

Naručitelj:

GRAD BUZET

Stručni izrađivač:



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

SAŽETAK

**PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU
RASPRAVU**

Rijeka, prosinac 2016.

Županija

Grad

Naziv prostornog plana

Istarska županija

Grad Buzet

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja
Grada Buzeta

**PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU
JAVNU RASPRAVU**

SAŽETAK

Odluka Općinskog vijeća o izradi plana:
"Službene novine" Grada Buzeta br. 3/14

Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana:
...

Javna rasprava (datum objave):
08. ožujka 2016. godine

Javni uvid održan
od 17. ožujka do 31. ožujka 2016. godine

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:
Igor Lončar, mag.ing.aedif.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Ivna Grabovac, mag.ing.arch.

Stručni tim u izradi Plana:

Ana Brusić, mag.ing.arch. Nikša Capelletti, dott.sput. Ivna Grabovac, mag.ing.arch. Gorana Ljubičić, dipl.ing.arch.
Luka Trkanjec, dipl.ing.arch. Lusiana Iveković, dipl.ing.arch. Ante Senjanović, dipl.ing.arch. Vladimir Tutek, dipl.ing.arch.

Pečat Općinskog vijeća:

Predsjednik Općinskog vijeća:
Damir Sirotić

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

1. UVOD

Izmjene i dopune Prostornog plana se izrađuju u skladu s *Odlukom o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Buzeta* ("Službene novine Grada Buzeta" broj 3/14), donesenom na sjednici Gradskog vijeća Grada Buzeta, 2. travnja 2014.

Ovim izmjenama i dopunama PPUG Buzeta (u daljnjem tekstu: Plan) mijenja se i dopunjuje važeći *Prostorni plan uređenja Grada Buzeta* ("Službene novine Grada Buzeta" broj 2/05, 2/13) (u daljnjem tekstu: važeći PPUG).

Plan se izrađuje radi:

- korekcije građevinskih područja naselja
- preispitivanja prostornih mogućnosti za gradnju pogona na obnovljive izvore energije
- razmatranja i eventualnog korigiranja utvrđenih građevinskih područja ostalih namjena (gospodarske ugostiteljsko-turističke, gospodarske komunalno-servisne, sportsko-rekreacijske, površina za eksploataciju mineralnih sirovina),
- preispitivanja i eventualnog korigiranja postojećih infrastrukturnih rješenja
- preispitivanja i eventualnog korigiranja postojećih odredbi za provedbu
- usklađenja PPUG-a Buzeta sa zakonskim i podzakonskim aktima koji su stupili na snagu od njegova donošenja.

2. IZMJENE I DOPUNE

Planom se mijenjaju kartografski prikazi i tekstualni dio važećeg PPUG-a. Na kartografskim prikazima se mijenjaju građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja (proizvodne, poslovne, turističke i rekreacijske zone).

Građevinska područja naselja su revidirana unutar važeće ukupne površine - jer zbog demografskih kriterija propisanih Prostornim planom Istarske županije (u daljnjem tekstu: PPIŽ), nije moguće povećanje ukupne površine građevinskog područja naselja u Gradu Buzetu. Uz to, 18 od 70 naselja nemaju zakonske mogućnosti širenja jer su pretežno neizgrađena. Stoga se građevinska područja mijenjaju preraspodjelom unutar naselja (za spomenutih 18 naselja koja se ne mogu širiti) odnosno među naseljima.

Za neizgrađene dijelove građevinskog područja su utvrđena uređena područja - zemljišta koja se nalaze neposredno uz postojeće prometnice (osim državnih i županijskih s kojih nije moguć izravan pristup) ili javne površine (katastarski put). Za neuređena zemljišta vrijedi obaveza izrade urbanističkog plana uređenja. Opseg takve obaveze je značajno smanjen u odnosu na važeći PPUG.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja su također revidirana (zamjenom neperspektivnih, odnosno u nekim slučajevima sada više nepotrebnih zona, novima) unutar važeće ukupne površine, jer su većim dijelom neizgrađena, pa ne postoji zakonska mogućnost širenja.

Tekstualni dio Plana (Odredbe za provođenje) je nanovo napisan, kako bi bio pregledniji i lakši za upotrebu i provođenje. Planske postavke važećeg PPUG-a su pretežno zadržane, uz dopune u segmentima koje važeći Plan nije obrađivao te kojima se Plan usklađuje s propisima i PPIŽ-om.

U sljedećim poglavljima su detaljnije opisane navedene izmjene.

Potpuniji opisi i obrazloženja ovih izmjena i dopuna se mogu naći u dokumentu *Obrazloženje Plana* koji čini sastavni dio prijedloga *Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Buzeta* i također je javno dostupan u ovoj javnoj raspravi. Ovaj *Sažetak* sažima sadržaj tog *Obrazloženja*.

2.1.1. Građevinska područja naselja

Građevinska područja naselja su analizirana u odnosu na postojeću gradnju i donošenje *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13) (u daljnjem tekstu: ZPU) te je nanovo utvrđen izgrađeni dio građevinskog područja naselja. Neizgrađeni dio građevinskog naselja je analiziran, i određen kao uređeni, ako čestice od kojih se sastoji imaju mogućnost prometnog pristupa po postojećoj prometnici ili po javnoj površini (katastarski put). Preostali dio neizgrađenog dijela se smatra neuređenim, za što je člankom 79. ZPU propisano obavezno donošenje urbanističkog plana uređenja (prema članku 146. istog zakona te članku 110. *Zakona o gradnji*, unutar takvog područja nije moguće izdavanje lokacijske odnosno građevinske dozvole bez donesenog urbanističkog plana uređenja).

Širenje ukupnog građevinskog područja svih naselja se ne planira, jer nadilazi projekcije i planske uvjete PPIŽ-a. PPIŽ je za područje Grada Buzeta, u svom Obrazloženju (poglavlje 3.3.1. *Projekcija demografskih kretanja*, tablica 109.) projicirao 6650 stanovnika. Građevinska područja naselja važećeg PPUG-a, preračunato prema PPIŽ-om propisanim minimalnim gustoćama stanovništva (članci 78., 79. i 80.), su dimenzionirana za potrebe 6808 stanovnika. Osim toga, 18* od 70 naselja nema zakonske mogućnosti širenja (čl. 43. (3) ZPU), jer im je udio neizgrađenog dijela građevinskog područja veći od 50%.

* - tih 18 naselja su: *Črnica, Erkovčići, Juričići, Krbavčići, Mala Huba, Martinci, Počekaji, Pračana, Rim, Ročko Polje, Salež, Selca, Strana, Štrped, Ugrini, Veli Mlun, Vrh i Žonti*

Stoga se povećavaju građevinska područja onih naselja za koja je to u skladu sa ZPU-om moguće i za koja postoji interes i potreba za širenjem, ali tako da se onda zemljište preraspoređuje unutar naselja, ili tako da se smanjuje ona građevinska područja naselja u kojima postoje zemljišta neperspektivna za gradnju, odnosno velike neizgrađene površine. Drugdje se samo preraspoređuje zemljište, tako da se ne povećava građevinsko područje naselja.

2.1.2. Građevinska područja izvan naselja

Određena izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, pretežno zanatske (I2) se ukidaju, na način da su obuhvaćena građevinskim područjem naselja. Umjesto njih se tako dobijena raspoloživa površina građevinskog područja iskorištava za manja proširenja perspektivnih i većim dijelom izgrađenih gospodarskih zona Irsa, Mala Huba 1 i Praščari-Sv. Ivan. Za potrebe proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije, utvrđuju se građevinska područja gospodarske namjene - proizvodne, energetske (I3) Drenovci (Nugla), Lug (Negnar) i Mejica (Račice), za gradnju solarnih elektrana. Površine poljoprivredno-stočarskih kompleksa iz važećeg PPUG-a se redefiniiraju kao građevinska područja gospodarske namjene - proizvodne, poljoprivredne (I4).

Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene - poslovne, komunalno servisne (K3) Golače i Pod Roč se ukidaju, jer će sanirano i rekonstruirano odlagalište otpada Griža, unutar županijskog sustava gospodarenja otpadom zadovoljiti sve takve potrebe na gradskom području. Određuje se manje građevinsko područje poslovne namjene, pretežno uslužne (K1) Čukarija za potrebe projekta zvezdarnice.

Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene - turistički punktovi Kortina, Kotli, Škuljari, Usoji i Zonti planirani važećim PPUG-om se ukidaju, kao neperspektivni (složena vlasnička slika zemljišta, ponegdje i loš položaj), a turističko razvojno područje Malinci se smanjuje. Zbog promjene nazivlja u PPIŽ-u, turistički punktovi postaju turistička područja. Umjesto njih se planiraju novi turistički punktovi Kalić (Hum), Komušćica (Most), Markežija (Brnobići), Pod Hribac (Strana), Rebri (Martinci), Reparovo (Hum - Črnehi), Rti (Baredine), Rujavac (Brnobići) i Urihi (Krušvari), Vrhak (Kompanj), Za Breg (Šćulci), Martinščak (Hum), Brnozi (Pračana) i Sirotići (Sirotići). Kamp

Roč se prenamjenjuje u građevinsko područje naselja. Ukupna površina i kapacitet izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene se ne povećava.

Postojeća izdvojena građevinsko područje izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (R1) i (R6) Most se smanjuju - u području Most (R6) se isključuju površine sa sjeverne strane kanala, koje su slabo iskoristive zbog malih dimenzija i podložnosti ograničenjima u zaštitnom pojasu vodotoka. Formiraju se nova područje sportsko-rekreacijske namjene (R6): Vala, za uređenje otvorenih igrališta, biciklističkih te motorističkih staza (ali samo u razdoblju prije eventualne realizacije potencijalne vodne retencije Draga (Čiritež)), Raspadalica, za uređenje uzletišta za zmajeve i jedrilice te Rim za smještaj konjičkog centra. Osim njih, ucrtavaju se i postojeća igrališta s pratećim objektima, na području Sv. Ivana te Paladina.

Kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja društvene namjene od posebnog značaja za Grad Buzet određuje se prostorna cjelina društvene namjene Pod Roč (Rim), za potrebe izgradnje Muzeja glagoljice te dvije prostorne cjeline između naselja Veli Mlun i Sovinjak, također za izgradnju muzeja.

2.1.3. Površine izvan građevinskog područja

Planom se pobliže definira način korištenja površina izvan građevinskog područja, kako bi se uskladio s posebnim propisima te mogućnostima izgradnje koje određuje članak 44. ZPU. Značajne nove mogućnosti su:

- uređenje otvorenih rekreacijskih površina uz turistička područja i za potrebe sanacije iskorištenih eksploatacijskih polja
- gradnja lovačkog doma na načelnoj lokaciji određenoj ovim Planom.

Nazivi i definicije poljoprivrednih površina su usklađeni s *Pravilnikom o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog obradivog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta* (NN 151/13) koji također definira i ostala obradiva (P3) i ostala (PŠ) poljoprivredna zemljišta. Daje se mogućnost pri zahvatima na poljoprivrednom zemljištu odrediti točnu kategoriju zemljišta u skladu s navedenim posebnim propisom, pa prema tome provoditi moguće zahvate - naime, reljefna, zemljišna i vegetacijska raznolikost prostora, ne omogućava detaljno utvrđivanje točne kategorije svih zemljišta ovim Planom.

Mogućnosti zahvata na poljoprivrednom zemljištu su usklađene s PPIŽ-om (važeći PPUG je bio restriktivniji od PPIŽ, dozvoljavajući zahvate samo na P2).

Mogućnosti zahvata na šumskim površinama su usklađene sa ZPU-om i *Zakonom o šumama* te je također dana mogućnost prilagođavanja mogućnosti zahvata stvarnoj namjeni prostora, jer reljefna, zemljišna i vegetacijska raznolikost prostora, ne omogućava detaljno utvrđivanje točne kategorije svake čestice na području ovog Plana.

Dodaje se da se regulacijske i zaštitne vodne građevine, osim akumulacija i retencija, mogu smještati i na površinama drugih namjena.

2.1.4. Revizija tekstualnog dijela Plana

Tekstualni dio Plana (odredbe za provođenje) je u potpunosti restrukturiran, jer je važeći PPUG bio teško pregledan, određujući i uvjete koji su u međuvremenu definirani posebnim propisima i nisu u nadležnosti prostornog plana ili ih njime nije potrebno dodatno obrađivati, a poglavlja Plana nisu uvijek na konzistentni način obrađivala svoju temu, pa je time bilo otežano iščitavanje uvjeta za zahvate u prostoru. Osim toga, u razdoblju nakon donošenja važećeg PPUG-a su doneseni *Zakon o*

prostorno uređenju i gradnji te Zakon o prostornom uređenju, kojima su neki aspekti prostornog uređenja značajno izmijenjeni. Za dio građevina i drugih zahvata u prostoru nisu bili definirani uvjeti provedbe. Plan je sada značajno skraćen, ali zadržava koncepciju korištenja i uređenja prostora planiranu važećim PPUG-om, uz navedene izmjene.

Poglavlje **1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Buzeta** sadrži način podjele površina po njihovim namjenama, te svaku površinu kratko definira kroz navedene mogućnosti zahvata unutar njih. Načini provedbe tih zahvata se onda određuju u poglavlju 2., koje određuje uvjete za uređenje prostora.

Poglavlje **2. Uvjeti za uređenje prostora** sadrži uvjete za gradnju svih građevina (osim infrastrukturnih sustava) unutar i van građevinskih područja. Podijeljeno je na poglavlja **2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju**, **2.2. Građevinska područja naselja** te **2.3. Izgrađene strukture van naselja** koje se dalje dijeli na poglavlja **2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja** i **2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja**.

Prva dva članka poglavlja 2. utvrđuju mogućnosti provođenja zahvata unutar odnosno izvan građevinskih područja te definiraju pojmove koji se koriste u potpoglavljima ovog poglavlja.

Poglavlje **2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju** sadrži popis tih građevina, koje se grade u skladu s prostornim planovima viših razina, pa im se ovdje ne određuju posebni uvjeti, osim tamo gdje je to posebno naglašeno.

Poglavlje **2.2. Građevinska područja naselja** sadrži sve uvjete za gradnju građevina unutar građevinskog područja naselja osim građevina infrastrukturnih sustava i mreža, koje se grade u skladu s uvjetima poglavlja 5. Odredbi ovog Plana. Uvjeti su raspoređeni po potpoglavljima, koja obrađuju uvjete u skladu s popisom lokacijskih uvjeta potrebnih za ishodenje lokacijske ili građevinske dozvole. Pri tome:

- jasno su određene vrste građevina koje se mogu graditi u naseljima, definirane su, te su jasno određeni uvjeti za svaku od njih; promijenjena je najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih); dodana je mogućnost gradnje mješovitih građevina, u kojima nijedan tip djelatnosti, odnosno namjene ne iznosi više od 50% GBP-a građevine; povećan je najveći dozvoljeni kapacitet ugostiteljskog objekta iz skupine hotela na 50 ležaja; određen je maksimalni kapacitet kampa Roč s 45 kampista, budući da je prešao iz ugostiteljsko-turističke namjene u građevinsko područje naselja i određeni su drugi uvjeti za zahvate u kampu; dana je mogućnost izgradnje ravnog krova koji ne mora biti zelen.
- u manjoj mjeri su izmjenjene odredbe o smještaju građevine na čestici (ukida se mogućnost gradnje konstruktivnih dijelova građevina van gradivog dijela čestice, definirane su iznimne situacije, ukidaju se posebni uvjeti za garaže na čestici, više nije moguća gradnja pomoćnih građevina uz međe i pojednostavljeni su uvjeti za poljoprivredne pomoćne građevine)
- u manjoj mjeri su doradene odredbe o obliku građevne čestice, kako bi se osigurao prostor za uređenje javnih puteva
- određuju se obavezne površine zelenila - prirodnog terena na građevnoj čestici
- način smještaja vozila na građevnoj čestici odnosno eventualno izvan nje je u potpunosti određen Planom (predviđeni propis o prometu u mirovanju na kojeg se oslanjao važeći PPUG nije donesen)
- priključenje građevne čestice na prometnu i drugu infrastrukturu je usklađeno s člankom 81. PPIŽ, obavezama iz članka 146. Zakona o prostornom uređenju te odlukama gradskog vijeća o vodoopskrbi i odvodnji; promijenjene su i pojašnjene

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA
PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

odredbe o postupanju s otpadnim vodama u II. i III. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće

- uvode se mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostali uvjeti, u kojima se lokacijski uvjeti građevine jasno povezuju s mjerama zaštite u poglavljima 6., 8. i 9. Plana te ograničenjima zaštitnih pojasa infrastrukturnih građevina iz poglavlja 5.
- uvjeti za gradnju i uređenje površina javne namjene su određeni u posebnom potpoglavlju, jer je to procijenjeno jednostavnijim za provedbu Plana, zbog njihovog specifičnog karaktera; površine javne namjene su utvrđene u skladu s točkom 27. prvog stavka članka 3. Zakona o prostornom uređenju; određeni su uvjeti koje važeći PPUG nije obrađivao.

Poglavlje **2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja** sadrži sve uvjete za gradnju građevina unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja osim građevina infrastrukturnih sustava i mreža, koje se grade u skladu s uvjetima poglavlja 5. Odredbi ovog Plana. Uvjeti su raspoređeni po potpoglavljima, koja obrađuju uvjete u skladu s popisom lokacijskih uvjeta potrebnih za ishodenje lokacijske ili građevinske dozvole. Pri tome:

- građevine koje se mogu smjestiti u pojedinoj namjeni izdvojenog građevinskog područja izvan naselja su definirani u poglavlju 1. (članak 5.), a namjene građevina u poglavlju 3. (članak 61.), gdje se detaljno povezuju namjena građevine i djelatnosti odnosno sadržaji
- definiran je dozvoljeni kapacitet ugostiteljsko-turističkih građevina
- kao osnova za određivanje uvjeta su upotrebljeni uvjeti iz poglavlja 2.2. važećeg PPUG-a (u skladu s njegovim člankom 129.), ali s nekim razlikama, s obzirom na posebni karakter izdvojenih građevinskih područja izvan naselja
- uvedene se iznimke (ograničenja veličine) u veličini građevine za ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske i energetske (I3) zone, zbog posebnog karaktera tih zona, dok se uvjeti za postojeće proizvodne i poslovne nisu mijenjali, osim ograničenja visine (maksimalna visina određena važećim PPUG-om je sada omogućena samoza silose, dimnjake, spremnike i sl. građevine, osim u zonama namjene (I1), gdje se i dalje primjenjuje)
- mijenjaju se uvjeti za određivanje oblika i veličine građevnih čestica, tj. ukidaju se ograničenja za proizvodne i poslovne zone, a za ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske se uvodi jedinstvena čestica za zonu
- određuju se uvjeti uređenja građevne čestice, uključujući obavezne površine zelenila - prirodnog terena na građevnoj čestici
- priključenje građevne čestice na prometnu i drugu infrastrukturu je usklađeno s člankom 81. PPIŽ, obavezama iz članka 146. ZPU te odlukama gradskog vijeća o vodoopskrbi i odvodnji; građevna čestica unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, namjene (I1), (I2) ili (K) može se iznimno priključiti i na javnu cestu van izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela
- uvode se mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostali uvjeti, u kojima se lokacijski uvjeti građevine jasno povezuju s mjerama zaštite u poglavljima 6., 8. i 9. Plana te ograničenjima zaštitnih pojasa infrastrukturnih građevina iz poglavlja 5.; uz to se dodaju uvjeti kojima se ograničava mogućnost prerađivačkih i sličnih gospodarskih djelatnosti u zonama namjene (I1) i (I2) koje bi mogle imati utjecaja na okoliš - mogu se planirati samo ako se to dodatno ispita i dozvoli urbanističkim planom uređenja

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA
PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

- uvjeti za gradnju i uređenje površina javne namjene su određeni u posebnom potpoglavlju, jer je to procijenjeno jednostavnijim za provedbu Plana, zbog njihovog specifičnog karaktera; površine javne namjene su utvrđene u skladu s točkom 27. prvog stavka članka 3. ZPU; određeni su uvjeti koje važeći PPUG nije obrađivao.

Poglavlje **2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja** sadrži sve uvjete za gradnju građevina izvan građevinskog područja osim građevina infrastrukturnih sustava i mreža, koje se grade u skladu s uvjetima poglavlja 5. Odredbi ovog Plana. Popis građevina je utvrđen u skladu s člankom 44. ZPU te se uz njega daju opći uvjeti koji vrijede za gradnju svih građevina izvan građevinskog područja. Uvjeti su raspoređeni po potpoglavljima, koja obrađuju sve uvjete za pojedinu vrstu građevina:

- građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji se grade na poljoprivrednim zemljištima, prema uvjetima koje je odredio PPIŽ; u plan se prema tom uvodi mogućnost gradnje poljoprivrednih građevina na osobito vrijednom poljoprivrednom tlu te se daju uvjeti za gradnju takvih građevina i na ostalim obradivim i poljoprivrednim zemljištima (čije postojanje je važeći PPUG zanemario); izjednačavaju se uvjeti gradnje na svim vrstama poljoprivrednih zemljišta i uvodi se odredba da ukupna površina zemljišta pod građevinama unutar poljoprivrednog kompleksa može iznositi do 10% površine kompleksa
- građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu su šumska infrastruktura (gradi se prema posebnim propisima o šumama) i šumarske postaje, lovačke kuće i sl.
- građevine namijenjene eksploataciji i obradi mineralnih sirovina unutar eksploatacijskih polja se grade u skladu s posebnim propisima o rudarstvu, i to samo unutar postojećih eksploatacijskih polja
- rekreacijske građevine i površine su igrališta, površine i staze za rekreaciju funkcionalno vezane za specifična prirodna obilježja, i to na rekreacijskim površinama uz izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene, na saniranim prostorima na kojem se više ne obavljaju rudarski radovi te drugim područjima
- rekonstruirati se mogu sve postojeće građevine; osim gore navedenih građevina koje se rekonstruiraju u skladu sa svojim uvjetima za gradnju, to su i sve druge građevine koje se u skladu sa *Zakonom o gradnji* smatraju postojećima, a za koje se određuju posebni uvjeti rekonstrukcije.

Poglavlje **3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti** određuje način smještaja gospodarskih djelatnosti - definira unutar kojih se građevina u kojem građevinskom području mogu smještati. Uvjeti koje određuje ovo poglavlje određeni su na osnovi uvjeta koje je odredio važeći PPUG, uz detaljniju razradu odnosno određivanje uvjeta tamo gdje to važeći PPUG nije bio napravio. Definiran je pojam uslužnih djelatnosti, koji nije definiran drugim propisima na način koji odgovara upotrebi u prostornom planiranju.

Poglavlje **4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti** određuje način smještaja društvenih djelatnosti - definira unutar kojih se građevina mogu smještati. Društvene građevine se smještaju unutar građevinskog područja naselja, osim sportskih, koje mogu biti u izdvojenim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene ili biti rekreacijske građevine i površine izvan građevinskog područja.

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

- prometni infrastrukturni sustav se dijeli na cestovni i željeznički, a u svakom od njih se jasno određuju smještaj i uvjeti gradnje prometnih građevina te njihovi zaštitni pojasi (u kojima osoba koja upravlja prometnicom može ograničavati gradnju) te zaštitni koridori (prostori unutar kojih se grade planirane prometnice van naselja) - zaštitni koridor planirane lokalne

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA
PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

ceste izvan građevinskog područja povećan je s 40 na 50 m; pri tome se utvrđuju uvjeti gradnje javnih cesta, nerazvrstanih cesta i cesta koje nisu javne površine, a uvjeti za željeznički promet su usklađeni s razinom prostornog plana i posebnim propisima o željeznici

- elektronički komunikacijski sustav je usklađen s *Uredbom o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme* (NN 131/12, 92/15) i daje fleksibilne uvjete za gradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture
- energetska sustav planiran važećim PPUG-om se u svojoj osnovi ne mijenja, već se samo provode manja usklađenja s PPIŽ-om pri planiranju energetskih objekata državnog i županijskog značaja, kao i usklađenja sa stvarnim položajima izvedenih građevina te uvjeta gradnje s važećim propisima i dopune uvjetima koje važeći PPUG nije bio odredio
- vodoopskrbni sustav je uređen tako da jasno određuje mogućnosti zahvata, a zaštitni pojasi su utvrđeni u skladu s PPIŽ-om, odnosno zahtjevom tvrtke Istarski vodovod d.o.o. koja upravlja vodoopskrbom na gradskom području te se dopunjava podacima o u međuvremenu izgrađenim dijelovima sustava
- sustav odvodnje je uređen tako da jasno određuje mogućnosti zahvata, a zaštitni pojasi su utvrđeni u skladu s PPIŽ-om području te se dopunjava podacima o postojećem i planiranom sustavu
- ostale vodne građevine su državnog i županijskog značaja, usklađene su s PPIŽ-om, a njihovo uređenje i korištenje je regulirano propisima o vodama; daju se osnovni uvjeti za njihovu gradnju, prema uvjetima Hrvatskih voda.

Poglavlje **6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina** obrađuju mjere zaštite koje imaju utjecaja na zahvate u prostoru:

- mjere zaštite prirodnih vrijednosti:
 - zaštićena područja - zasebno su obrađena područja zaštićena temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode, a zasebno ona koja štiti PPIŽ (ona se usklađuju s važećim PPIŽ-om)
 - zaštita vrsta i bioraznolikosti - u skladu s podacima Državnog zavoda za zaštitu prirode, utvrđuju se područja ekološke mreže (čija zaštita se osigurava posebnim propisom o zaštiti prirode) te određuju mjere zaštite, tj. ograničenja pri provođenju zahvata u prostoru kojima se štite ugrožene i strogo zaštićene vrste te ugrožena i rijetka staništa
- mjere zaštite krajobraznih vrijednosti u skladu s PPIŽ-om
- mjere zaštite kulturnih dobara se dijele na posebne članke o zaštiti nepokretnih kulturnih dobara od nacionalnog značenja (registrirana kulturna dobra, navedena u Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske) te onih štćenih ovim Planom (u važećem Planu nazvanima "evidentiranim kulturnim dobrima") za koja su određene mjere zaštite, koje važeći Plan nije određivao.

Poglavlje **7. Postupanje s otpadom**:

- integrirani sustav postupanja s otpadom je određen na županijskoj razini i reguliran posebnim propisima, a njegovi su prostorni aspekti pretežno određeni PPIŽ-om; PPUG se s time usklađuje i određuje moguće odnosno potrebne zahvate.

Poglavlje **8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš** obrađuje mjere zaštite koje su provedive prostornim planom odnosno sastavnice zaštite okoliša relevantne za prostorno uređenje. Zaštita okoliša je u najvećem dijelu normirana posebnim propisima, pa je prostornim planom potrebno odrediti mjere samo za neke specifične situacije. Poglavlje je podijeljeno na potpoglavlja prema

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA
PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU

sastavnicama zaštite okoliša definiranimi u *Zakonu zaštiti okoliša*: tlu, šumskim područjima, zraku, vodama, buci i svjetlosnom onečišćenju. Procjene utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjeni o potrebi takve procjene, za zahvate koji bi mogli imati utjecaj na okoliš, provode se u skladu sa *Zakonom o zaštiti okoliša* i *Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš*.

Poglavlje **9. Mjere provedbe plana** obuhvaća obaveze izrade prostornih planova, u skladu s propisanim obavezama izrade urbanističkih planova uređenja, iz članaka 76. i 79. *Zakona o prostornom uređenju*, te mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća. Mjere zaštite od požara u građevinama su regulirani posebnim propisima o zaštiti od požara, pa se ne propisuju dodatne mjere ovim Planom. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća su temeljene na "*Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Buzeta*", koji su primjenjeni u opsegu u kojem se provedivi prostornim planom.