnih propisa, osobito u smislu lociranja građevina i sadržaja koji mogu biti izvor prekomjerne buke na odgovarajućoj udaljenosti od ostalih građevina, redovitim praćenjem stanja buke i donošenjem mjera za smanjenje buke. Mjere zaštite od prekomjerne buke provoditi će se:

- lociranjem građevina koji mogu biti izvor prekomjerne buke na odgovarajuću udaljenost od stambenih i javnih građevina,
- ograničavanjem ili zabranom rada objekata i postrojenja koja su izvor buke ili utvrđivanjem posebnih mjera i uvjeta za njihov rad,
- regulacijom prometa u svrhu zabrane ili ograničenja protoka vozila ili isključenjem iz prometa određenih vrsta vozila.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 92.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.

Članak 93.

/1/ Praćenje provedbe ovog Plana odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u pripremi, izradi, donošenju i provođenju prostornih planova. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite čovjekovog okoliša u Gradu Buzetu

/2/ Zahvati uređenja prostora koji su od posebne važnosti za Grad su izgradnja i rekonstrukcija zgrada u zaštićenim i evidentiranim povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim vrijednim i osjetljivim prostorima (centar naselja, konfiguracijski istaknute i druge izložene lokacije) te zahvati izgradnje, rekonstrukcije i uređenja javnih, gospodarskih i sportskih zgrada i prostora.

Članak 94.

Plan se provodi na temelju ovih odredbi, kao i odredbi važećeg prostornog plana šireg područja. Svi elementi na temelju kojih će se izdavati dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 95.

Način provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama koje se nameću temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru. Za PZO prikazana u grafičkom prilogu osim Odredbi ovoj Plana primjenjuju se i kartice iz konzervatorske podloge za „Stari Grad“ iz 2007. godine te kartice objekata i kataloškog obrasca PZO-a iz dopune konzervatorske podloge izrađene 2023. kao Podloge za izradu Plana.

Članak 96.

Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishođenju dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i evidentiranja postojećih javnih prometnih površina ažuriranje stanja katastarske izmjere.

Članak 97.

Za sve zahvate u prostoru koji temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavljaju kulturno dobro, ne može se izdati dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno pribavljene suglasnosti na glavni projekt.

Članak 98.

Za zahvate u prostoru za koje je, temeljem posebnih propisa, obavezna procjena utjecaja na okoliš propisat će se obaveza izrade studija o utjecaju na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti njihovog utjecaja na okoliš.

Članak 99.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici, kao i infrastrukturni sustavi mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

Članak 100.

Za građevine i zahvate od interesa za razvoj, uređenje i afirmaciju pojedinih lokacija i cjelina stručne službe Grada Buzeta izrađuju/naručuju prostorna rješenja, urbanističko-arhitektonska rješenja, projekte i druge dokumente radi komparativne analize, provjere kvalitete, odnosno izbora alternativnih rješenja.

10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 101.**

Za građevine koje su izgrađene prije 15.02.1968. godine ili su izgrađene na temelju valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, smatraju se postojećom izgradnjom i mogu se rekonstruirati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima ukoliko to nije u suprotnosti s ovim Planom i konzervatorskim smjernicama.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 102.

Elaborat iz članka 2. ove Odluke, izrađen je kao izvornik u 5 (pet) primjeraka plana, ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Buzeta, koji se čuvaju u:

- pismohrani Grada Buzeta – 1 primjerak,
- Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom Grada Buzeta – 1 primjerak,
- Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine – 1 primjerak,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije – ispostava Buzet – 1 primjerak,
- JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije – 1 primjerak.

Članak 103.

Uvid u Plan može se izvršiti u Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom Grada Buzeta.

Članak 104.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage u cijelosti Odredbe za provedbu i svi kartografski prikazi grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta 1/01, 2/08).

(2) Postupci započeti po odredbama Odluke iz prethodnog stavka ovoga članka, do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama te Odluke, ukoliko nisu u suprotnosti sa Zakonom i posebnim propisima.

Članak 105.

Po stupanju na snagu ove Odluke izradit će se i objaviti pročišćeni tekst odredbi za provođenje sukladno članku 113. Zakona o prostornom uređenju.

Članak 106.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 024-03/23-01/4

URBROJ: 2163-3-01-01-23-3

Buzet, 7. lipnja 2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

**PREDSJEDNIK
Davor Prodan, v.r.**

GRADONAČELNIK GRADA BUZETA

14.

Na temelju članka 27. i 66. Uredbe o uredskom poslovanju („Narodne novine”, broj 75/2021) te članka 3. Pravilnika o utvrđivanju brojčanih oznaka stvaratelja i primatelja akata za obavljanje poslova lokalne samouprave za 2023. godinu (KLASA: 035-01/22-01/1, URBROJ: 2163-3-03-01-22-1 od dana 30. prosinca 2022. godine), gradonačelnik Grada Buzeta dana 16. svibnja 2023. godine donosi

RJEŠENJE**o dopuni Rješenja o utvrđivanju brojčanih oznaka referenata unutar ustrojstvenih jedinica kao stvaratelja i primatelja akata za 2023. godinu**

Članak 1.

U Rješenju o utvrđivanju brojčanih oznaka referenata unutar ustrojstvenih jedinica kao stvaratelja i primatelja akata za 2023. godinu („Službene novine Grada Buzeta“, broj 13/2022. i 2/2023.) u tabelarnom prikazu članka 2. iza 15. retka dodaje se novi redak koji glasi:

04-08	Stručni suradnik 2. za naplatu potraživanja i prisilnu naplatu	Lea Nežić
-------	--	-----------

Članak 2.

Ovo Rješenje stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 035-01/22-01/1

URBROJ: 2163-3-03-01-23-4

Buzet, 16.5.2023.

GRADONAČELNIK
Damir Kajin, v.r.