

Naručitelj:

**GRAD BUZET**

Stručni izrađivač:

 Geoprojekt d.d. Opatija  Conefing grupa



# **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**

**TEKSTUALNI DIO**

**PRIJEDLOG PLANA**

Rijeka, ožujak 2016.

Županija

Grad

Naziv prostornog plana

Istarska županija

Grad Buzet

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja  
Grada Buzeta

**PRIJEDLOG PLANA**

---

## TEKSTUALNI DIO

---

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

“Službene novine“ Grada Buzeta br. 3/14

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

...

Javna rasprava (datum objave):

...

Javni uvid održan

od:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

**Anica Milković Grbac**, dipl. ing. arh.

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:

**Valter Perčić**, dipl.ing.geod.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

**Gorana Ljubičić**, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Nikša Capelletti, dott.sput.      Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.      Luka Trkanjec, dipl.ing.arh.

Lusiana Iveković, dipl.ing.arh.      Ante Senjanović, dipl.ing.arh.      Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

**Damir Sirotić**

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

---

(ime, prezime i potpis)

---

1.	Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Buzeta.....	1
2.	Uvjeti za uređenje prostora.....	4
2.1.	Građevine od važnosti za državu i županiju.....	5
2.2.	Građevinska područja naselja.....	6
2.2.1.	Lokacijski uvjeti .....	6
2.2.2.	Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene .....	15
2.3.	Građevine van naselja .....	16
2.3.1.	Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.....	16
2.3.2.	Građevine izvan građevinskog područja .....	21
3.	Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti .....	27
4.	Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.....	29
5.	Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava .....	29
5.1.	Prometni infrastrukturni sustav .....	30
5.1.1.	Cestovni promet .....	30
5.1.2.	Željeznički promet.....	32
5.2.	Elektronički komunikacijski sustav.....	32
5.3.	Energetski sustav .....	33
5.3.1.	Elektroenergetski sustav .....	33
5.3.2.	Plinski sustav .....	33
5.4.	Vodnogospodarski sustav.....	34
5.4.1.	Vodoopskrba .....	34
5.4.2.	Odvodnja .....	34
5.4.3.	Ostale vodne građevine .....	35
6.	Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina.....	36
6.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti .....	36
6.1.1.	Zaštićena područja.....	36
6.1.2.	Zaštita vrsta i bioraznolikosti .....	36
6.2.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti .....	38
6.3.	Mjere zaštite kulturnih dobara.....	39
7.	Postupanje s otpadom.....	40
8.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	41
8.1.	Zaštita tla .....	41
8.2.	Zaštita šumskog područja.....	41
8.3.	Zaštita zraka .....	41
8.4.	Zaštita voda .....	41
8.5.	Zaštita od buke .....	42
8.6.	Zaštita od svjetlosnog onečišćenja .....	42
9.	Mjere provedbe plana.....	42

9.1.	Obveza izrade prostornih planova .....	42
9.2.	Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera.....	43
9.1.1.	Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća.....	43

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune *Prostornog plana uređenja Grada Buzeta* ("Službene novine Grada Buzeta" broj ..../..) (u daljnjem tekstu: Plan) kojom je obuhvaćeno cijelo područje Plana. Granica obuhvata je prikazana na svim kartografskim prikazima ovog Plana.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Buzeta

#### Članak 2.

- (1) Površina područja Grada Buzeta se ovim Planom dijeli na:
  1. građevinsko područje, koje se dijeli na sljedeće namjene površina:
    - I. građevinsko područje naselja
    - II. izdvojena građevinska područja izvan naselja, i to:
      - i. gospodarske namjene:
        - (a) proizvodne (**I1, I2, I3, I4**)
        - (b) poslovne (**K, K1, K3**)
        - (c) ugostiteljsko-turističke (**T1, T2, T3**)
      - ii. sportsko-rekreacijske namjene (**R1, R6**)
      - iii. infrastrukturne namjene (**IS**)
      - iv. groblja
    2. površine izvan građevinskog područja, koje se dijele na sljedeće namjene:
      - I. površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**)
      - II. poljoprivredne površine (**P1, P2**)
      - III. šumske površine (**Š1, Š2, Š3**)
      - IV. vodne površine (**V**)

#### Članak 3.

- (1) Osnovno razgraničenje površina te njihova namjena, utvrđeno je na kartografskom prikazu *1. "Korištenje i namjena površina"* u mjerilu 1:25000.
- (2) Detaljno razgraničenje građevinskih područja je utvrđeno na kartografskim prikazima *4.1.-4.16. "Građevinska područja naselja"* u mjerilu 1:5000.
- (3) Osnovno razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka se može detaljnije razgraničiti lokacijskom ili građevinskom dozvolom za zahvat u prostoru, u skladu s ostalim uvjetima Plana.
- (4) Detaljno razgraničenje iz stavka (2) ovog Plana se pri provedbi Plana ne može mijenjati. Razgraničenje se utvrđuje u odnosu na katastarske čestice. Položaj razgraničenja se pri primjeni Plana utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima, koncesijama izdanima prije donošenja ovog Plana te stvarnim stanjem.

*Građevinsko područje naselja*

#### Članak 4.

- (1) Građevinsko područje naselja je namjenjeno smještaju naselja.
- (2) Građevinsko područje naselja se kartografskim prikazima iz članka 3. ovog Plana, dijeli na:
  1. izgrađeni dio građevinskog područja naselja
  2. neizgrađeni i uređeni dio građevinskog područja naselja
  3. neizgrađeni i neuređeni dio građevinskog područja naselja.

(3) U sklopu građevinskog područja naselja se kartografskim prikazima iz članka 3. ovog Plana, određuju dijelovi:

1. društvene namjene (**D**)
2. proizvodne namjene (**I4**).

*Izdvojena građevinska područja izvan naselja*

#### **Članak 5.**

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene:

1. površine namjene (**I1**), namijenjena su smještaju proizvodnih i srodnih gospodarskih djelatnosti, značajnijeg opsega, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana te građevina infrastrukturnog sustava u skladu s poglavljem 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovoga Plana.*
2. površine namjene (**I2**), namijenjena su smještaju obrtničkih proizvodnih i srodnih gospodarskih djelatnosti, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
3. površine namjene (**I3**), namijenjena su smještaju djelatnosti proizvodnje električne energije, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
4. površine namjene (**I4**), namijenjena su smještaju djelatnosti uzgoja stoke, peradi i ostalih životinja te proizvodnje prehrambenih proizvoda, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
5. osim navedenim djelatnostima, namijenjena su i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta i obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene:

1. površine namjene (**K**), namijenjena su smještaju poslovnih djelatnosti, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
2. površine namjene (**K1**), namijenjena su smještaju uslužnih djelatnosti, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
3. površine namjene (**K3**), namijenjena su smještaju komunalnih djelatnosti, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
4. osim navedenim djelatnostima, namijenjena su i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta i obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

(3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene:

1. površine namjene (**T1**), namijenjene su gradnji građevina ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, s pratećim sadržajima, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
2. površine namjene (**T2**), namijenjene su gradnji građevina ugostiteljskih objekata vrste turističko naselje, s pratećim sadržajima, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
3. površine namjene (**T3**), namijenjene su gradnji građevina ugostiteljskih objekata kampova, s pratećim sadržajima, u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovoga Plana*
4. osim navedenim djelatnostima, namijenjena su i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta i obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- (4) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene:
1. površine namjene (**R1**), namijenjena su gradnji i uređenju igrališta za golf na otvorenom prostoru
  2. površine namjene (**R6**), namijenjene su smještaju sportskih i rekreacijskih djelatnosti, u skladu s uvjetima poglavlja 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* i 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovoga Plana
  3. osim navedenome, namijenjena su i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta i obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.
- (5) Površine namjene (**IS**) su namijenjene smještaju građevina infrastrukturnih sustava, u skladu s poglavljem 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovoga Plana.
- (6) Građevinska područja groblja su namijenjena gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.

*Površine izvan građevinskog područja*

**Članak 6.**

Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**), Kuk-Ćiritež i Sv. Ivan-Prašćari, namijenjene su eksploataciji mineralnih sirovina na utvrđenim eksploatacijskim poljima.

**Članak 7.**

- (1) Planom su razgraničene poljoprivredne površine osobito vrijednog obradivog poljoprivrednog zemljišta (**P1**) i vrijednog obradivog poljoprivrednog zemljišta (**P2**).
- (2) Poljoprivredne površine obuhvaćaju poljoprivredno zemljište, koje se održava i koristi za poljoprivrednu proizvodnju, u skladu s posebnim propisima o poljoprivrednom zemljištu. Na tim površinama je ovim Planom dozvoljena gradnja:
  1. građevina namjenjenih poljoprivrednoj proizvodnji, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom
  2. rekreacijskih površina, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom
  3. infrastrukturnih građevina, prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, određenima ovim Planom.
- (3) Utvrđi li se, prostornim planom više razine ili primjenom posebnog propisa o mjerilima za utvrđivanje poljoprivrednog zemljišta, da je kategorija nekog zemljišta različita od one određene ovim Planom, gradnja građevina namjenjenih poljoprivrednoj proizvodnji iz poglavlja 2.3.2.1. ovog Plana se provodi u skladu s tako utvrđenom kategorijom, neovisno o razgraničenju iz stavka (1) ovog članka, ako ta kategorija čini više od 50% kompleksa namjenjenog toj gradnji.

**Članak 8.**

- (1) Planom su razgraničene šumske površine gospodarskih šuma (**Š1**), zaštitnih šuma (**Š2**) i šuma posebne namjene (**Š3**).
- (2) Šumske površine obuhvaćaju šume i šumsko zemljište, kojima se gospodari u skladu s posebnim propisima o šumama. Na tim površinama je ovim Planom dozvoljena gradnja:
  1. građevina namjenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom
  2. rekreacijskih površina, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom

3. infrastrukturnih građevina, prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, određenima ovim Planom.
- (3) Utvrđi li se, prostornim planom više razine ili primjenom posebnog propisa, da neko zemljište nije šumsko nego poljoprivredno, na njemu su dozvoljeni odgovarajući zahvati iz članka 7. ovog Plana.

#### **Članak 9.**

- (1) Vodne površine (V) su vodotoci I. i II. reda te postojeće i planirane akumulacije.
- (2) Vodne površine se koriste i uređuju u skladu s posebnim propisima o vodama i prostornim planovima viših razina.
- (3) Ovim Planom se van građevinskog područja na vodnim površinama ne planiraju građevine za korištenje voda, osim građevina za proizvodnju električne energije prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, određenima ovim Planom.
- (4) Unutar vodnih površina je dozvoljena gradnja infrastrukturnih građevina, prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, određenima ovim Planom.

## **2. Uvjeti za uređenje prostora**

#### **Članak 10.**

- (1) Uvjeti za uređenje prostora se odvojeno određuju za zahvate:
  1. unutar građevinskog područja naselja
  2. unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja
  3. izvan građevinskog područja.
- (2) Zahvati unutar izgrađenog dijela građevinskog područja te neizgrađenog i uređenog dijela građevinskog područja se provode u skladu s:
  1. poglavljem 2.2. *Građevinsko područje naselja* ovog Plana za građevine u građevinskom području naselja
  2. poglavljem 2.3.1. *Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja* ovog Plana za građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, neizgrađeni i uređeni dijelovi izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne (**I2**) Osvetke i (**I3**) Drenovci, Lug i Mejica te sportsko-rekreacijske namjene (**R1**) Kaštel i (**R6**) Vala se smatraju uređenima samo za potrebe formiranja jedne građevne čestice osnovne namjene, pa se više građevnih čestica osnovne namjene unutar tih područja smije formirati samo u skladu s urbanističkim planom uređenja.
- (4) Zahvati unutar neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja se provode u skladu s poglavljem 9.1. *Obveza izrade prostornih planova* ovog Plana, osim u iznimnom slučaju iz članka 94. stavka (5) točke 1. ovog Plana, kada se provode u skladu sa stavkom (2) ovog članka.
- (5) Za područje za koje je donesen urbanistički plan uređenja, zahvati u prostoru se provode u skladu s tim planom.
- (6) Zahvati van građevinskog područja se provode u skladu s poglavljem 2.3.2. *Građevine izvan građevinskog područja* ovog Plana.

#### **Članak 11.**

- (1) Pojedini pojmovi korišteni pri određivanju uvjeta za uređenje prostora i smještaj djelatnosti imaju sljedeće značenje:
  1. interpolacija je gradnja na neizgrađenoj građevnoj čestici koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom nizu ugrađenih, poluugađenih ili samostojećih građevina



**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

2. visina građevine se mjeri od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno do vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m
3. nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, kat i potkrovlje
4. podzemna etaža je podrum
5. podrum je dio građevine koji je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i nijednim svojim pročeljem nije pretežno izvan terena
6. suteran je dio građevine čiji je prostor ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, a najmanje je jednim svojim pročeljem pretežno izvan terena
7. prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi na najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine, ili čiji se prostor nalazi neposredno iznad podruma, odnosno suterana
8. kat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa, a iznad prizemlja
9. potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova; nadozid potkrovlja ne može biti viši od 1,2 m, a zabatni zidovi i krovne kućice se ne smatraju nadozidima.

## **2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju**

### **Članak 12.**

- (1) Građevine državnog, odnosno županijskog značaja se grade u skladu s prostornim planovima viših razina.
- (2) Iznimno od navedenog, građevine iz stavka (1) ovog članka se grade u skladu s ovim Planom, ako im prostorni plan više razine ili posebni propis ne određuje uvjete provedbe zahvata, a ovaj Plan ih određuje.
- (3) Građevine i površine državnog značaja na području Grada Buzeta su:
  1. prometne i komunikacijske građevine i površine:
    - I. državne ceste D44 (Ponte Portone - Buzet - Lupoglav), D201 (granični prijelaz Požane - Buzet)
    - II. planirana zapadna obilaznica Buzeta
    - III. željeznička pruga R101 (državna granica - Buzet - Pula) za regionalni promet, s pripadajućom željezničkom infrastrukturom
  2. vodne građevine:
    - I. regulacijske i zaštitne građevine na vodama I. reda: rijeci Mirni, odteretnom kanalu Butoniga, akumulaciji Butonigi
    - II. brana i akumulacija Butoniga
    - III. za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više - Butoniga
  3. energetske građevine:
    - I. dalekovod 2x400 kV Plomin-Melina
  4. posebne građevine i površine:
    - I. stalni granični prijelaz za međunarodni promet putnika i roba u cestovnom prometu Požane
    - II. stalni granični prijelaz za međunarodni promet putnika i roba u željezničkom prometu Buzet.
- (4) Građevine i površine županijskog značaja na području Grada Buzeta su:
  1. prometne i komunikacijske građevine i površine:
    - I. županijske ceste Ž5011 (Buzet - Brest) i Ž5013 (Buzet - Cerovlje)

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- II. lokalne ceste L50023, L50024, L50025, L50026, L50027, L50028, L50029, L50030, L50031, L50032, L50034, L50036, L50037, L50038, L50054, L50055, L50064, L50065, L50066, L50067, L50068, L50080
- III. odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža izvan građevinskog područja
- 2. energetske građevine:
  - I. dalekovodi 110 kV Pazin - Butoniga - Buzet, s pripadajućim TS Butoniga 110/10 kV i Buzet 110/20 kV i 110 kV Buzet - Buje
  - II. planirani dalekovodi 2x110 kV Buzet - EVP Jurdani/TS Matulji - TS Pehlin, 110 kV Plomin - Lupoglav - Buzet
  - III. dalekovod 35 kV Buzet - Buje
  - IV. skladište ukapljenog naftnog plina Buzet
- 3. vodne građevine:
  - I. regulacijske i zaštitne građevine na ostalim vodama
  - II. planirane brane i retencije Abrami, Benčići, Draga (Čiritež), Račice
  - III. građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju Lijevi sabirni kanal polja gornja Mirna, Desni obuhvatno-sabirni kanal gornja Mirna
  - IV. vodocrpilišta Bulaž i Sv. Ivan
  - V. vodne građevine za zaštitu voda, kapaciteta manjeg od 100.000 ekvivalentnih stanovnika koje osiguravaju odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za više od 2.000 ES: uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Buzet sa sustavom odvodnje aglomeracije Buzet.

## **2.2. Građevinska područja naselja**

### **2.2.1. Lokacijski uvjeti**

#### **2.2.1.1. Vrsta radova**

#### **Članak 13.**

- (1) Unutar građevinskog područja naselja je dozvoljena gradnja:
  - 1. stambenih građevina
  - 2. poslovnih građevina
  - 3. proizvodno-obrtničkih građevina
  - 4. ugostiteljsko-turističkih građevina
  - 5. društvenih građevina
  - 6. sportskih i rekreacijskih građevina
  - 7. mješovite građevine
  - 8. površina javne namjene.
- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka, unutar građevinskog područja naselja:
  - 1. dijela društvene namjene (**D**), dozvoljena je samo gradnja društvenih građevina i površina javne namjene
  - 2. dijela proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), dozvoljena je samo gradnja proizvodno-obrtničkih građevina i površina javne namjene.
- (3) Građevine iz točaka 1.-7. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.1. *Lokacijski uvjeti* ovog Plana.
- (4) Površine i građevine iz točke 8. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.2. *Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene* ovog Plana.
- (5) Osim navedenog u prethodnom stavku, u građevinskom području naselja je dozvoljena i gradnja infrastrukturnih građevina prema uvjetima poglavlja 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovog Plana.

- (6) Za područje za koje je donesen urbanistički plan uređenja, zahvati u prostoru se provode u skladu s tim planom.

#### **Članak 14.**

- (1) Dozvoljen je svaki zahvat u prostoru koji je u skladu s ostalim lokacijskim uvjetima određenima ovim Planom.
- (2) Ako se postojeća građevina nije u skladu s ostalim lokacijskim uvjetima određenima ovim Planom, može se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita. Iznimno od navedenog, takve tradicionalne i povijesne građevine u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama se mogu rekonstruirati i van postojećih gabarita, ako je to nužno za ostvarivanje temeljnih zahtjeva za građevinu, pri čemu se građevina ne smije povećavati više od nužnog opsega zahvata.
- (3) Sve građevine osim stambenih se mogu graditi kao složene građevine.

#### **2.2.1.2. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline**

##### *Stambene građevine*

#### **Članak 15.**

- (1) Stambena građevina je građevina koja je na više od 50% svog GBP-a namijenjena stanovanju. Dijelom smije biti namijenjena gospodarskim djelatnostima, u skladu s uvjetima poglavlja 3. ovog Plana, te društvenim djelatnostima, u skladu s uvjetima poglavlja 4. ovog Plana. Navedene djelatnosti ne smiju ugrožavati stambenu namjenu niti štetno utjecati na okoliš.
- (2) Na građevnoj čestici stambene građevine se smije graditi samo jedna stambena zgrada i uz nju sljedeće odvojene građevine:
  1. pomoćna građevina za prateće stambene sadržaje i/ili za obavljanje gospodarskih djelatnosti
  2. druge jednostavne građevine za potrebe zgrade, koje nisu zgrade ili su otvorenih strana
  3. podzemne infrastrukturne građevine, i one građene u razini tla, potrebne za ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, urbanističkim planom uređenja se može omogućiti više stambenih zgrada na jednoj čestici, ako čine funkcionalnu cjelinu i zahvat su od značaja za Grad Buzet.
- (4) Ukupna tlocrtna površina odvojenih građevina iz stavka (2) ovog članka, osim infrastrukturnih, ne smije biti veća od građevinske bruto površine stambene zgrade na istoj građevnoj čestici.
- (5) Stambena zgrada smije sadržavati:
  1. najviše 1 samostalnu uporabnu cjelinu, ako se gradi kao jednoobiteljska
  2. najviše 2 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao obiteljska
  3. najviše 4 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao višeobiteljska
  4. više od 4 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao višestambena.
- (6) Samostalna uporabna cjelina kod obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih zgrada smije biti stambena, gospodarska ili društvena.

##### *Ostale građevine*

#### **Članak 16.**

- (1) Poslovna građevina je građevina koja je na više od 50% svog GBP-a namijenjena djelatnostima koje se u njoj mogu smještati prema uvjetima poglavlja 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* ovoga Plana. Uporabne cjeline poslovnih djelatnosti smiju sadržavati prateće djelatnosti.
- (2) Proizvodno-obrtnička građevina je građevina koja je na više od 50% svog GBP-a namijenjena djelatnostima koje se u njoj mogu smještati prema uvjetima poglavlja 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* odnosno članka 18. ovoga Plana, u opsegu i na način koji ne ugrožava stambenu namjenu niti štetno utječe na okoliš u naselju.

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- (3) Ugostiteljsko-turistička građevina je građevina koja je na više od 50% svog GBP-a namijenjena djelatnostima koje se u njoj mogu smještati prema uvjetima poglavlja 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* ovoga Plana.
- (4) Društvena građevina je građevina koja je na više od 50% svog GBP-a namijenjena društvenim djelatnostima.
- (5) Sportska i rekreacijska građevina je namijenjena sportskim, te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima.
- (6) Mješovita građevina je građevina koja je namijenjena većem broju namjena, tako da nije na više od 50% svog GBP-a namijenjena stanovanju niti jednoj vrsti djelatnosti.

**Članak 17.**

- (1) Pojedinačna ugostiteljsko-turistička građevina u kojoj se smješta ugostiteljski objekt iz skupine hoteli smije imati najviše 30 ležaja.
- (2) Pojedinačnom građevinom iz stavka (1) ovog članka se smatra svaka zasebna građevina odnosno dio složene građevine koji čini zasebnu prostornu cjelinu, a koji su dio funkcionalne cjeline hotela.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka, urbanističkim planom uređenja se može odrediti veći broj ležaja.
- (4) Ne ograničava se broj uporabnih jedinica u ostalim građevinama iz članka 16. ovog Plana.
- (5) Uporabne jedinice osnovnih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati prateće djelatnosti.

**Članak 18.**

- (1) Društvena građevina koja se gradi unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja - društvene namjene (**D**), pretežno ili u potpunosti je namijenjena smještaju muzeja s pratećim sadržajima i djelatnostima, a ne može sadržavati stanovanje.
- (2) Proizvodno-obrtnička građevina koja se gradi unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne, poljoprivredne namjene (**I4**) pretežno ili u potpunosti je namijenjena smještaju djelatnosti biljne i/ili stočarske proizvodnje te proizvodnje prehrambenih proizvoda.

**2.2.1.3. Veličina građevine**

**Članak 19.**

- (1) Veličina građevine se određuje:
  1. dozvoljenom izgrađenošću građevne čestice
  2. dozvoljenom visinom građevine
  3. dozvoljenim brojem etaža građevine.
- (2) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
  1. slobodnostojeće stambene građevine (osim višestambene) iznosi:
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup>, a najviše 50% površine građevne čestice
    - II. za česticu površine od 300 do 500 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup> + 0,15x(površina građevne čestice - 300 m<sup>2</sup>), a najviše 150 m<sup>2</sup> + 0,3x(površina građevne čestice - 300 m<sup>2</sup>)
    - III. za česticu površine od 500 do 800 m<sup>2</sup>: najmanje 90 m<sup>2</sup> + 0,1x(površina građevne čestice - 500 m<sup>2</sup>), a najviše 210 m<sup>2</sup> + 0,25x(površina građevne čestice - 500 m<sup>2</sup>)
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>: najmanje 120 m<sup>2</sup> + 0,05x(površina građevne čestice - 800 m<sup>2</sup>), a najviše 285 m<sup>2</sup> + 0,2x(površina građevne čestice - 800 m<sup>2</sup>)
  2. poluugrađene stambene građevine (osim višestambene) iznosi:
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup>, a najviše 55% površine građevne čestice
    - II. za česticu površine od 240 do 400 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup> + 0,15x(površina građevne čestice - 240 m<sup>2</sup>), a najviše 132 m<sup>2</sup> + 0,4x(površina građevne čestice - 240 m<sup>2</sup>)

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- III. za česticu površine veće od 400 m<sup>2</sup>: najmanje 96 m<sup>2</sup> + 0,1x(površina građevne čestice - 400 m<sup>2</sup>), a najviše 196 m<sup>2</sup> + 0,3x(površina građevne čestice - 400 m<sup>2</sup>)
3. ugrađene stambene građevine (osim višestambene) iznosi:
- I. za česticu površine do 200 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup>, a najviše 65% površine građevne čestice
- II. za česticu površine od 200 do 350 m<sup>2</sup>: najmanje 60 m<sup>2</sup> + 0,15x(površina građevne čestice - 200 m<sup>2</sup>), a najviše 130 m<sup>2</sup> + 0,5x(površina građevne čestice - 200 m<sup>2</sup>)
- III. za česticu površine veće od 350 m<sup>2</sup>: najmanje 83 m<sup>2</sup> + 0,1x(površina građevne čestice - 350 m<sup>2</sup>), a najviše 205 m<sup>2</sup> + 0,3x(površina građevne čestice - 350 m<sup>2</sup>)
- IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m<sup>2</sup> maksimalna izgrađenost može iznositi 100% površine čestice
4. višestambene, gospodarske ili društvene građevine iznosi:
- I. najmanje 10% površine građevne čestice, ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>
- II. najviše 65% površine građevne čestice
- III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m<sup>2</sup>, izgrađenost može iznositi do 90% površine građevne čestice.
5. mješovite građevine:
- I. GBP-a manjeg od 600 m<sup>2</sup>, određuje se kao za stambenu građevinu (osim višestambene)
- II. GBP-a većeg od 600 m<sup>2</sup>, određuje se kao za građevinu iz točke 4. ovoga stavka.
- (3) Dozvoljena visina:
1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini od 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
2. višestambene, gospodarske ili društvene građevine, iznosi 10 m do vijenca, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m
3. mješovite građevine:
- I. GBP-a manjeg od 600 m<sup>2</sup> se određuje kao za građevinu iz točke 1. ovoga stavka
- II. GBP-a većeg od 600 m<sup>2</sup> se određuje kao za građevinu iz točke 2. ovoga stavka
4. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim za one namjenjene uzgoju domaćih životinja ili obavljanju gospodarske djelatnosti, kada ukupno može biti najviše jednaka visini stambene građevine do vijenca, ako je to nužno zbog tehnoloških zahtjeva uzgoja ili djelatnosti.
- (4) Dozvoljeni broj etaža:
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
3. višestambene, gospodarske ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
4. mješovite građevine:
- I. GBP-a manjeg od 600 m<sup>2</sup> te najviše 2 stana, određuje se kao za građevinu iz točke 1. ovoga stavka
- II. GBP-a manjeg od 600 m<sup>2</sup> te najviše 4 stana, određuje se kao za građevinu iz točke 2. ovoga stavka
- III. GBP-a većeg od 600 m<sup>2</sup> se određuje kao za građevinu iz točke 3. ovoga stavka
5. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.
- (5) Posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra se može odrediti veličina građevina koja je drugačija od prethodno navedenih vrijednosti.

- (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, niti se drugi dijelovi građevine smiju dograđivati ili nadograđivati protivno ostalim uvjetima ovog članka.

#### **2.2.1.4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

##### **Članak 20.**

- (1) Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasade i krovišta, te upotrebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama u naselju i tipologijom krajolika. U dijelovima naselja s vrijednom urbanom ili ruralnom arhitekturom (povijesne jezgre) preporučuje se korištenje građevnih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (kamen, drvo).
- (2) 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..
- (3) 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.

##### **Članak 21.**

- (1) Krov stambene građevina (osim višestambene) i pripadajućih pomoćnih građevina, gradi se kao:
  1. kosi
  2. ravni zeleni.
- (2) 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 35% površine krova, dozvoljen ravni krov, terasa i sl.
- (3) Kosi krov mora biti pokriven kanalicom odnosno sličnim materijalom, u skladu sa stavkom (6) ovog članka ili biti zeleni krov, a nagib krovnih ploha mora biti od 33% do 40% (omjer 1:3 do 1:2,5).
- (4) 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.
- (5) Izgradnja krovnih kućica (mansardi, luminara) za osvjetljavanje potkrovnih prostorija je dozvoljena na najviše 30% površine krova, i to tako da:
  1. na kosom krovu njihova sljemena ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se grade
  2. na ravnom krovu budu upisane unutar gabarita kojeg bi nad tim krovom tvorio kosi krov izgrađen po uvjetima stvaka (3) ovog članka.
- (6) Postavljanje uređaja za proizvodnju energije iz sunčeve energije je dozvoljeno:
  1. 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
  2. na manje od 50% površine ravnog krova.

#### **2.2.1.5. Oblik i veličina građevne čestice**

##### **Članak 22.**

- (1) Građevna čestica nove građevine ne može biti manja od 150 m<sup>2</sup>, niti veća od 20000 m<sup>2</sup>.
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:
  1. urbanističkim planom uređenja se može omogućiti gradnja na čestici manje površine, u skladu s postojećim načinom gradnje unutar planskog područja
  2. kod interpolacija smije građevna čestica imati najviše 2000 m<sup>2</sup>, dok se najmanja veličina ne određuje, osim ako urbanistički plan uređenja ne odredi drugačije.

- (3) U izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja - društvene namjene (**D**), građevna čestica društvene građevine jednaka je veličini zone, osim površine potrebne za infrastrukturne sustave i površine javne namjene te zemljišta na kojima se ne može ostvariti vlasništvo.
- (4) Regulacijski pravac građevne čestice ne smije biti postavljen na udaljenost manju od 3,5 m od osi postojeće ili planirane ceste ili javnog puta.
- (5) Iznimno od navedenog u stavku (3) ovog članka, regulacijski pravac građevne čestice može biti postavljen na manju udaljenost, ako smještaj postojeće građevine odnosno interpolacije smještene u skladu sa stavkom (4) članka 24. ovog Plana, ne dozvoljava drugačije.
- (6) Javnim putem iz stavka (3) ovog članka se smatra i svaka katastarska čestica kojoj je način uporabe put i koja je javno dobro.

#### **2.2.1.6. Smještaj građevine na građevnoj čestici**

##### **Članak 23.**

- (1) Građevina se može graditi kao samostojeća, kao poluugrađena ili kao ugrađena.
- (2) Samostojeća građevina je građevina koja ne dodiruje međe susjednih građevnih čestica, a smije dodirivati regulacijski pravac, gdje to dozvoljavaju drugi uvjeti smještaja građevine na građevnoj čestici.
- (3) Poluugrađena građevina je samo jednom svojom stranom vezana uz susjednu postojeću ili planiranu građevinu na susjednoj građevnoj čestici.
- (4) Ugrađena građevina je dvjema stranama ili s više njih vezana uz susjedne postojeće ili planirane građevine na susjednim građevnim česticama.
- (5) Udaljenost građevine od međa građevne čestice, određena u članku 24. ovog Plana se ne primjenjuje na dijelove građevine koji je čine poluugrađenom odnosno ugrađenom.

##### **Članak 24.**

- (1) Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje njenom najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca te ostalih međa građevne čestice, čime se definira građivi dio građevne čestice.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a najmanja udaljenost se ne određuje ovim Planom. Pri određivanju udaljenosti, potrebno je nastojati pratiti slijed okolne izgradnje. Pravna osoba koja upravlja javnom, odnosno nerazvrstanom cestom čija granica s građevnom česticom čini regulacijski pravac, može posebnim uvjetima odrediti najmanju dozvoljenu udaljenost unutar zaštitnog pojasa prometnice.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
  1. čestica ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na manjoj udaljenosti
  2. je teren konfiguracije nepogodne za gradnju
  3. su okolne građevine na takvoj udaljenosti
  4. se rekonstruira postojeća građevina
  5. to traže posebni propisi ili posebni uvjeti javnopravnih tijela, s obzirom na zaštitu kulturnih ili prirodnih dobara, infrastrukturnih građevina ili vodnih površina.
- (4) 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.
- (5) Građevina mora biti udaljena od ostalih međa najmanje:
  1. 3 m, ako ima 2 ili manje nadzemnih etaža
  2. 4 m, ako ima 3 ili više nadzemne etaže

3. 15 m unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), ako je namijenjena smještaju odnosno uzgoju stoke, peradi i/ili ostalih životinja.
- (6) Iznimno od navedenog u stavku (5) ovog članka, propisana udaljenost smije biti manja:
  1. za stambenu građevinu i mješovitu građevinu manju od 600 m<sup>2</sup> GBP-a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ali ne manja od 1 m, ako se time:
    - I. susjednoj čestici ne oduzima svjetlo, zrak ili vidik u primjetno većoj mjeri nego li izgradnjom u skladu sa udaljenošću iz stavka (5) ovog članka
    - II. građevina gradi na udaljenosti ne manjoj od 6 m od susjedne građevine
  2. ako se rekonstruira ili zamjenjuje postojeća građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti, ali ne manja od postojeće udaljenosti
  3. pri čemu na dijelu građevine prema susjednoj čestici koji je na manjoj udaljenosti, ne smije biti otvora.

#### **Članak 25.**

- (1) Iznimno od navedenog u članku 24. ovog Plana:
  1. izvan gradivog dijela čestice se svugdje smiju nalaziti vijenci, oluci, pragovi (erte), građevine uređenja okućnice, mjereno od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu: kolne i pješačke površine, nenatkrivene terase, igrališta i bazeni, te cisterne i septičke jame
  2. između regulacijskog pravca i građevine se smiju graditi i elementi opreme, kao što su zaštita od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i sl.
- (2) Svi dijelovi i elementi građevine iz prethodnog stavka ovog članka, osim onih koji se grade u razini tla, smiju se nalaziti nad površinom javne namjene (osim nad grobljem), van građevne čestice. Elementi opreme se ne smiju postavljati iznad kolnika niti smiju ometati nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila te pješaka.
- (3) Građevine uređenja okućnice koje premašuju visinu ograde iz članka 29. ovog Plana, moraju biti udaljene od granice čestice najmanje za pola svoje visine.

#### **Članak 26.**

- (1) Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja (uzgoj životinja) od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12 m, osim postojećih koje mogu zadržati postojeću udaljenost pri rekonstrukciji ili zamjeni.
- (2) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama:
  1. 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
  2. unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), ne smije biti manja od 25 m od susjedne međe.
- (3) Iznimno od navedenog, na građevnim česticama gdje zbog oblika ili veličine čestice te građevine nije moguće tako smjestiti, udaljenosti mogu biti manje od propisanih, ali ne manje od polovice propisane udaljenosti.

#### **2.2.1.7. Uvjeti za uređenje građevne čestice**

#### **Članak 27.**

- (1) Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to na:
  1. 20% površine građevne čestice stambene građevine
  2. 20% površine građevne čestice poslovne građevine
  3. 10% površine građevne čestice proizvodno-obrtničke građevine
  4. 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine
  5. 20% površine građevne čestice društvene građevine
  6. 10% površine građevne čestice sportsko-rekreacijske građevine.



**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka:
1. 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
  2. kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.
- (3) Unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), uz među prema susjednoj čestici druge namjene te uz regulacijski pravac, mora se urediti pojas srednjeg i visokog zaštitnog zelenila, širine najmanje 5 m.
- (4) Prirodni teren se može kultivirati.

**Članak 28.**

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

Namjena / djelatnost	1 PARKIRALIŠNO MJESTO
stanovanje	na 0,67 stana
uredi, zdravstvo, trgovina na malo i sl.	30m <sup>2</sup> GBP-a
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m <sup>2</sup> GBP-a
hoteli, kampovi i ostali ugostiteljski objekti za smještaj	1 smještajna jedinica
ugostiteljski objekti djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića	25m <sup>2</sup> GBP-a
kina, kazališta i sl.	12 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	12 gledalaca
škole	1 učionica

- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta može biti zadovoljen van građevne čestice, na javnim parkirališnim površinama:
1. za zahvate u povijesnim i tradicionalnim zbijenim dijelovima naselja u kojima parkiranje na čestici nije moguće ili nije uobičajeno
  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
  3. ako se to omogući urbanističkim planom uređenja.
- (4) Iznimno od stavka (1) ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta za višestambene građevine može biti zadovoljen van građevne čestice, na drugoj čestici koja je udaljena najviše 80 m, čije uređenje je neodvojivi dio građenja višestambene građevine.

**Članak 29.**

- (1) Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

- (2) Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva ograda 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.
- (3) 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.
- (4) Iznimno od navedenog, ograde višestambenih, gospodarskih i društvenih građevina mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
- (5) Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.
- (6) 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.

**2.2.1.8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu**

**Članak 30.**

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
  1. prometnu površinu
  2. vodoopskrbni sustav
  3. sustav odvodnje
  4. električnu mrežu, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (2) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 31. ovog Plana.
- (3) Građevna čestica se priključuje na javni ili vlastiti sustav odvodnje u skladu s odlukama Gradskog vijeća o odvodnji te o priključenju na komunalne vodne građevine javne odvodnje.
- (4) Priključak građevne čestice na vodoopskrbni sustav mora biti u skladu s odlukom Gradskog vijeća o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom.
- (5) Priključak građevne čestice na električnu mrežu mora biti u skladu s posebnim uvjetima operatora sustava na čiju mrežu se priključuje.
- (6) Iznimno od navedenog, ako građevna čestica ima autonomni sustav opskrbe električnom energijom, ne mora se priključiti na niskonaponsku električnu mrežu.

**Članak 31.**

- (1) Priključak građevne čestice na prometnu površinu je prilaz na:
  1. prometnu površinu iz članka 65., 66. ili 67. ovoga Plana
  2. 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
  3. pješačku ili kolnopješačku površinu u povijesnim jezgrama gdje nema mogućnosti gradnje prometne površine iz iz točke 1. ovog stavka.
- (2) Priključak ili prilaz na javnu ili nerazvrstanu cestu mora biti u skladu s uvjetima koje utvrđuje pravna osoba koja upravlja cestom.
- (3) Građevna čestica višestambene građevine, niti građevna čestica gospodarske ili društvene građevine za koju je potrebno više parkirališnih mjesta nego li za višeobiteljsku stambenu građevinu, ne može imati pristup na nerazvrstanu cestu iz članka 66. (4) ovog Plana, osim ako se radi o postojećoj građevini, pri čemu tada nije dozvoljeno rekonstruirati građevinu tako da se poveća broj potrebnih parkirališnih mjesta.
- (4) Prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti.

- (5) Kod građevnih čestica uz križanje ulica, prilaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara. Iznimno od navedenog, može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem prilazu već izgrađene građevine kojeg se ne može premjestiti.
- (6) Ako između građevne čestice i javne prometne površine postoje, odnosno planirane su, druge površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.), koje su sastavni dio ulice, prilaz je moguć preko tih javnih površina.
- (7) Ako građevna čestica ima mogućnost prilaza sa prometnih površina višeg i nižeg reda, prilaz treba biti s prometnice nižeg reda. Iznimno od toga, pri interpolaciji ili rekonstrukciji, ako prostorne mogućnosti ili funkcija građevine to ne omogućavaju, prilaz može biti s prometnice višeg reda, ali tako da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja na prometnoj površini pristupi građevnoj čestici.

#### **2.2.1.9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu**

##### **Članak 32.**

Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:

1. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, određene u poglavlju 8. *Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš* ovog Plana
2. mjere zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti, određene u poglavljima 6.1. *Mjere zaštite prirode* i 6.2. *Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti* ovog Plana.

#### **2.2.1.10. Ostali uvjeti**

##### **Članak 33.**

- (1) Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:
  1. mjere zaštite kulturnih dobara, određene u poglavlju 6.3. *Mjere zaštite kulturnih dobara* ovog Plana
  2. mjere zaštite određene u poglavlju 9.2.1. *Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća* ovog Plana
  3. zaštitne pojase infrastrukturnih građevina, određene u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovog Plana
  4. posebni propis Grada Buzeta o komunalnom redu.
- (2) Nove zgrade, osim građevina u službi groblja, ne smiju se graditi nad udaljenosti manjoj od 10 m od groblja.

#### **2.2.2. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene**

##### **Članak 34.**

- (1) Groblja se planiraju, smještaju i grade u skladu s posebnim propisima o grobljima, prema potrebi.
- (2) Parkovne površine se uređuju kao:
  1. javni parkovi, pretežno prirodnog terena, u sklopu kojih se na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, pojedinačno ne veće od 15 m<sup>2</sup> tlocrtne površine,
  2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, u sklopu kojih se ne smiju graditi zgrade osim nadstrešnica i dječjih kućica za igru.
- (3) Rekreativne površine su namjenjene gradnji, odnosno uređenju otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta, terena i površina, koji mogu biti natkriveni, ali ne i zatvoreni. U sklopu ovih površina se na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, ne veće od 15 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, a iznimno od navedene izgrađenosti odnosno površine, moguća je gradnja jedne prizemne zgrade veličine do 50 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, ako je društvene namjene.
- (4) Tržnice na malo građene na otvorenom, mogu se graditi i uređivati po potrebi, tako da ne ometaju kolni i pješaćki protok niti druge namjene, te poštuju uvjete iz članaka 30. i 31. ovog Plana. Zgrade

koje se grade za potrebe tržnice, grade se po lokacijskim uvjetima za gospodarske građevine u građevinskom području naselja.

- (5) Površine javne namjene namjenjene cestovnom prometu, grade se, odnosno uređuju prema uvjetima poglavlja 5.1. *Prometni infrastrukturni sustav*.
- (6) Površine javne namjene namjenjene pješačkom prometu i parkiralištima, grade se, odnosno uređuju prema potrebi.

## **2.3. Građevine van naselja**

### **2.3.1. Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja**

#### **2.3.1.1. Vrsta radova**

##### **Članak 35.**

- (1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja je dozvoljena gradnja građevina u skladu s namjenom pojedinog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, utvrđenom u članku 5. ovog Plana.
- (2) Građevine iz stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.3.1.1.-2.3.1.10. ovog Plana.
- (3) Iznimno od navedenog:
  1. groblja se grade i koriste u skladu s posebnim propisima o grobljima,
  2. infrastrukturne građevine se grade prema uvjetima poglavlja 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovog Plana,
  3. ostale površine javne namjene se grade prema uvjetima poglavlja 2.3.1.11. *Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene* ovog Plana.
- (4) Za područje za koje je donesen urbanistički plan uređenja, zahvati u prostoru se provode u skladu s tim planom.

##### **Članak 36.**

- (1) Dozvoljen je svaki zahvat u prostoru koji je u skladu s ostalim lokacijskim uvjetima određenima ovim Planom.
- (2) Ako postojeća građevina nije u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim Planom, može se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita.
- (3) Svaka građevina se može graditi kao složena.
- (4) Iznimno od prethodno navedenog:
  1. unutar izdvojenih građevinskih područja gospodarske namjene - proizvodne (**I1**, **I2**) sljedeći zahvati se mogu provoditi samo ako se planiraju prostornim planom užeg područja:
    - zahvati, osim infrastrukturnih, za koje je posebnim propisom propisana obveza izrade procjene utjecaja na okoliš
    - zahvati, osim infrastrukturnih, za koje je posebnim propisom propisana obveza izrade ocjene o procjeni utjecaja zahvata na okoliš koju provodi Ministarstvo
    - zahvati izgradnje građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja.
  2. unutar površina sportsko-rekreacijske namjene (**R1**) nije dozvoljena gradnja zgrada
  3. unutar površine sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) Vala, dozvoljava se samo:
    - uređenje terena za potrebe sportskih i rekreacijskih djelatnosti
    - zahvati za održavanje i poboljšanje vodnog režima
    - gradnja građevina potrebnih za infrastrukturno opremanje svih planiranih djelatnosti unutar te površine
    - gradnja građevina nužnih za zadovoljavanje minimalnih uvjeta za vrstu ugostiteljskog objekta kamp odmorište
    - zahvati za potrebe smještanja ugostiteljskih objekata jednostavnih usluga koji nisu zgrade.

**2.3.1.2. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice**

**Članak 37.**

- (1) Gospodarske građevine su namjenjene smještaju gospodarskih djelatnosti u skladu s poglavljem 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti ovog Plana.*
- (2) Više od 70% GBP-a gospodarske građevine mora biti namijenjeno pretežnim gospodarskim djelatnostima.
- (3) Sportske i rekreacijske građevine koje su namjenjene smještaju društvenih djelatnosti, namjenom moraju odgovarati uvjetima poglavlja 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*
- (4) Broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline se ne ograničava ovim Planom.
- (5) Broj posebnih dijelova nekretnine koji su funkcionalne jedinice se ograničava za ugostiteljsko-turističke objekte namjenjene smještaju, i to tako da ukupni kapacitet funkcionalnih jedinica ne premaši broj ležaja, odnosno gostiju-kampista dozvoljenih za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja u kojem se ugostiteljsko-turistički objekt nalazi, po sljedećoj tablici:

Naziv	Namjena	Dozvoljeni broj ležaja, odnosno gostiju-kampista
Brižac	T2	80
Komušćica	T3	80
Kortina	T1	60
Lokve	T2	60
Malinci	T2	200
Markežija	T2	60
Mlini	T3	100
Pod Hribac	T2	40
Pod Kaštel	T3	80
Rebri	T1	30
Roč	T3	50
Rujevac	T2	130
Urihi	T3	100

**2.3.1.3. Veličina građevine**

**Članak 38.**

- (1) Veličina građevine se određuje:
  1. dozvoljenom izgrađenošću građevne čestice
  2. dozvoljenom iskorištenošću građevne čestice
  3. dozvoljenom visinom građevine
  4. dozvoljenim brojem etaža građevine.
- (2) U izgrađenost građevne čestice se ne uračunavaju sportske i rekreacijske površine odnosno tereni, ako su prirodnih odlika.
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi:

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

1. najmanje 10% površine građevne čestice, ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>, osim u građevinskim područjima Čukarija (**K1**) te sportsko-rekreacijske namjene (**R6**), gdje se najmanja dozvoljena izgrađenost ne određuje
  2. u građevinskim područjima proizvodne i poslovne namjene najviše 65% površine građevne čestice, osim:
    - u građevinskom području Čukarija (**K1**), gdje je najviše 10%
    - na površinama gospodarske namjene - proizvodne (**I3**), gdje se ne ograničava za postavljanje odnosno gradnju uređaja i građevina za proizvodnju energije iz sunčeve energije, ali je najviše 3% za zgrade
  3. u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (**T1**) i (**T2**) najviše 30% površine građevne čestice
  4. u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (**T3**) najviše 10% površine građevne čestice
  5. u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Most (**R6**) najviše 90% površine građevne čestice, pri čemu najviše 30% te površine smije biti izgrađeno zgradama
  6. u ostalim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) najviše 100 m<sup>2</sup> smije biti izgrađeno zgradama
  7. ne određuje se za građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene (**R1**).
- (4) Dozvoljena iskorištenost građevne čestice (omjer ukupnog GBP-a građevine i površine građevne čestice) iznosi 0,8 u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene te 0,15 u građevinskom području Čukarija (**K1**), a ne određuje se u drugim građevinskim područjima.
- (5) Dozvoljena visina građevine iznosi:
1. 20 m unutar gospodarske namjene - proizvodne, industrijske (**I1**)
  2. 12 m unutar gospodarske namjene - proizvodne, zanatske (**I2**) i poljoprivredne (**I4**) te poslovne (**K, K1, K3**), a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m
  3. 9 m unutar ugostiteljsko-turističke namjene
  4. 5 m unutar sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) i gospodarske namjene - proizvodne, energetske (**I3**).
- (6) Dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 5, osim unutar građevinskih područja:
1. gospodarske namjene - proizvodne, poljoprivredne (**I4**), komunalno servisne (**K3**), ugostiteljsko-turističke namjene (**T1, T2, T3**) te Čukarija (**K1**) gdje je 2
  2. sportsko-rekreacijske namjene te gospodarske namjene - proizvodne, energetske (**I3**) gdje je 1.
- (7) Broj podzemnih etaža se ne ograničava.

**2.3.1.4. Uvjeti za oblikovanje građevine**

**Članak 39.**

Ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine.

**2.3.1.5. Oblik i veličina građevne čestice**

**Članak 40.**

- (1) U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, građevna čestica gospodarske građevine jednaka je veličini zone, osim površine potrebne za infrastrukturne sustave i površine javne namjene te zemljišta na kojima se ne može ostvariti vlasništvo.
- (2) Ne određuju se posebni uvjeti za određivanje oblika i veličine građevne čestice u drugim izdvojenim građevinskim područjima.

### **2.3.1.6. Smještaj građevine na građevnoj čestici**

#### **Članak 41.**

- (1) Pri određivanju smještaja građevine na građevnoj čestici je potrebno poštivati posebne propise, norme te mjere zaštite od požara, u odnosu na namjenu, djelatnost i veličinu građevine, kao i na namjenu susjednih površina i građevnih čestica.
- (2) Građevinu treba smjestiti tako da ne ugrozi mogućnost evakuacije prometnim površinama te da urušavanjem ne utječe na susjednu građevinu.

### **2.3.1.7. Uvjeti za uređenje građevne čestice**

#### **Članak 42.**

- (1) U izdvojenim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene (**R1**) te Vala i Raspadalica (**R6**), građevna čestica treba pretežno biti uređena kao teren prirodnih odlika.
- (2) U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene, najmanje 20% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
- (3) U ostalim izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene, najmanje 10% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo. Iznimno od navedenog, za građevne čestice građevina za gospodarenjem otpadom, takva površina nije obavezna.
- (4) Odgovarajući broj parkirališnih mjesta za građevnu česticu je potrebno osigurati u sklopu građevne čestice ili na odvojenim parkirališnim površinama unutar izdvojenog građevinskog područja u kojem se građevna čestica nalazi.
- (5) Odgovarajući broj parkirališnih mjesta se određuje prema sljedećoj tablici:

Namjena / djelatnost	1 PARKING MJESTO
uredi, zdravstvo, trgovina na malo i sl.	30 m <sup>2</sup> GBP-a
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100 m <sup>2</sup> GBP-a
hoteli, kampovi i ostali ugostiteljski objekti za smještaj	prema posebnom propisu o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata
ugostiteljski objekti djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića	25m <sup>2</sup> GBP-a
kina, kazališta i sl.	8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	4 korisnika ili 8 gledalaca ako se planira gledalište,

### **2.3.1.8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu**

#### **Članak 43.**

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
  1. prometnu površinu
  2. vodoopskrbni sustav
  3. sustav odvodnje
  4. električnu mrežu, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (2) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 44. ovog Plana.
- (3) Građevna čestica se priključuje na javni ili vlastiti sustav odvodnje u skladu s odlukama Gradskog vijeća o odvodnji te o priključenju na komunalne vodne građevine javne odvodnje.

- (4) Priključak građevne čestice na vodoopskrbni sustav mora biti u skladu s odlukom Gradskog vijeća o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom.
- (5) Priključak građevne čestice na električnu mrežu mora biti u skladu s posebnim uvjetima operatora sustava na čiju mrežu se priključuje.
- (6) Iznimno od navedenog, ako građevna čestica ima autonomni sustav opskrbe električnom energijom, ne mora se priključiti na niskonaponsku električnu mrežu.

#### **Članak 44.**

- (1) Građevna čestica unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, namjene **(I1)**, **(I2)** ili **(K)** priključuje se na prometnu površinu širine najmanje 7 m (kolnik širine najmanje 5,5 m i barem jednostrani pješački pločnik širine najmanje 1,5 m).
- (2) Građevna čestica unutar ostalih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, priključuje se na prometnu površinu iz članka 65., 66. ili 67. ovoga Plana.
- (3) Priključak ili prilaz na javnu ili nerazvrstanu cestu mora biti u skladu s uvjetima koje utvrđuje pravna osoba koja upravlja cestom.
- (4) Ako između građevne čestice i javne prometne površine postoje, odnosno su planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.), prilaz je moguć preko tih javnih površina.

#### **2.3.1.9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu**

##### **Članak 45.**

Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:

1. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, određene u poglavlju 8. *Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš* ovog Plana
2. mjere zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti, određene u poglavljima 6.1. *Mjere zaštite prirode* i 6.2. *Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti* ovog Plana.
3. odredbe posebnih propisa iz područja zaštite okoliša.

#### **2.3.1.10. Ostali uvjeti**

##### **Članak 46.**

- (1) Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:
  1. mjere zaštite kulturnih dobara, određene u poglavlju 6.3. *Mjere zaštite kulturnih dobara* ovog Plana
  2. mjere zaštite određene u poglavlju 9.2.1. *Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća* ovog Plana
  3. zaštitne pojase infrastrukturnih građevina, određene u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovog Plana.
- (2) Zahvati u izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Vala (**R6**) ne smiju otežati ni onemogućiti održavanje i poboljšanje vodnog režima retencije Draga (Ćiritež) te su mogući samo u skladu s ograničenjima posebnog propisa o vodama za neuređeno inundacijsko područje odnosno s odstupanjima uz suglasnost Hrvatskih voda.
- (3) Zahvati u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene na području naselja Buzet, Juričići i Sveti Ivan ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Buzeta.
- (4) Zahvati u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - proizvodne Roč (**I1**) ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru zaštićene kulturno-povijesne cjeline Roča.

#### **2.3.1.11. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene**

##### **Članak 47.**

- (1) Parkovne površine se uređuju kao:



**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

1. javni parkovi, pretežno prirodnog terena, u sklopu kojih se na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, ne veće od 15 m<sup>2</sup> tlocrtne površine
  2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, uz koja se ne smiju graditi druge zgrade osim nadstrešnica.
- (2) Rekreativne površine su namjenjene gradnji, odnosno uređenju otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta, terena i površina, koji mogu biti natkriveni, ali ne i zatvoreni. U sklopu ovih površina se na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, ne veće od 15 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, a iznimno od navedene izgrađenosti odnosno površine, moguća je gradnja jedne prizemne zgrade veličine do 50 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, ako je društvene namjene.
- (3) Površine javne namjene namjenjene cestovnom i pješćkom prometu te parkirališta, grade se, odnosno uređuju prema uvjetima poglavlja 5.1. *Prometni infrastrukturni sustav.*

### **2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja**

#### **Članak 48.**

- (1) Izvan građevinskog područja, mogu se graditi:
1. infrastrukturne građevine
  2. građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji
  3. građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu
  4. građevine namijenjene eksploataciji i obradi mineralnih sirovina unutar eksploatacijskih polja
  5. kampovi u seljačkom domaćinstvu
  6. rekreacijske građevine i površine.
- (2) Osim gradnje građevina iz stavka (1) ovog članka, izvan građevinskog područja je dozvoljena rekonstrukcija drugih postojećih građevina.
- (3) Pri gradnji i korištenju građevine, potrebno je poštivati:
1. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, određene u poglavlju 8. *Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana*
  2. mjere zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti, određene u poglavljima 6.1. *Mjere zaštite prirode* i 6.2. *Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti ovog Plana*
  3. mjere zaštite kulturnih dobara, određene u poglavlju 6.3. *Mjere zaštite kulturnih dobara ovog Plana*
  4. mjere zaštite određene u poglavlju 9.2.1. *Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća ovog Plana*
  5. zaštitne pojase infrastrukturnih građevina, određene u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovog Plana.*
- (4) Građevina namijenjena boravku ljudi mora biti priključena na:
1. prometnu površinu
  2. javni vodoopskrbni sustav, ako su osigurani uvjeti za priključenje na taj sustav, i to u skladu s odlukom Gradskog vijeća o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom
  3. javni sustav odvodnje, ako su osigurani uvjeti za priključenje na taj sustav, i to u skladu s odlukama Gradskog vijeća o odvodnji te o priključenju na komunalne vodne građevine javne odvodnje
  4. električnu mrežu ili imati autonomni sustav opskrbe električnom energijom, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (5) Građevina namijenjena boravku ljudi koja nema mogućnost priključenja:
1. na sustav javne vodoopskrbe, mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom ili vlastitim vodozahvatom)

2. na sustav javne odvodnje, mora imati vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, u skladu s posebnim propisima o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda i o graničnim vrijednostima otpadnih voda, iz kojeg se nepročišćene otpadne vode ne smiju ispuštati u prijemnik i kojim se mora postići razina zaštite vodnog okoliša određena posebnim propisima.
- (6) U zaštitnim koridorima planiranih infrastrukturnih građevina, izvan građevinskog područja nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, do njihove izgradnje, osim rekonstrukcije ili održavanja postojećih građevina te gradnje drugih infrastrukturnih građevina čije postojanje neće onemogućiti izgradnju planirane infrastrukturne građevine.

#### **2.3.2.1. Infrastrukturne građevine**

##### **Članak 49.**

Infrastrukturne građevine se grade prema uvjetima poglavlja 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovog Plana.*

#### **2.3.2.2. Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji**

##### **Članak 50.**

- (1) Na osobito vrijednom obradivom poljoprivrednom zemljištu, mogu se graditi:
  1. staklenici i plastenici, na kompleksima najmanje površine 2 ha
  2. prateće gospodarske građevine za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, na kompleksima najmanje površine 2 ha
  3. farme za uzgoj stoke, na kompleksima najmanje površine 10 ha
  4. ribnjaci s pripadajućim gospodarskim građevinama, na kompleksima najmanje površine 20 ha
  5. vinogradarsko - vinarski pogoni, na kompleksima najmanje površine 10 ha.
- (2) Unutar građevine iz stavka (1) ovog članka, mogu se smještati svi sadržaji potrebni namjeni građevine.
- (3) Gradnja građevina iz stavka (1) ovog članka, je moguća tako da:
  1. najmanje 51% površine poljoprivrednog zemljišta koje čini kompleks, mora biti međusobno povezano, a ostali dio mora biti na području Grada Buzeta ili susjednih jedinica lokalne samouprave
  2. u kompleksu smije biti sadržano više različitih građevina iz stavka (1) ovog članka
  3. ukupni GBP svih građevina unutar kompleksa može biti najviše 1500 m<sup>2</sup>, a iznimno od navedenog staklenici i plastenici se mogu graditi na 70% površine kompleksa
  4. najveća dozvoljena visina građevina je 7 m, osim staklenika i plastenika, za koje je 4,5 m
  5. udaljenost građevine od obale vodotoka je najmanje 100 m
  6. najmanje 70% površine kompleksa mora biti privedeno poljoprivrednoj namjeni prije izdavanja akta kojim se odobrava gradnja
  7. poljoprivredno zemljište kompleksa na kojem je izgrađena građevina iz stavka (1) ovog članka, čini s građevinom jedinstvenu nekretninu, koja se onda ne može dijeliti na nekretnine manje od minimalne veličine kompleksa određene u stavku (1) ovog članka, osim radi potreba zahvata za kojeg posebni propis određuje da je u interesu Republike Hrvatske.

##### **Članak 51.**

- (1) Na vrijednom obradivom poljoprivrednom zemljištu, mogu se graditi:
  1. staklenici i plastenici, na kompleksima najmanje površine 1 ha
  2. prateće gospodarske građevine za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, na kompleksima najmanje površine 1 ha
  3. farme za uzgoj stoke, na kompleksima najmanje površine 5 ha
  4. peradarske farme, na kompleksima najmanje površine 2 ha
  5. vinogradarsko - vinarski pogoni, na kompleksima najmanje površine 2 ha

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

6. kampovi u seljačkom domaćinstvu u skladu s uvjetima članka 56. ovog Plana.
- (2) Unutar građevine iz stavka (1) ovog članka, mogu se smještati svi sadržaji potrebni namjeni građevine.
- (3) Gradnja građevina iz stavka (1) ovog članka, je moguća tako da:
1. najmanje 51% površine poljoprivrednog zemljišta koje čini kompleks, mora biti međusobno povezano, a ostali dio mora biti na području Grada Buzeta ili susjednih jedinica lokalne samouprave
  2. u kompleksu smije biti sadržano više različitih građevina iz stavka (1) ovog članka,
  3. ukupni GBP svih građevina unutar kompleksa može biti najviše 2000 m<sup>2</sup>, a iznimno od navedenog staklenici i plastenici se mogu graditi na 70% površine kompleksa
  4. najveća dozvoljena visina građevina je 7 m, osim staklenika i plastenika, za koje je 4,5 m
  5. udaljenost građevine od obale vodotoka je najmanje 100 m
  6. poljoprivredno zemljište kompleksa na kojem je izgrađena građevina iz stavka (1) ovog članka, čini s građevinom jedinstvenu nekretninu, koja se onda ne može dijeliti na nekretnine manje od minimalne veličine kompleksa određene u stavku (1) ovog članka, osim radi potreba zahvata za kojeg posebni propis određuje da je u interesu Republike Hrvatske.
- (4) Građevine iz stavka (1) ovog članka smiju na manjem dijelu svoje površine biti namjenjene i dopunskim djelatnostima na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima.

**Članak 52.**

- (1) Na ostalom obradivom zemljištu te ostalom poljoprivrednom zemljištu, mogu se graditi:
1. staklenici i plastenici, na kompleksima najmanje površine 0,5 ha
  2. prateće gospodarske građevine za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, na kompleksima najmanje površine 0,5 ha
  3. farme za uzgoj stoke, na kompleksima najmanje površine 1 ha
  4. peradarske farme, na kompleksima najmanje površine 0,5 ha
  5. vinogradarsko - vinarski pogoni, na kompleksima najmanje površine 1 ha
  6. kampovi u seljačkom domaćinstvu u skladu s uvjetima članka 56. ovog Plana.
- (2) Unutar građevine iz stavka (1) ovog članka, mogu se smještati svi sadržaji potrebni namjeni građevine.
- (3) Gradnja građevina iz stavka (1) ovog članka, je moguća tako da:
1. najmanje 51% površine poljoprivrednog zemljišta koje čini kompleks, mora biti međusobno povezano, a ostali dio mora biti na području Grada Buzeta ili susjednih jedinica lokalne samouprave
  2. u kompleksu smije biti sadržano više različitih građevina iz stavka (1) ovog članka,
  3. ukupni GBP svih građevina unutar kompleksa može biti najviše 600 m<sup>2</sup>, a iznimno od navedenog staklenici i plastenici se mogu graditi na 70% površine kompleksa
  4. najveća dozvoljena visina građevina je 8 m, osim staklenika i plastenika, za koje je 4,5 m
  5. udaljenost građevine od obale vodotoka je najmanje 100 m
  6. poljoprivredno zemljište kompleksa na kojem je izgrađena građevina iz stavka (1) ovog članka, čini s građevinom jedinstvenu nekretninu, koja se ne može dijeliti na nekretnine manje od minimalne veličine kompleksa određene u stavku (1) ovog članka, osim radi potreba zahvata za kojeg posebni propis određuje da je u interesu Republike Hrvatske.
- (4) Građevine iz stavka (1) ovog članka smiju na manjem dijelu svoje površine biti namjenjene i dopunskim djelatnostima na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima.

**Članak 53.**

Farme za uzgoj stoke i peradarske farme, moraju se graditi poštujući udaljenosti iz sljedeće tablice:

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

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

**2.3.2.3. Građevine namjenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu**

**Članak 54.**

- (1) Šumska infrastruktura se može graditi u šumama i na šumskom zemljištu, prema potrebama, u skladu s posebnim propisima o šumama.
- (2) Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva (šumarske postaje i sl.) se mogu graditi unutar šuma gospodarske namjene (**Š1**) i to tako da:
  1. namjena građevine je gospodarenje šumama odnosno zaštita i održavanje flore i faune
  2. ukupni GBP građevine (uključujući sve pomoćne građevine) može biti najviše 200 m<sup>2</sup>
  3. najveća dozvoljena visina građevine je 8 m
  4. građevina mora biti udaljena najmanje 300 m od ruba građevinskog područja i građevina izvan građevinskog područja te 100 m od vodotoka
  5. za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.
- (3) Lovački dom (**L**) se može graditi na načelno određenoj lokaciji prikazanoj na kartografskim prikazima Plana. Namijenjen je lovačkoj djelatnosti, a uz osnovnu namjenu, građevina u svom manjem dijelu može biti namijenjena pružanju ugostiteljskih usluga. Uz navedeno, za gradnju se primjenjuju uvjeti točaka 2., 3. i 5. stavka (2) ovog članka.

**2.3.2.4. Građevine namjenjene eksploataciji i obradi mineralnih sirovina unutar eksploatacijskih polja**

**Članak 55.**

- (1) Unutar eksploatacijskih polja, smještenih na površinama za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**) određenima ovim Planom, dozvoljena je gradnja rudarskih objekata i postrojenja za eksploataciju mineralnih sirovina i sanaciju prostora, po potrebi, u skladu s posebnim propisima o rudarstvu.
- (2) Obavezna je sanacija prostora na kojem se više ne obavljaju rudarski radovi, pošumljavanjem i/ili uređenjem rekreacijskih građevina i površina.

**2.3.2.5. Kampovi u seljačkom domaćinstvu**

**Članak 56.**

Kampovi u seljačkom domaćinstvu se mogu smjestiti samo na zemljištu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, i to tako da:

1. površina kampa ne može iznositi više od 40% površine zemljišta obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva namjenjenog poljoprivrednoj proizvodnji, niti biti veća od 4000 m<sup>2</sup>
2. na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu je dozvoljeno smještanje samo jednog kampa

3. kapacitet i sadržaj kampa moraju biti u skladu s posebnim propisom o pružanju usluga u seljačkom domaćinstvu
4. u kampu je dozvoljena gradnja zgrada samo u opsegu u kojem su nužne za zadovoljenje uvjeta propisanih posebnim propisom o pružanju usluga u seljačkom domaćinstvu moraju biti unutar kampa, te nadstrešnica, i to tako da:
  - I. njihova ukupna izgrađenost ne može činiti više od 5% površine kampa
  - II. zgrade smiju biti samo prizemnice, visine do vijenca najviše 3,5 m
5. nije dozvoljeno smještanje na zaštićenim područjima i površinama na kojima je planirana gradnja prometnica
6. zahvati i korištenje moraju biti u skladu s mjerama zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti određenima ovim Planom
7. nije dozvoljena čista sječa ni krčenje šuma za potrebe kampa
8. nije dozvoljeno unošenje alohtonih biljnih vrsta.

#### **2.3.2.6. Rekreacijske građevine i površine**

##### **Članak 57.**

- (1) Rekreacijske građevine van građevinskog područja, mogu se graditi:
  1. uz izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene
  2. na saniranim prostorima na kojem se više ne obavljaju rudarski radovi.
- (2) Ostale rekreacijske površine, iz stavka (5) ovog članka, mogu se uređivati na poljoprivrednim i šumskim površinama određenima ovim Planom.
- (3) Rekreacijske građevine uz izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene se smiju graditi, odnosno uređivati uz ta područja, tako da s njima čine prostornu i funkcionalnu neprekinutu cjelinu, i prema sljedećim uvjetima:
  1. prostorna cjelina namjenjena gradnji rekreacijskih građevina smije biti površine do najviše 2 ha, od čega najmanje 50% mora biti uređeno i/ili prirodno zelenilo
  2. rekreacijske građevine su igrališta, staze i druge otvorene površine za odvijanje sportskih i rekreacijskih djelatnosti i aktivnosti
  3. najviše 15% površine zemljišta prostorne cjeline može biti pod građevinama odnosno dijelovima građevina, izgrađenima građevnim proizvodima
  4. nije dozvoljena gradnja zgrada
  5. nije ih dozvoljeno graditi, odnosno uređivati na zaštićenim područjima i površinama na kojima je planirana gradnja prometnica
  6. zahvati i korištenje moraju biti u skladu s mjerama zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti određenima ovim Planom
  7. nije dozvoljena čista sječa ni krčenje šuma za potrebe gradnje, odnosno uređenja rekreacijskih građevina
  8. nije dozvoljeno unošenje alohtonih biljnih vrsta.
- (4) Rekreacijske građevine na saniranim prostorima na kojima se više ne obavljaju rudarski radovi se grade prema sljedećim uvjetima:
  1. najmanje 40% prostorne cjeline namjenjene rekreacijskim građevinama mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
  2. rekreacijske građevine su igrališta, staze i druge otvorene površine za odvijanje sportskih i rekreacijskih djelatnosti i aktivnosti
  3. najviše 30% površine zemljišta prostorne cjeline može biti pod građevinama odnosno dijelovima građevina, izgrađenima građevnim proizvodima
  4. primjenjuju se uvjeti iz točaka 4. do 8. stavka (3) ovog članka.

- (5) Pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, koje se grade zemljanim radovima uz nužne zahvate za stabilizaciju, bez završnog zastora, uz koje je dozvoljeno postavljanje rekreacijskih sprava mogu se graditi unutar svih kopnenih površina van građevinskog područja, pri čemu:
1. moraju biti u skladu s prirodnim obilježjima prostora te ne smiju imati dominantnu i upadljivu prisutnost u prostoru
  2. primjenjuju se točke 5. do 8. stavka (3) ovog članka
  3. iznimno od navedenog u točki 6. stavka (3) ovog članka, ustanova koja upravlja zaštićenim područjem može uređivati rekreacijske površine unutar zaštićenih područja .

#### **2.3.2.7. Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskog područja**

##### **Članak 58.**

- (1) Postojeće građevine koje zadovoljavaju uvjete za gradnju građevina iz stavka (1) članka 48. ovog Plana, rekonstruiraju se prema tim uvjetima.
- (2) Ostale postojeće građevine se rekonstruiraju tako da:
  1. dozvoljeni su svi radovi kojima se postojeća građevina rekonstruira ili održava
  2. građevina može biti namjenjena stanovanju, gospodarskim i/ili društvenim djelatnostima, pri čemu:
    - I. građevina koja je, na osnovi akta kojim se odobrava građenje, građena za potrebe poljoprivredne djelatnosti i/ili seoskog turizma se ne smije prenamjeniti tako da više nema uvjete za obavljanje djelatnosti za koju je građena
    - II. građevina smije sadržavati samo 1 funkcionalnu stambenu jedinicu
  3. GBP građevine smije se povećati za najviše 50% u odnosu na njen prvotni GBP, ali tako da postignuti ukupni GBP ne iznosi više od 200 m<sup>2</sup>
  4. iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka, građevine prvotnog GBP-a manjeg od 50 m<sup>2</sup>, smiju se povećavati bez ograničenja od 50%, ali najviše do ukupnog GBP-a od 100 m<sup>2</sup>, i nakon toga se ne smiju više povećavati
  5. visina građevine ne može biti veća od 7 m, odnosno od postojeće visine ako je ona veća od 7 m
  6. građevina smije imati najviše 2 pune nadzemne etaže i potkrovlje, odnosno postojeći broj etaža, ako je on veći od ovdje navedenog
  7. pri rekonstrukciji tradicionalne građevine, mora se najmanje 50% njenog ukupnog pročelja, ako je očuvano, zadržati ili zamijeniti pročeljem istog karaktera
  8. ako čestica na kojoj se građevina nalazi, graniči s građevinskim područjem, pri dogradnji je potrebno poštivati uvjete najmanje udaljenosti građevine od susjedne međe propisane za to građevinsko područje
  9. ako se građevina nalazi u blizini druge postojeće građevine van građevinskog područja, pri dogradnji se postojeća udaljenost među građevinama ne smije smanjiti na manje od 3 m, a ako je manja, smije se zadržati
  10. potrebno je poštivati odredbe stavaka (3) do (6) članka 48. ovog Plana.
- (3) Postojeće građevine se mogu i zamjenjivati, pri čemu:
  1. nova građevina mora biti izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru
  2. nova građevina mora biti izgrađena u skladu s uvjetima propisanim za rekonstrukciju postojećih građevina, iz stavaka (1) i (2) ovog članka
  3. nova građevina ne smije mijenjati namjenu, izgled, veličinu i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, osim u opsegu u kojem to dozvoljavaju uvjeti propisani za rekonstrukciju postojećih građevina, iz stavaka (1) i (2) ovog članka.

### 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

#### Članak 59.

- (1) Ovim planom se određuju uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti za koje je potrebno provođenje prostornog plana, odnosno dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine.
- (2) Građevine, odnosno zahvati u prostoru, u kojima se smještaju gospodarske djelatnosti, se:
  1. u građevinskom području naselja grade, odnosno izvode prema lokacijskim uvjetima iz poglavlja 2., odnosno 2.2. ovog Plana
  2. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (**I1, I2, I3, I4, K, K1, K3, T1, T2, T3, R1, R6**) grade, odnosno izvode prema lokacijskim uvjetima iz poglavlja 2., odnosno 2.3.1. ovog Plana, te dodatno i poglavlja 7. za građevine namjenjene gospodarenju otpadom
  3. izvan građevinskog područja (na površinama **R7, E3, P1, P2, Š1, Š2, Š3**) grade, odnosno izvode prema uvjetima iz poglavlja 2., odnosno 2.3.2 ovog Plana.
- (3) Uslužnim djelatnostima se u smislu ovoga Plana smatraju: priprema i usluživanje hrane i pića, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, rad umjetničkih objekata, zabavne djelatnosti, ostale uslužne djelatnosti, te druge djelatnosti uredskog i poslovnčkog karaktera.
- (4) Djelatnostima uredskog i poslovnčkog karaktera se smatraju i upravni te prateći i pomoćni segmenti tvrtki odnosno organizacija koje se bave drugim djelatnostima.

#### Članak 60.

- (1) U građevinskom području naselja, gospodarske djelatnosti se smiju smještati:
  1. u sklopu stambenih građevina, i to: uslužne djelatnosti, smještaj, trgovina na veliko i malo popravak motornih vozila i motocikla, prerađivačke djelatnosti i poljoprivredne djelatnosti
  2. u sklopu poslovnih građevina, i to:
    - I. kao pretežne: uslužne djelatnosti, trgovina na veliko i malo
    - II. kao ostale: smještaj, prerađivačke djelatnosti, popravak motornih vozila i motocikla
  3. u sklopu proizvodno-obrtničkih građevina, i to:
    - I. kao pretežne: prerađivačke djelatnosti, komunalne i povezane djelatnosti, djelatnosti biljne i stočarske proizvodnje i popravak motornih vozila i motocikla
    - II. kao ostale: uslužne djelatnosti, trgovina na veliko i malo, smještaj
  4. u sklopu ugostiteljsko-turističkih građevina, i to:
    - I. kao pretežne: smještaj
    - II. kao ostale: uslužne djelatnosti, trgovina na malo, prerađivačke djelatnosti
  5. u sklopu društvenih građevina, i to:
    - I. kao ostale: uslužne djelatnosti, trgovina na malo
  6. u sklopu sportsko-rekreacijskih građevina, i to:
    - I. kao pretežne: sportske te zabavne i rekreacijske djelatnosti komercijalnog karaktera
    - II. kao ostale: uslužne djelatnosti, trgovina na malo.
- (2) U dijelu građevinskog područja naselja, gospodarske namjene - proizvodne, poljoprivredne (**I4**) se smiju smještati djelatnosti biljne i stočarske proizvodnje te proizvodnje prehrambenih proizvoda.
- (3) Djelatnosti biljne i stočarske proizvodnje se ne mogu smještati u građevinskom području naselja odnosno njegovom dijelu, u kojem se odlukom o komunalnom redu ne dozvoljava držanje domaćih životinja.

#### Članak 61.

- (1) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne (**I1, I2**):

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

1. kao pretežne se u sklopu gospodarskih građevina smiju smještati sljedeće skupine djelatnosti: poljoprivredne, prerađivačke, komunalne i povezane, popravak motornih vozila i motocikla, prijevoz i skladištenje, opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija, popravak računala i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, te srodne djelatnosti, kao i djelatnosti gospodarenja otpadom u skladu sa sustavom postupanja s otpadom, definiranim u poglavlju 7. ovog Plana
  2. kao ostale se unutar gospodarskih građevina smiju smještati i druge djelatnosti, koje ne ometaju niti otežavaju odvijanje pretežnih gospodarskih djelatnosti.
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:
1. u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne, Butoniga (**I1**) i Mlini (**I2**), smiju se smještati samo djelatnosti opskrbe vodom, proizvodnje prirodne mineralne vode i ostale flaširane vode
  2. djelatnosti vađenja ukrasnoga kamena i kamena za gradnju i vapnenca se mogu smještati u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne, Sveti Ivan - Praščari (**I1**) i Kuk - Ćiritež (**I1**), pri čemu se u građevinskom području Praščari (**I1**) smiju smještati samo unutar k.č.br. 4403/42, 4403/43, 4403/110 i 4403/140
  3. u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - proizvodne Kuk - Ćiritež (**I1**), smiju se smještati samo djelatnosti vađenja ukrasnoga kamena i kamena za gradnju i vapnenca te rezanja, oblikovanja i obrade kamena, s pratećim sadržajima
  4. urbanističkim planom uređenja se, za potrebe izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene - proizvodne, smije omogućiti smještaj uslužnih djelatnosti kao pretežnih u gospodarskoj građevini.
- (3) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne (**I3**) dozvoljeno je samo smještanje građevina za djelatnosti proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije, i to sunčanih elektrana, u čijem sklopu mogu biti smještene druge, prateće djelatnosti.
- (4) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne (**I4**):
1. kao pretežne se u sklopu gospodarskih građevina smiju smještati djelatnosti biljne i stočarske proizvodnje te proizvodnje prehrambenih proizvoda
  2. kao ostale se unutar gospodarskih građevina smiju smještati ostale djelatnosti, koje ne ometaju niti otežavaju odvijanje pretežnih gospodarskih djelatnosti.
- (5) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - opće poslovne (**K**) :
1. kao pretežne se u sklopu gospodarskih građevina smiju smještati: uslužne djelatnosti, trgovina na veliko i malo, komunalne i povezane djelatnosti, prerađivačke djelatnosti radioničkog karaktera koje pri tom nisu djelatnosti koje podliježu ishodu okolišne dozvole, popravak motornih vozila i motocikla te prijevoz i skladištenje
  2. kao ostale se unutar gospodarskih građevina smiju smještati i druge djelatnosti, koje ne ometaju niti otežavaju odvijanje pretežnih gospodarskih djelatnosti.
- (6) U izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - uslužne Ćukarija (**K1**), smještaju se djelatnosti potrebne za rad zvezdarnice i s njom povezanih pratećih sadržaja.
- (7) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - komunalno-servisne (**K3**), smještaju se djelatnosti gospodarenja otpadom, prema sustavu postupanja s otpadom, definiranom u poglavlju 7. ovog Plana, a uz njih se mogu smještati građevine za djelatnosti proizvodnje električne i/ili toplinske energije.
- (8) U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističkim:
1. (**T1**) smještaju se djelatnosti smještaja u ugostiteljskim objektima iz skupine hoteli
  2. (**T2**) smještaju se djelatnosti smještaja u ugostiteljskim objektima turističkih naselja
  3. (**T3**) smještaju se djelatnosti smještaja u ugostiteljskim objektima kampova



4. smještaju se i druge djelatnosti, kao prateće u sklopu ugostiteljsko-turističkih građevina, a koje to smiju biti prema posebnim propisima o ugostiteljstvu te razvrstavanju i kategorizaciji turističkih objekata.
- (9) U izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene (**R6**), u sklopu građevine odnosno zahvata u prostoru namijenjenom prvenstveno sportskim djelatnostima se kao prateće smiju smještati zabavne, rekreacijske, uslužne i trgovačke djelatnosti, te kamp odmoriste za najviše 20 gostiju - kampista.

#### **Članak 62.**

- (1) Unutar površina za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**) se smještaju djelatnosti vađenja ukrasnoga kamena i kamena za gradnju i vapnenca.
- (2) Na poljoprivrednom zemljištu se smještaju poljoprivredne djelatnosti, uz mogućnost smještanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, odnosno seljačkom domaćinstvu te dopunskih djelatnosti na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, kao i pratećih djelatnosti.

### **4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti**

#### **Članak 63.**

- (1) Društvene djelatnosti u smislu ovog Plana su: javna uprava, djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, obrazovanje, umjetnost, sportske djelatnosti, djelatnosti članskih organizacija, bogoslužje.
- (2) Društvene djelatnosti se, kada su pretežne, smještaju unutar društvenih građevina u građevinskom području naselja.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, sportske djelatnosti se, kada su pretežne, smještaju unutar sportsko-rekreacijskih građevina odnosno zahvata u prostoru u građevinskom području naselja ili u izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene te na rekreacijskim površinama izvan građevinskog područja.
- (4) Društvene djelatnosti se smiju smještati i unutar drugih građevina.
- (5) Građevine unutar kojih se smještaju društvene djelatnosti se grade u skladu s uvjetima poglavlja 2. *Uvjeti za uređenje prostora ovog Plana.*
- (6) Društvene djelatnosti se smještaju u skladu s potrebama i posebnim propisima o razvrstavanju, prostornim standardima i minimalnim uvjetima za ustanove, obavljanju djelatnosti i pružanju usluga te državnim standardima, kao i mrežama društvenih sadržaja važećima za područje Grada.

### **5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava**

#### **Članak 64.**

- (1) Položaj građevina infrastrukturnih sustava, prikazanih na kartografskim prikazima ovog Plana, utvrđen je u skladu s mjerilom kartografskog prikaza, pa se njihov točni položaj utvrđuje lokacijskom dozvolom na osnovi detaljnih studijskih ili projektnih istraživanja trasa i lokacija tih građevina, pri čemu se prikazani položaj može prilagoditi stanju na terenu, prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina utvrđenih ovim Planom za predmetni sustav, uzimajući u obzir tehničke ili tehnološke mogućnosti gradnje te vrijednost i kvalitete prostora, kao i mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti, mjere zaštite kulturnih dobara te mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (2) U zaštitnim koridorima planiranih infrastrukturnih građevina, izvan građevinskog područja nisu do njihove izgradnje dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije ili održavanja postojećih građevina te gradnje drugih infrastrukturnih građevina čije postojanje neće onemogućiti izgradnju planirane infrastrukturne građevine.

- (3) Položaj infrastrukturnih građevina i površina državnog i županijskog značaja je preuzet iz prostornog plana više razine, i prilagođen mjerilu kartografskog prikaza i postojećem stanju. Ako se položaj tih građevina u tom planu promijeni, ograničenja iz stavka (3) ovog članka se više neće primjenjivati na njihov položaj prikazan ovim Planom.
- (4) Gdje god je moguće, potrebno je infrastrukturne vodove graditi u zajedničkim koridorima.
- (5) Pri gradnji i korištenju infrastrukturnih građevina, potrebno je poštivati mjere zaštite određene u sljedećim poglavljima ovog Plana:
  1. 6.1. *Mjere zaštite prirode*
  2. 6.2. *Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti*
  3. 6.3. *Mjere zaštite kulturnih dobara*
  4. 8. *Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš*
  5. 9.2.1. *Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća.*

## **5.1. Prometni infrastrukturni sustav**

### **5.1.1. Cestovni promet**

#### **Članak 65.**

- (1) Javne ceste na području Grada Buzeta su građevine državnog, odnosno županijskog značaja.
- (2) Grade se:
  1. u skladu s trasama prikazanim na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena*, odnosno u skladu s trasama određenima prostornim planom više razine, ako taj plan tako određuje
  2. u skladu s uvjetima članka 64. ovog Plana
  3. izvan naselja, prema posebnom propisu o uvjetima koje moraju zadovoljavati javne ceste izvan naselja
  4. unutar naselja, tako da:
    - I. osiguraju mogućnost dvosmjernog kolnog prometa
    - II. imaju najmanje jednostrani nogostup, osim lokalnih cesta koje naseljem prolaze u duljini manjoj od 300 m.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka:
  1. javna cesta u naselju može biti manje širine od propisanog i/ili jednosmjerna, ako se radi postojećoj prometnoj površini koju zbog terenskih ograničenja ili postojeće izgradnje nije moguće proširiti
  2. javna cesta se gradi u skladu s uvjetima određenima prostornim planom više razine, ako taj plan tako određuje.
- (4) Širina zaštitnog koridora planirane javne ceste, izvan građevinskog područja, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi javne ceste iz stavka (2) ovog članka i unutar kojeg vrijede ograničenja iz stavka (2) članka 64. ovog Plana, iznosi:
  1. 100 m za državnu cestu
  2. 70 m za županijsku cestu
  3. 40 m za lokalnu cestu.
- (5) Zaštitni pojasi javnih cesta se utvrđuju u skladu s posebnim propisom o cestama. Zahvati unutar njih su mogući samo uz suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom.
- (6) Građenje građevina na cestovnom zemljištu za smještanje pratećih uslužnih objekata na javnoj cesti, za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, trgovine, usluga opskrbe gorivom, servisnih usluga i slično, radi pružanja usluga korisnicima javne ceste, moguće je unutar građevinskog područja, u skladu s uvjetima smještaja gospodarskih djelatnosti, određenima ovim Planom.

#### **Članak 66.**

- (1) Nerazvrstana cesta se:

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**  
**PRIJEDLOG PLANA**

1. unutar građevinskog područja gradi prema potrebi, odnosno u skladu s urbanističkim planom uređenja.
  2. izvan građevinskog područja gradi u skladu s trasama prikazanima na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina* i rekonstrukcijom postojećih puteva; a iznimno od navedenog, za pristup do građevinskog područja do kojeg kartografskim prikazom nije utvrđena cesta te do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja se cesta može graditi prema potrebi
  3. gradi i u skladu s uvjetima članaka 64. i 68. ovog Plana.
- (2) Nerazvrstana cesta u građevinskom području naselja:
1. može se graditi kao dvosmjerna ili kao jednosmjerna
  2. dvosmjerna mora imati kolnik širine najmanje 5,5 m
  3. jednosmjerna mora imati kolnik širine najmanje 4,5 m, osim iznimno ako je u tom građevinskom području naselja na nju priključeno do 2 građevne čestice, kada može biti širine najmanje 3 m
  4. može se graditi kao kolnopješačka, osim u slučaju iz točke 5. ovog stavka
  5. unutar obuhvata važećeg urbanističkog plana uređenja Buzeta te unutar cjeline neizgrađenog dijela građevinskog područja Majcani, nerazvrstana cesta mora imati najmanje jednostrani nogostup, širine ne manje od 1,5 m
- (3) Nerazvrstana cesta u izdvojenom građevinskom području izvan naselja mora biti širine najmanje:
1. 7,5 m, ako se gradi kao dvosmjerna
  2. 4,5 m, ako se gradi kao jednosmjerna
- (4) Iznimno od navedenog u stavcima (2) i (3) ovog članka, nerazvrstana cesta može biti manje širine od propisanog, na dijelu postojeće prometne površine kojeg zbog terenskih ograničenja ili postojeće izgradnje nije moguće proširiti.
- (5) Nerazvrstana cesta izvan građevinskog područja naselja, prikazana na kartografskom prikazu ovog Plana, mora zadovoljiti uvjete sigurnosti prometa na cestama, biti širine najmanje 3 m i omogućiti mimoilaženje na najmanje svakih 500 m.
- (6) Površine za promet u mirovanju i pješačke površine u građevinskom području se mogu graditi i uređivati prema potrebi.
- (7) Površine za promet u mirovanju van građevinskog područja se mogu graditi na površinama uz građevinsko područje naselja i ne smiju sadržavati zgrade.

**Članak 67.**

- (1) Cesta koje nije javna prometna površina se može graditi za pristup do najviše 10 građevnih čestica.
- (2) Ceste iz stavka (1) ovog članka se:
  1. unutar građevinskog područja gradi prema potrebi ili u skladu s urbanističkim planom uređenja
  2. izvan građevinskog područja gradi u skladu s trasama prikazanima na kartografskom prikazu *1. Korištenje i namjena površina* i rekonstrukcijom postojećih puteva; a iznimno od navedenog, za pristup do građevinskog područja do kojeg kartografskim prikazom nije utvrđena cesta te do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja se cesta može graditi prema potrebi
  3. gradi i u skladu s uvjetima članaka 64. i 68. ovog Plana.
- (3) Cesta koja nije javna prometna površina, mora zadovoljiti sljedeće uvjete:
  1. za pristup do najviše 2 građevne čestice, mora biti širine najmanje 3 m, i unutar građevinskog područja ne smije biti dulja od 100 m, niti imati nagib veći od 12%
  2. pristup 3 do 10 građevnih čestica mora imati završni sloj od čvrstog materijala (asfalt, beton, popločenje ili sl.) i biti širine najmanje 5,5 m s okretištem na kraju i nagiba ne većeg od 10%, ako je duljine do 100 m; pristupi veće duljine unutar građevinskog područja moraju biti širine najmanje 8,5 m
  3. ne smije se križati s drugom cestom, već samo priključivati na javnu i/ili nerazvrstanu cestu

4. priključuje se na javnu cestu u skladu s posebnim propisom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, a na nerazvrstanu cestu u skladu s odlukom Gradskog vijeća o nerazvrstanim cestama.

**Članak 68.**

- (1) Građevna čestica ceste u lokacijskoj dozvoli mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.
- (2) Dimenzija građevne čestice mora biti takva da osigura mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u datim uvjetima.
- (3) Niveleta ceste treba zadovoljiti tehničke i estetske uvjeti, te biti usklađena s položajem postojećih i budućih građevina.
- (4) Cesta se u naselju mora graditi tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i bude vezana na sustav javnih prometnih površina, mora biti usklađena s posebnim propisom o vatrogasnim pristupima.
- (5) Cesta se može graditi fazno.

**5.1.2. Željeznički promet**

**Članak 69.**

- (1) Željezničke pruge s pripadajućom željezničkom infrastrukturom na području Grada Buzeta su građevine državnog značaja i grade se u skladu s prostornim planovima više razine.
- (2) Zaštitni pružni pojas se utvrđuje u skladu s posebnim propisom o sigurnosti željezničkog prometa te unutar njega upravitelj infrastrukture određuje uvjete za građenje građevina u skladu s posebnim propisom o uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom pojasu.

**5.2. Elektronički komunikacijski sustav**

**Članak 70.**

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura izvan građevinskog područja, u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži, gradi se u skladu s trasama i položajima elektroničkih komunikacijskih vodova i građevina prikazanim na kartografskom prikazu *2.1 Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*. Osim prikazanih vodova, dozvoljeno je graditi i druge vodove odnosno građevine za povezivanje građevinskih područja koja nisu povezana ovim Planom te izgrađenih struktura izvan građevinskog područja.
- (2) Vodove iz stavka (1) ovog članka treba graditi prateći koridore druge infrastrukture, uz mogućnost odstupanja kada se time bitno skraćuje trasa. Unutar građevinskog područja, grade se prema potrebi, unutar koridorâ prometnog infrastrukturnog sustava i površina javne namjene.
- (3) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture trebaju biti u skladu s uvjetima članka 64. ovoga Plana.
- (4) Vodovi elektroničke komunikacijske infrastrukture se grade podzemno. Iznimno od navedenog, mogu se graditi nadzemno za povezivanje do 20 korisnika.
- (5) Povezana oprema i distribucijski čvorovi mogu se graditi nadzemno. Ne smiju se postavljati tako da ograničavaju ili ometaju pješački ili kolni promet niti odvijanje drugih djelatnosti.
- (6) Stupovi elektroničke komunikacijske infrastrukture u pokretnim komunikacijskim mrežama, ne smiju se graditi unutar građevinskog područja.
- (7) Stupovi elektroničke komunikacijske infrastrukture u pokretnim komunikacijskim mrežama izvan građevinskog područja, županijskog su značaja, i grade se u skladu s prostornim planom više razine te se u ovom Planu prikazuju informativno.
- (8) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme određuju se u skladu s posebnim propisom o načinu i uvjetima određivanja tih zona i obvezama investitora radova ili

građevine, te za zahvate unutar njih nacionalna regulatorna agencija sudjeluje u postupku izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, odnosno dozvoljava gradnja.

### **5.3. Energetski sustav**

#### **5.3.1. Elektroenergetski sustav**

##### **Članak 71.**

- (1) Dalekovodi 400 kV, 110 kV i 35 kV s trafostanicama, na području Grada Buzeta, građevine su županijskog značaja i grade se u skladu s prostornim planom više razine, koji određuje zaštitne koridore i zaštitne pojase tih građevina, a iznimno od navedenog, njihove trase te položaj trafostanica se određuje u skladu s ovim Planom, uz moguća manja odstupanja, ali tako da udaljenost dalekovoda ne bude manja od 200 m od građevinskog područja naselja (osim u naseljima Buzet, Sveti Martin i Sveti Ivan), odnosno najveća moguća gdje 200 m nije moguće postići.
- (2) U zaštitnom pojasu dalekovoda, van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja zgrada
- (3) Unutar i van građevinskog područja je pri zahvatima u prostoru potrebno poštivati ograničenja posebnog propisa o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova u odnosu na međusobne udaljenosti vodova i građevina.
- (4) Distribucijski sredjenaponski dalekovodi se grade kao 20 kV dalekovodi, u skladu s trasama prikazanim na kartografskom prikazu *2.1 Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*. Sve nove pripadajuće trafostanice trebaju biti osposobljene za transformaciju 20/0,4 kV.
- (5) Trafostanice 20/0,4 kV izvan građevinskog područja se mogu graditi prema položaju prikazanom na kartografskom prikazu *2.1 Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*.
- (6) Trafostanice 20/0,4 kV unutar građevinskog područja se mogu graditi prema potrebi. Ne smiju se smještati tako da ograničavaju ili ometaju pješачki ili kolni promet.
- (7) Distribucijska niskonaponska mreža se može graditi prema potrebi.
- (8) Građevine elektroenergetskog sustava trebaju biti u skladu s uvjetima članka 64. ovoga Plana.

##### **Članak 72.**

- (1) Na okvirnim položajima prikazanim na kartografskom prikazu *2.1 Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, moguća je gradnja malih protočnih hidroelektrana, snage do 848 kW.
- (2) Unutar površina proizvodne namjene (**I3**), moguća je gradnja sunčanih elektrana.
- (3) Dozvoljena je izgradnja građevina elektroenergetskog sustava potrebnih za uključenje građevina iz stavaka (1) i (2) ovog članka u elektroenergetski sustav.
- (4) Građevine iz ovog članka trebaju biti u skladu s uvjetima članka 64. ovoga Plana.

#### **5.3.2. Plinski sustav**

##### **Članak 73.**

- (1) Trasa visokotlačnog magistralnog plinovoda i položaj pripadajuće mjerno-redukcijske stanice (MRS) su prikazani na kartografskom prikazu *2.1. Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*.
- (2) Položaj građevina plinskog distribucijskog sustava se ne određuje na kartografskom prikazu, već se mogu graditi prema potrebi, unutar koridora drugih postojećih ili planiranih infrastrukturnih građevina odnosno uz njih, uz mogućnost mjestimičnog odstupanja, kada se time bitno skraćuje trasa.
- (3) Za gradnju MRS većih kapaciteta potrebno je predvidjeti površinu najmanje 150 m<sup>2</sup>, odnosno 100 m<sup>2</sup> za MRS manjih kapaciteta. MRS moraju najmanje biti udaljene od:
  1. državne ceste 20 m

2. županijske i lokalne ceste 10 m
  3. nerazvrstane ceste 6 m
  4. šetališta i parkirališta 10 m
  5. stambene i poslovne zgrade 15 m
  6. vodotoka 5 m.
- (4) Zaštitni pojas izgrađenog magistralnog plinovoda, i ograničenja za zahvate unutar tog pojasa, određuju se u skladu s posebnim propisom o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport ugljikovodika magistralnim plinovodima.
- (5) Širina zaštitnog koridora planiranog magistralnog plinovoda, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi iz stavka (1) ovog članka, iznosi 60 m.
- (6) Zaštitni pojas distribucijskog sustava, i uvjeti za zahvate unutar tog pojasa, određuju se u skladu s posebnim propisom o mrežnim pravilima plinskog distribucijskog sustava.
- (7) Građevine plinskog sustava trebaju biti u skladu s uvjetima članka 66. ovoga Plana.

## **5.4. Vodnogospodarski sustav**

### **5.4.1. Vodoopskrba**

#### **Članak 74.**

- (1) Akumulacija za vodoopskrbu Butoniga i vodozahvat Butoniga su od državnog značaja, a vodocrpilišta Bulaž i Sv. Ivan od županijskog, i grade se u skladu s prostornim planovima više razine.
- (2) Uz navedene vodoopskrbne građevine iz stavka (1) ovog članka, prostornim planom više razine se rezervira prostor potencijalne akumulacije Pengari za vodoopskrbu i unutar njega nije dozvoljena gradnja zgrada van građevinskog područja, osim rekonstrukcije postojećih. Ukine li se prostornim planom više razine prostor rezervacije, on se neće više primjenjivati ni u ovom Planu.
- (3) Trase magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda te položaji vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora i crpnih stanica, kao i najmanji dozvoljeni profili cjevovoda, prikazani su na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav*.
- (4) Unutar građevinskih područja, mogu se prema potrebi graditi i vodoopskrbne građevine koje nisu prikazane na kartografskom prikazu.
- (5) Cjevovodi se grade unutar zemljišnog pojasa prometnice, odnosno na zelenim površinama uz prometnice, osim onih cjevovoda prikazanih na kartografskom prikazu iz stavka (2) ovog članka, čije trase nisu planirane uz prometnice.
- (6) Zaštitni pojas magistralnog cjevovoda je širine 10 m (5 m obostrano od osi cijevi), a 6 m (3 m obostrano od osi cijevi) za distributivni cjevovod.
- (7) Unutar zaštitnog pojasa cjevovoda nije dozvoljena gradnja zgrada.
- (8) Građevine vodoopskrbe trebaju biti u skladu s uvjetima članka 64. ovoga Plana.

### **5.4.2. Odvodnja**

#### **Članak 75.**

- (1) Trase glavnih odvodnih kanala (kolektora) te načelni položaji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda sustava javne odvodnje s ispuštima pročišćenih voda, prikazani su na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav*.
- (2) Osim odvodnih kanala prikazanih na kartografskom prikazu, moguće je graditi i druge odvodne kanale za povezivanje građevinskih područja na sustav javne odvodnje te za prikupljanje otpadnih voda unutar građevinskih područja.
- (3) Osim uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prikazanih na kartografskom prikazu, moguće je izgraditi takve uređaje za potrebe pojedine aglomeracije određene odlukom predstavničkog tijela o

odvodnji na području Grada te za izdvojena građevinska područja izvan naselja do njihovog spajanja građevinskog područja na sustav javne odvodnje šireg područja.

- (4) Građevine odvodnje otpadnih voda trebaju:
1. biti u skladu s posebnim propisom o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje
  2. osigurati da otpadne vode odgovaraju vrijednostima iz posebnog propisa o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda
  3. biti u skladu s odlukom predstavničkog tijela o odvodnji na području Grada
  4. biti u skladu s uvjetima članka 64. ovoga Plana.

#### **5.4.3. Ostale vodne građevine**

##### **Članak 76.**

- (1) Regulacijske i zaštitne vodne građevine, brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom te vodne građevine za navodnjavanje i melioracijsku odvodnju, su građevine od državnog, odnosno područnog značaja i grade se u skladu s prostornim planovima više razine.
- (2) Građevine iz stavka (1) ovog članka, određene prostornim planom više razine prikazane su na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav* te navedene u članku 12. ovog Plana.
- (3) Uz navedene vodoopskrbne građevine iz stavka (1) ovog članka, prostornim planom više razine se rezervira prostor potencijalnih retencija Draga (Čiritež) i Benčići te unutar njega van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja zgrada, osim rekonstrukcije postojećih. Ukinu li se prostornim planom više razine prostor rezervacije, on se neće više primjenjivati ni u ovom Planu.

##### **Članak 77.**

- (1) Ako na osnovi prostornog plana više razine nije moguće odrediti uvjete provedbe zahvata iz stavka (1) članka 76. ovog Plana, primjenjuju se uvjeti ovog članka.
- (2) Zahvati uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda, odnosno održavanja i poboljšavanja vodnog režima dio su cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva "Mirna-Dragonja" i smještaju se unutar koridora sustava.
- (3) Koridor sustava iz stavka (2) ovog članka obuhvaća sve vodotoke prikazane na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju* i vode odnosno regulacijske i zaštitne vodne građevine prikazane na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav*, odnosno njihovo vodno dobro.
- (4) Do utvrđivanja inundacijskog područja odnosno vodnog dobra:
  1. širina koridora vodotoka iz stavka (3) ovog članka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka
  2. širina koridora akumulacije odnosno retencije iz stavka (3) ovog članka obuhvaća područje za vodostaj do kote maksimalnog uspora te pojas širine 10 m od obalne linije za taj vodostaj
  3. položaj vodotoka, voda odnosno regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina se određuje prema kartografskim prikazima iz stavka (3) ovog članka.
- (5) Obalna linija iz točke 2. stavka (4) ovog stavka mora biti smještena unutar površine retencije određene na kartografskim prikazima ovog Plana ili plana više razine.
- (6) Retencija Abrami se može graditi samo na način da bude prihvatljiva za ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže HR 2000543 Vlažne livade uz potok Bračani (Žonti).
- (7) Retencija Benčići se može graditi samo na način da bude prihvatljiva za ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže HR 2000619 Mirna i šire područje Butonige.

## **6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina**

### **6.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti**

#### **6.1.1. Zaštićena područja**

##### **Članak 78.**

- (1) Na području Grada Buzeta su, temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode, zaštićena sljedeća područja:
  1. posebni rezervat šumske vegetacije Motovunska šuma,
  2. značajni krajobraz Istarske toplice.
- (2) Unutar posebnog rezervata šumske vegetacije su dozvoljeni samo oni zahvati u prostoru kojima se održavaju ili poboljšavaju svojstva zbog kojih je proglašen rezervatom. Osobito se ne dopuštaju zahvati za koje je potrebna sječa, izgradnja prometnica, eksploatacija mineralnih sirovina, hidrotehnički zahvati, kao ni drugi zahvati i radnje koji mogu negativno utjecati na očuvanje povoljnih uvjeta staništa i očuvanje stabilnosti šumske fitocenoze.
- (3) Unutar značajnog krajobraza su dopušteni samo zahvati u prostoru koji ne narušavaju obilježja zbog kojih je proglašen. Osobito se ne dopušta izgradnja elektrana, eksploatacija mineralnih sirovina, hidrotehnički zahvati i melioracija zemljišta, prenamjena zemljišta, izgradnja golf igrališta, postavljanje antenskih stupova.

##### **Članak 79.**

- (1) Na području Grada Buzeta se odredbama prostornog plana više razine štite sljedeća područja:
  1. posebni rezervati - floristički: značajne površine prirodnih travnjaka područja Ćićarije (Krbavčići, Perci, Gornja Nugla)
  2. značajni krajobrazi: okolina Istarskih toplica, slivno područje Butonige, vapnenački grebeni Ćićarije, okoliši povijesnih cjelina Buzet, Roč, Kaštel, Kotli i Hum
  3. spomenik prirode - geomorfološki: rudnik "Minjera".
- (2) Do proglašenja zaštićenih područja iz prethodnog stavka ovog članka:
  1. unutar granica posebnih rezervata i spomenika prirode, van građevinskog područja nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih građevina i gradnje građevina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava te šumskogospodarskih zahvata
  2. unutar granica značajnih krajobraza, primjenjivat će se mjere zaštite jednake mjerama zaštite krajobraznih vrijednosti iz članka 83. ovog Plana.
- (3) Nakon proglašenja zaštićenih područja, zahvati unutar njihovih granica će se provoditi u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode.

#### **6.1.2. Zaštita vrsta i bioraznolikosti**

##### **Članak 80.**

- (1) U cilju zaštite vrsta i stanišnih tipova te ptica, na području Grada Buzeta se nalaze sljedeća područja ekološke mreže:
  1. područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:
    - I. HR2000166 Špilja pod Krugom
    - II. HR2000111 Rabakova špilja
    - III. HR2000543 Vlažne livade uz potok Bračana (Žonti)
    - IV. HR2000619 Mirna i šire područje Butonige
    - V. HR2001274 Mlaka
    - VI. HR2000637 Motovunska šuma
    - VII. HR2001235 Račice - Račićki potok



VIII. HR2001016 Kotli

2. područje očuvanja značajno za ptice:

I. HR1000018 Učka i Čičarija

(2) Prihvatljivost zahvata u prostoru unutar područja ekološke mreže se ocjenjuje u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode.

**Članak 81.**

(1) Na području Grada Buzeta se nalaze sljedeće ugrožene i strogo zaštićene vrste:

1. flore: *Ophrys apifera* Huds., *Orchis coriophora* L., *Orchis militaris* L., *Orchis provincialis* Balb., *Orchis purpurea* Huds., *Orchis simia* Lam., *Orchis tridentata* Scop. i *Platanthera bifolia* (L.) Rich.
2. sisavaca: *Canis lupus*, *Lynx lynx*, *Miniopterus screibersi*, *Muscardinus avellanarius*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis emarginatus*, *Myotis myotis*, *Rhinolophus euryale*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus hipposideros*, *Ursus arctos*
3. ptica: *Anthus campestris*, *Bubo bubo*, *Caprimulgus europaeus*, *Circaetus gallicus*, *Crex crex*, *Dryocopus martius*, *Falco peregrinus*, *Glaucidium passerinum*, *Pernis apivorus*, *Phylloscopus bonelli*, *Picus canus*, *Strix uralensis*, *Sylvia nisoria*
4. vodozemaca: *Proteus anguinus* ssp. n., *Rana latastei*, *Triturus carnifex*
5. gmazova: *Elaphe quatuorilineata*, *Podarcis melisellensis*, *Podarcis siculus*, *Testudo hermanni*
6. riba: *Gobio gobio*, *Leuciscus cavedanus*, *Padogobius bonelli*, *Salmo trutta*
7. leptira: *Apatura iris*, *Coenonympha oedippus*, *Erebia medusa*, *Euphydryas aurinia*, *Heteropterus morpheus*, *Papilio machaon*, *Pieris brassicae*, *Scolitantides orion*, *Thymelicus acteon*, *Zerynthia polyxena*.

(2) Na području Grada Buzeta je u cilju zaštite ugroženih i strogo zaštićenih vrsta iz stavka (1) ovog članka, pri zahvatima potrebno provoditi sljedeće mjere zaštite:

1. zahvate unutar i van građevinskih područja, planirati i provoditi tako da se njima ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta
2. na detaljno utvrđenim lokacijama nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih biljnih vrsta, te u njihovoj neposrednoj blizini, nije dozvoljena gradnja građevina, niti provođenje zahvata kojima bi se narušili povoljni stanišni uvjeti tih vrsta
3. potrebno je očuvati staništa šišmiša u špiljama i šumama, kao i skloništa u zgradama te šišmišima tamo ne otežavati pristupačnost
4. prilikom zahvata u šumama i na šumskom zemljištu, čuvati stare hrastove i održavati rubove šuma u doprirodnom stanju, u cilju zaštite leptirâ, te čuvati stabla s dupljama u kojima se gnijezde dupljašice, voćkarice, bukove sastojine, smrekove sastojine uz rub bukovih šuma, povoljnu strukturu suhe drvne mase u šumama starijima od 60 godina, u cilju zaštite ptičjih vrsta
5. prilikom zahvata na travnjacima, voditi brigu o leptirima i ptičjim vrstama
6. potrebno je u što većoj mjeri očuvati vodena i močvarna staništa te spriječiti njihovu melioraciju i isušivanje, u cilju zaštite močvarne rovke i leptirâ
7. potrebno je čuvati vodena i vlažna staništa u cilju zaštite ptičje vrste kosac, vodozemaca te gmazova, izbjegavanjem regulacije vodotoka, vađenja šljunka te zahvata njihove melioracije
8. neregulirati krške rijeke, nepregrađivati ih tako da se spriječi kretanje ili izmjeni osnovni karakter njihovih staništa, čuvati vodni režim potokâ i šumsko raslinje uz njihove rubne dijelove, te pri zahvatima regulacije vodotokova i izvođenju vodnogospodarskih radova, voditi brigu o zaštiti ugroženih ribljih vrsta
9. nisu dozvoljeni zahvati u prostoru niti provođenje aktivnosti, na liticama stijena na kojima se gnijezdi sivi sokol

10. u cilju zaštite svih zaštićenih ptičjih vrsta, potrebno je elektroenergetsku infrastrukturu planirati i graditi tako da se spriječe kolizije i elektrokcije ptica.

#### **Članak 82.**

- (1) Na području Grada Buzeta se nalaze sljedeća ugrožena i rijetka staništa:
  1. B.1.4. Tirensko-jadranske vapnenačke stijene
  2. B.1.4.1. Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene
  3. B.2.2. Ilirsko-jadranska, primorska točila
  4. C.3.5. Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci
  5. D.3.4. Bušici
  6. E.2.2. Poplavne šume hrasta lužnjaka
  7. E.3.5. Primorske, termofilne šume i šikare medunca
- (2) U cilju zaštite ugroženih i rijetkih staništa, pri zahvatima je potrebno provoditi sljedeće mjere zaštite:
  1. na staništima grupe *B. Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine*, nisu dozvoljeni zahvati koji bi negativno djelovali na očuvanje povoljne strukture i konfiguracije, potrebno je dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju, a trasiranje i uređivanje penjačkih i planinarskih putova provesti tako da ne ugrožavaju rijetke i ugrožene biljne i životinjske vrste
  2. na staništima grupe *C-D. Travnjaci, visoke zeleni i šikare*, pri zahvatima u prostoru nije dozvoljeno unositi alohtone vrste i genetski modificirane organizme, potrebno je očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode, revitalizirati degradirane travnjačke površine, očuvati bušike te vegetacije visokih zeleni u kontaktnim zonama šuma i otvorenih površina
  3. na staništima grupe *E. Šume*, pri zahvatima u prostoru je potrebno očuvati šumske čistine i šumske rubove, pošumljavati tamo gdje to dopuštaju uvjeti staništa, i to u sastavu koji odražava prirodni sastav, a nešumske površine pošumljavati samo gdje je opravdano, bez ugrožavanja ugroženih i rijetkih nešumskih stanišnih tipova, te osigurati povoljan vodni režim u poplavnim šumama.

## **6.2. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti**

#### **Članak 83.**

- (1) Unutar osobito vrijednih - prirodnih krajobraza određenih na kartografskom prikazu *3.2 Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*, provode se sljedeće mjere zaštite:
  1. nije dozvoljena gradnja cesta osim: na trasama određenima na kartografskom prikazu *1.2 Korištenje i namjena površina - Promet*, rekonstrukcije postojećih puteva, gradnje šumske infrastrukture te poljskih puteva na poljoprivrednim površinama koji se po posebnom propisu mogu graditi bez građevinske dozvole
  2. van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja građevina na istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i vrhovima, niti uz vrijedne krajobrazne pojedinačne elemente
  3. na obroncima nad Mirnom i neposredno nad akumulacijom Butoniga nije dozvoljena gradnja zgrada van građevinskog područja
  4. gradnja zgrada namjenjenih poljoprivrednoj proizvodnji je moguća samo uz rubove cjelina poljoprivrednog zemljišta
  5. linijske građevine infrastrukture (vodovi, prometnice) graditi duž prirodne reljefne morfologije.
- (2) Unutar zaštitnih područja uz posebno vrijedne gradske cjeline, unutar i van građevinskog područja nisu dozvoljeni zahvati u prostoru koji bi narušili njihov karakter kao krajobrazno dominantnih točaka.

- (3) Pri zahvatima na vodotocima, potrebno je očuvati njihove prirodne oblike i pojave: kaskade, korita, jezerca, slapove i njihov neposredni prirodni okoliš.

### **6.3. Mjere zaštite kulturnih dobara**

#### **Članak 84.**

- (1) Na području Grada Buzeta su zaštićena sljedeća nepokretna kulturna dobra:

1. kulturno-povijesne cjeline
  - I. grada Buzeta
  - II. Hum
  - III. Kotli
  - IV. Marčenegla
  - V. Roč
  - VI. Vrh
2. pojedinačna:
  - VII. crkva sv. Ane (Buzet)
  - VIII. crkva sv. Jurja Mučenika (Buzet)
  - IX. kaštel Petrapilosa (Buzet)
  - X. crkva sv. Jeronima na groblju (Hum)
  - XI. crkva sv. Trojstva (Račice)
  - XII. kaštel u Račicama
  - XIII. crkva sv. Roka (Roč)
  - XIV. crkva sv. Duha (Štrped)

- (2) Unutar prostora zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina nije dozvoljeno mijenjanje urbane strukture i oblikovanja arhitekture, osim zahvata rekonstrukcije povijesnih oblika uz poštivanje izvornih tehnika i materijala te ograničenih građevnih aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnja, nadogradnja, adaptacija i slično, temeljem idejno-arhitektonskih i urbanističkih rješenja.
- (3) Zahvati unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina su mogući samo ako te cjeline imaju detaljnu i potpunu konzervatorsku dokumentaciju, urbanistički aktualiziran snimak stanja, studiju povijesnog razvoja, detaljne konzervatorske smjernice te studijske projekte zahvata na pojedinim elementima prostora kao osnovnu podlogu za sve arhitektonske projekte na području zaštite. Programi i projekti moraju biti odobreni od nadležnih konzervatorskih službi.
- (4) Iznimno od navedenog u stavcima (2) i (3) ovog članka, unutar kulturno-povijesnih cjelina Vrh i Marčenegla treba očuvati individualne karakteristike građevina, arhitekture i karakterističnih elemenata povijesne funkcije te temeljnu graditeljsku osnovu strukture i gabarita izgradnje, uz mogućnost interpolacija prilagođenih ambijentu. Ova naselja trebaju imati također povijesno-urbanističku studiju te inventarske snimke. Detaljna dokumentacija za određene dijelove ili cjeline izrađuje se prema potrebi. Programi namjene i projekti moraju respektirati konzervatorske smjernice.
- (5) Novu izgradnju unutar građevinskih područja naselja zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina treba izvoditi na kontaktnim prostorima po mogućnosti odvojenima od povijesne jezgre autohtonim prirodnim ili kultiviranim pejzažem, a mogućnosti se određuju individualno za svako naselje.
- (6) Manje ili neznatno razvijene strukture određenog funkcionalnog tipa, s minimalnim individualnim karakteristikama, treba tretirati shodno njihovoj ulozi u prostoru i režimu koji je za taj prostor predložen.
- (7) Oko mnogih spomenika i u njihovom okoliša se nalaze značajna potencijalna arheološka područja. 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.

**Članak 85.**

- (1) U evidentiranim kulturno-povijesnim cjelinama naselja je zahvate u prostoru potrebno provoditi tako da se:
  1. očuva matrica povijesne jezgre, unutar koje se zgrade grade kao interpolacije na načelima tipološke rekonstrukcije
  2. očuvaju individualne karakteristike građevina, arhitekture i karakterističnih elemenata povijesne funkcije te temeljnu graditeljsku osnovu strukture i gabarita izgradnje, uz mogućnost interpolacija prilagođenih ambijentu
  3. postojeće vrijedne građevine i druge građevine važne za matricu i karakter povijesne jezgre mogu samo rekonstruirati, uz očuvanje njihovog identiteta i temeljne graditeljske osnove strukture i gabarita
  4. postojeće građevine koje nemaju kulturne vrijednosti i nisu uklopljene u cjelinu se mogu zamjeniti novim zgradama, koje se grade u skladu s točkom 1. ovog stavka.
- (2) Zahvati na pojedinačnim nepokretnim evidentiranim kulturnim vrijednostima se mogu provoditi samo tako da se očuvaju individualne karakteristike građevina, arhitekture i karakteristični elementi povijesne funkcije.
- (3) Na području evidentiranih arheoloških lokaliteta na kojima postoji mogućnost arheoloških nalazišta ili nalaza, zahvati u prostoru su mogući samo tako da se ne uklone, naruše niti oštete ta nalazišta ili nalazi.
- (4) Na području evidentiranog arheološkog lokaliteta na kojem je utvrđeno postojanje arheološkog nalazišta, zahvati su mogući samo prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- (5) Na evidentiranom arheološkom lokalitetu koji se nalazi van građevinskog područja na vrhu brda odnosno istaknute točke u prostoru nije dozvoljena gradnja građevina, osim rekonstrukcije postojećih.

## **7. Postupanje s otpadom**

**Članak 86.**

- (1) Radi uspostave cjelovitog sustava zbrinjavanja otpada, postojeće odlagalište otpada Griža treba biti sanirano i rekonstruirano unutar površine poslovne namjene - komunalno-servisne (**K3**) i sadržavati sljedeće građevine za gospodarenje otpadom: reciklažno dvorište, pretovarnu (transfer) stanicu i kompostanu, te ostale zahvate i funkcionalne sadržaje neophodne za funkcioniranje sustava gospodarenja otpadom.
- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku, do uspostave županijskog sustava gospodarenja otpadom, odlagalište sanacijom može biti namijenjeno i zbrinjavanju komunalnog otpada te inertnog otpada, tj. proizvodnog neopasnog otpada svojstava sličnih komunalnom i neopasnog tehnološkog otpada sa područja Grada.
- (3) Uz građevine za gospodarenje otpadom iz stavka (1) ovog članka, unutar površine poslovne namjene - komunalno-servisne (**K3**) Griža, dozvoljena je izgradnja građevina za gospodarenje građevnim otpadom i inertnim otpadom nastalim u proizvodnji građevnog materijala.
- (4) Smještanje reciklažnih dvorišta, građevina za skladištenje i obradu proizvodnog otpada i posebnih kategorija otpada te djelatnosti oporabe otpada i druge obrade otpada prije oporabe je dozvoljeno unutar izdvojenih građevinskih područja gospodarske namjene - proizvodne (**I1, I2**), pri čemu se takve djelatnosti koje obuhvaćaju postupanje s opasnim otpadom mogu tamo smjestiti samo ako se to omogući urbanističkim planom uređenja.
- (5) Na području Grada se ne planira odlaganje ostalih vrsta otpada.

## 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

### Članak 87.

- (1) Na području Grada se ne smiju graditi građevine koje bi ugrožavale život i rad ljudi, odnosno stanovanje u naselju.
- (2) Pri gradnji i korištenju građevina te odabira sadržaja i tehnologija, moraju se poštivati mjere određene posebnim propisima iz područja zaštite okoliša.

### 8.1. Zaštita tla

#### Članak 88.

- (1) Površine poljoprivrednog zemljišta i njihova kategorija su okvirno određene ovim Planom. Utvrdi li se, primjenom posebnog propisa o mjerilima za utvrđivanje poljoprivrednog zemljišta, da je neko zemljište u stvarnosti različito od onoga određenog ovim Planom, prema njemu će se postupati prema rezultatima utvrđivanja poljoprivrednog zemljišta, odnosno u skladu s odredbama čl. 7. ovog Plana.
- (2) Propiše li gradsko vijeće mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina, pri zahvatima u prostoru na poljoprivrednom zemljištu ih se mora na odgovarajući način poštivati.
- (3) Zahvatom u prostoru se ne smiju izazvati erozivni procesi niti uzrokovati nestabilnost tla i stvaranje novih, odnosno povećanje ugroženosti postojećih klizišta.
- (4) Na područjima pojačane erozije prikazanima na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*, izvan građevinskog područja nije dozvoljena gradnja, osim gradnje prometne i druge infrastrukturne mreže. U ovim područjima zemljište se mora koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta, pri čemu je u građevinskim područjima naselja pri gradnji potrebna primjena tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu, odnosno stabilnosti drugih zgrada, prometnica i drugih infrastrukturnih građevina.

### 8.2. Zaštita šumskog područja

#### Članak 89.

Ne propisuju se dodatne mjere zaštite šumskog područja.

### 8.3. Zaštita zraka

#### Članak 90.

Zaštita zraka se provodi u skladu s posebnim propisima i ne propisuju se dodatne mjere zaštite.

### 8.4. Zaštita voda

#### Članak 91.

- (1) Na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*, prikazane su granice zona sanitarne zaštite izvorišta u skladu s *Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji* (Službene novine Istarske županije 12/05, 2/11).
- (2) Izmjene li se granice zona iz stavka (1), primjenjivat će se neovisno o granicama prikazanima u ovom Planu.
- (3) Za zahvate u prostoru unutar zona sanitarne zaštite izvorišta iz stavka (1) ovog članka, primjenjuju se mjere zaštite određene važećom odlukom te posebnim propisom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
- (4) Unutar koridora sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava, iz članka 77. ovog Plana, odnosno na regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama, na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala, te u uređenom odnosno neuređenom inundacijskom području, na građevinama za

melioracijsku odvodnju, u tijelima površinske vode i 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.

- (5) 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.
- (6) Na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*, prikazano je poplavno područje rijeke Mirne. Izrade li se preciznije karte poplavnog područja, primjenjivat će se umjesto ovim Planom prikazanog.
- (7) Zahvatima u prostoru nije dozvoljeno zatrpavanje izvorišta vode, bara i lokava niti rušenje javnih cisterni za vodu i kaptazu.

## **8.5.    Zaštita od buke**

### **Članak 92.**

- (1) Ne smiju se graditi građevine čijim korištenjem bi se prekoračile vrijednosti propisane posebnim propisom o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- (2) Za prerađivačke djelatnosti, zabavne djelatnosti te djelatnosti popravka motornih vozila i motocikla kao i usluživanja hrane i pića, koje se smještaju u građevinskom području naselja, smatra se da se nalaze u zoni namijenjenoj samo stanovanju i boravku, u smislu posebnog propisa iz stavka (1) ovog članka. Iznimno od navedenog, urbanističkim planom uređenja se detaljnom namjenom površina može odrediti da se nalaze u drugačijoj zoni.

## **8.6.    Zaštita od svjetlosnog onečišćenja**

### **Članak 93.**

- (1) Zaštita od svjetlosnog onečišćenja se provodi u skladu s posebnim propisima i ne propisuju se dodatne mjere zaštite.

## **9.       Mjere provedbe plana**

### **9.1.    Obveza izrade prostornih planova**

#### **Članak 94.**

- (1) Na kartografskim prikazima 3.3. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite* te 4.1.-4.16. *"Građevinska područja naselja"*, utvrđeni su obuhvati obavezne izrade urbanističkih planova uređenja za neuređena građevinska područja, u skladu s posebnim propisom o prostornom uređenju.
- (2) Zahvati unutar obuhvata iz stavka (1) ovog članka se provode u skladu s urbanističkim planom uređenja, osim ako posebni propis o prostornom uređenju ne omogući drugačije
- (3) Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen s uvjetima i mjerama određenima ovim Planom.
- (4) Iznimno od navedenog u stavku (3) ovog članka, za neuređeni dio građevinskog područja naselja koji čini prostornu cjelinu s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja građenim na tradicionalni način, urbanistički plan uređenja smije propisati uvjete za javne površine i uvjete smještaja građevine na građevnoj čestici, koji su drugačiji od onih propisanih uvjetima prethodnih poglavlja ovoga Plana, ako je takav način prisutan u toj prostornoj cjelini i ključan je za njen prostorni identitet. Pri tome, takve građevine moraju biti planirane na način sukladan postojećim tradicionalnim građevinama unutar te prostorne cjeline, i ne smiju odskakati veličinom.
- (5) Iznimno od navedenog u stavcima (1) i (2) ovog članka:
  1. neizgrađeni i neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene (**II**) Cimos (Juričići) se smatra uređenim za potrebe rekonstrukcije

građevine koja je smještena u izgrađenom dijelu tog građevinskog područja, pa se takav zahvat može provesti bez donošenja urbanističkog plana uređenja

2. neizgrađeni i uređeni dijelovi izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne (I2) Osvetke i (I3) Drenovci, Lug i Mejica se smatraju uređenima samo za potrebe formiranja jedne građevne čestice osnovne namjene, pa se stoga više građevnih čestica osnovne namjene unutar tih područja smije formirati samo u skladu s urbanističkim planom uređenja.
- (6) Na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, informativno su prikazani obuhvati urbanističkih planova uređenja važećih u trenutku donošenja ovog Plana.

## **9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera**

### **9.1.1. Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća**

#### **Članak 95.**

- (1) Kod gradnje je potrebno poštivati posebne propise o zaštiti od požara, te druge posebne propise i pravila tehničke prakse koja određuju mjere zaštite od požara.
- (2) Pri provođenju ovog Plana treba uzeti u obzir "*Procjenu ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za područje Grada Buzeta*" i "*Plan zaštite od požara za područje Grada Buzeta*".

#### **Članak 96.**

- (1) "*Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Buzeta*", su obavezni prilog ovog Plana kojeg pri njegovom provođenju treba uzeti u obzir.
- (2) Građevine u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, moraju uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana.
- (3) Građevine I-III kategorije, prema posebnom propisu o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, grade se u skladu s odredbama tog propisa za VII stupanj seizmičnosti po MCS ljestvici.
- (4) U i oko naselja Juradi, Marinci, Rumeni, Korenika, Sovinjak, Čiritež i Maruškići, nije dozvoljena gradnja novih građevina na evidentiranim potencijalnim klizištima, osim prometnica i drugih građevina infrastrukture, pri čemu su obavezni zaštitni i potporni zidovi te kvalitetno rješenje oborinske odvodnje, drenaže i procjeđivanja tla.
- (5) U poplavnom području rijeke Mirne je zahvat u prostoru moguć jedino ako se njime ne otežava obrana od poplava niti njegovim građenjem odnosno korištenjem ugrožava sigurnost ljudi.
- (6) U poplavnom području uslijed pucanja visokih brana, zahvat u prostoru je moguć jedino ako se njime ne otežava obrana od poplava niti njegovim građenjem odnosno korištenjem ugrožava sigurnost ljudi, i uz to nizvodno od brane Butoniga van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja zgrada namijenjenih boravku ljudi.
- (7) Okoliš vodotoka nizvodno od brane Butoniga treba održavati ekološkom melioracijom, odnosno sadnjom drvoreda.
- (8) Kod gradnje građevina gospodarskih građevina koji koriste, skladište ili proizvode opasne i štetne tvari, treba voditi računa o utjecaju vjetera na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola.
- (9) Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja (tankvane). Na objektima gdje se skladišti ili manipulira tekućim klorom osigurati objekte za neutralizaciju klora u zraku.
- (10) Sustavi za javno uzbunjivanje se mogu postavljati prema potrebi.
- (11) Kod gradnje građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, potrebno je voditi računa da se njihove suterenske ili podrumске prostorije mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi.

- (12) Pri gradnji nije dozvoljeno rušenje, odnosno onesposobljavanje javnih i privatnih cisterni za vodu i kaptaža, ako se ne sagrađe zamjenske, niti zatrpavanje postojećih izvorišta, bara, lokava ni pojilišta.

### **III. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 97.**

- (1) Grafički dio Plana se sastoji od kartografskih prikaza:
1. Korištenje i namjena površina
    - 2.1. Infrastrukturni sustavi - Prometni sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura
    - 2.2. Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav
    - 2.3. Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav
    - 3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja
    - 3.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju
    - 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
    - 4.1. Građevinska područja naselja - Buzet, Juričići (dio), Kajini, Krbavčići, Mala Huba, Perci, Počekaji, Sv. Martin, Sv. Ivan, Štrped
    - 4.2. Građevinska područja naselja - Gornja Nugla, Strana
    - 4.3. Građevinska područja naselja - Juričići (dio), Marinci, Pengari, Peničići, Podkuk, Podrebar (dio), Sv. Donat
    - 4.4. Građevinska područja naselja - Kompanj, Krkuž, Rim, Roč, Stanica Roč
    - 4.5. Građevinska područja naselja - Forčići, Kompanj (dio), Ročko Polje
    - 4.6. Građevinska područja naselja - Blatna Vas, Cunj, Čiritež, Forčići (dio), Podkuk (dio), Selca, Sušići
    - 4.7. Građevinska područja naselja - Brnobići, Erkovčići, Hum, Kras
    - 4.8. Građevinska područja naselja - Duričići
    - 4.9. Građevinska područja naselja - Benčići, Kotli, Krušvari
    - 4.10. Građevinska područja naselja - Klarići, Martinci, Prodani, Sovinjsko Polje
    - 4.11. Građevinska područja naselja - Juradi, Kosoriga, Medveja, Račice, Račići Brijeg, Rimnjak
    - 4.12. Građevinska područja naselja - Barušići, Marčenegla, Negnar, Paladini, Senj, Vrh
    - 4.13. Građevinska područja naselja - Bartolići, Krti, Sovinjska Brda
    - 4.14. Građevinska područja naselja - Podrebar (dio), Pračana, Sirotići, Sovinjak, Sovinjsko Polje, Žonti (dio)
    - 4.15. Građevinska područja naselja - Mali Mlun, Škuljari, Veli Mlun, Žonti (dio)
    - 4.16. Građevinska područja naselja - Baredine, Črnica, Salež, Seljaci, Ugrini
- (2) Grafički dio Plana je njegov sastavni dio, ali se ne objavljuje u *Službenim novinama Grada Buzeta*.

#### **Članak 98.**

Izrađivač Plana je Geoprojekt d.d. iz Opatije.

#### **Članak 99.**

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