

Naručitelj:  
**Grad Buzet**

Stručni izrađivač:



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

**TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO**

Rijeka, veljača 2018.

Županija  
Grad

Naziv prostornog plana

Istarska županija  
Grad Buzet

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja  
grada Buzeta

---

## TEKSTUALNI I GRAFIČKI DIO

---

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

„Službene novine“ Grada Buzeta br. 3/14

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

„Službene novine“ Grada Buzeta br. 1/18

Javna rasprava, ponovna javna rasprava, 2. ponovna

javna rasprava i 3. ponovna javna rasprava (datumi objave):

08. ožujka 2016. godine

22. prosinca 2016. godine

02. veljače 2017. godine

01. prosinca 2017. godine

Javni uvid, ponovni javni uvid, 2. ponovni javni uvid i 3. ponovni javni uvid održani:

od 17. ožujka do 31. ožujka 2016. godine

od 30. prosinca 2016. do 13. siječnja 2017. godine

od 10. veljače 2017. do 17. veljače 2017. godine

od 11. prosinca 2017. do 18. prosinca 2017. godine

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

**Elvis Šterpin**, dipl. ing. stroj.

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. - do rujna 2017.

**Darko Mirković**, dipl.ing.arh. - od rujna 2017.

Koordinator plana:

**Elvis Šterpin**, dipl.ing.stroj.

Stručni tim u izradi Plana:

Ana Brusić, mag.ing.arch.

Nikša Capelletti, dott.sput.

Ivna Grabovac, mag.ing.arch.

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:

**Dejan Jakac**

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

---

(ime,

prezime

i

potpis)

---

## SADRŽAJ

|        |  |    |
|--------|--|----|
| I.     | TEMELJNE ODREDBE   |    |
| II.    | ODREDBE ZA PROVOĐENJE  |    |
| 1.     | Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Buzeta.....                                 | 1  |
| 1.1.   | Građevinsko područje naselja.....  | 2  |
| 1.2.   | Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.....  | 2  |
| 1.3.   | Površine izvan građevinskog područja.....  | 9  |
| 2.     | Uvjeti za uređenje prostora.....   | 10 |
| 2.1.   | Građevine od važnosti za državu i županiju.....  | 11 |
| 2.2.   | Građevinska područja naselja.....  | 13 |
| 2.2.1. | Lokacijski uvjeti.....   | 13 |
| 2.2.2. | Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene unutar građevinskog područja naselja..... | 26 |
| 2.3.   | Izgrađene strukture van naselja.....   | 27 |
| 2.3.1. | Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.....                                    | 27 |
| 2.3.2. | Građevine izvan građevinskog područja.....   | 35 |
| 3.     | Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.....   | 41 |
| 4.     | Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.....   | 41 |
| 5.     | Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava....     | 42 |
| 5.1.   | Prometni infrastrukturni sustav.....   | 42 |
| 5.1.1. | Cestovni promet.....   | 42 |
| 5.1.2. | Željeznički promet.....  | 44 |
| 5.2.   | Elektronički komunikacijski sustav.....  | 45 |
| 5.3.   | Energetski sustav.....   | 45 |
| 5.3.1. | Elektroenergetski sustav.....  | 45 |
| 5.3.2. | Plinski sustav.....  | 47 |
| 5.4.   | Vodnogospodarski sustav.....   | 47 |
| 5.4.1. | Vodoopskrba.....   | 47 |
| 5.4.2. | Odvodnja.....  | 49 |
| 5.4.3. | Ostale vodne građevine.....  | 50 |
| 6.     | Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina.....                | 51 |
| 6.1.   | Mjere zaštite prirodnih vrijednosti.....   | 51 |
| 6.1.1. | Zaštićena područja.....  | 51 |
| 6.1.2. | Zaštita vrsta i bioraznolikosti.....   | 52 |
| 6.2.   | Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti.....  | 54 |
| 6.3.   | Mjere zaštite kulturnih dobara.....  | 54 |

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 7.      | Postupanje s otpadom.....  | 59 |
| 8.      | Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....  | 60 |
| 8.1.    | Zaštita tla.....   | 60 |
| 8.2.    | Zaštita šumskog područja.....  | 60 |
| 8.3.    | Zaštita zraka.....   | 60 |
| 8.4.    | Zaštita voda.....  | 61 |
| 8.5.    | Zaštita od buke.....   | 61 |
| 8.6.    | Zaštita od svjetlosnog onečišćenja.....  | 61 |
| 9.      | Mjere provedbe plana.....  | 61 |
| 9.1.    | Obveza izrade prostornih planova.....  | 62 |
| 9.2.    | Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja..... | 62 |
| 9.2.1.  | Namjena građevina.....   | 63 |
| 9.2.2.  | Veličina građevine.....  | 64 |
| 9.2.3.  | Uvjeti za oblikovanje građevine.....   | 66 |
| 9.2.4.  | Oblik i veličina građevne čestice.....   | 67 |
| 9.2.5.  | Smještaj građevine na građevnoj čestici.....   | 67 |
| 9.2.6.  | Uvjeti za uređenje građevne čestice.....   | 69 |
| 9.2.7.  | Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu..... | 70 |
| 9.2.8.  | Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu.....  | 71 |
| 9.2.9.  | Ostali uvjeti.....   | 71 |
| 9.2.10. | Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene unutar građevinskog područja naselja.....             | 71 |
| 9.3.    | Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera.....  | 71 |
| 9.3.1.  | Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća.....  | 71 |
| III.    | ZAVRŠNE ODREDBE  |    |

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune *Prostornog plana uređenja Grada Buzeta* ("Službene novine Grada Buzeta" broj 01/18 (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 s izdvojenim dijelovima građevinskog područja 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 (**TRP, TP**)
      - ii. sportsko-rekreacijske namjene (**R2, R5, R6 i R8**)
      - iii. javne – društvene namjene (**D6**)
      - iv. infrastrukturne namjene (**IS**)
      - v. groblja (**G**)
  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**)
    - V. rekreacijske površine (**R**)

#### 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.

- (5) Uz navedeno u prethodnom stavku ovog članka, pri detaljnom razgraničenju izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, njegova površina ne može biti veća od one određene u tablici u članku 5.

### 1.1. Građevinsko područje naselja

#### Članak 4.

- (1) Građevinsko područje naselja te izdvojeni dio građevinskog područja naselja namijenjeni su smještaju naselja.
- (2) Sve odredbe ovog Plana koje se odnose na građevinsko područje naselja i zahvate unutar njega, odnose se i na izdvojeni dio građevinskog područja naselja te zahvate unutar njega.
- (3) Građevinsko područje naselja se na 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.
- (4) U sklopu građevinskog područja naselja se na kartografskim prikazima iz članka 3. stavka (2) ovog Plana, određuju dijelovi:
1. proizvodne namjene: zanatske (**I2**) te poljoprivredne (**I4**)
  2. poslovne namjene (**K**)
  3. ugostiteljsko-turističke namjene - turistička zona – vrsta kamp (**TZ**)
  4. sportsko-rekreacijske namjene (**R**).
- (5) Iznimno, u dijelovima građevinskih područja naselja koji su planirani kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka (4) točke 2. ovog članka dozvoljava se obradu, preradu, uporabu i privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.
- (6) U dijelovima građevinskih područja naselja koji su planirani kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka (4) točke 2. ovog članka zabranjuje se izgradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja, te građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi.

### 1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 5.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja planirana ovim planom su:

| Naziv                    | Naselje | Planska oznaka namjene | Ukupna površina građevinskog područja (ha) | Utvrđeni izgrađeni dio građevinskog područja (ha) | Utvrđeni neizgrađeni dio građevinskog područja (ha) | Udio izgrađenog dijela u ukupnoj površini GP |
|--------------------------|---------|------------------------|--|---|---|--|
| <b>društvena namjena</b> |         |                        |  |   |   |  |
| Pod Roč                  | Pod Roč | D6 - kulturna          | 0,74                                       | 0,00  | 0,74  | 0,00%  |

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

|  |             |              |               |              |              |                     |
|--|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------------|
| <b>Ukupno društvena namjena</b>        |             |              | <b>0,74</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,74</b>  | <b><u>0,00%</u></b> |
| <b>gospodarska namjena - prizvodna</b> |             |              |               |              |              |                     |
| Brižac                                 | Hum         | I4           | 0,14          | 0,00         | 0,14         | 0,00 %              |
| Butoniga                               | Šćulci      | I1           | 7,98          | 7,98         | 0,00         | 100,00 %            |
| Cimos 1                                | Most        | I1           | 5,84          | 4,80         | 1,04         | 82,19%              |
| Cimos 2                                | Stanica Roč | I1           | 3,36          | 3,36         | 0,00         | 100,00 %            |
| Drenovci                               | Nugla       | I3           | 1,76          | 0,00         | 1,76         | 0,00%               |
| Genetski centar                        | Nugla       | I4           | 8,18          | 8,18         | 0,00         | 100,00 %            |
| Irsa                                   | Štrped      | I2           | 1,77          | 0,6          | 1,17         | 33,90 %             |
| Kuk                                    | Prodani     | I1           | 0,81          | 0,81         | 0,00         | 100,00 %            |
| Lug                                    | Negnar      | I3           | 1,14          | 0,00         | 1,14         | 100,00%             |
| Mala Huba 1                            | Buzet       | I2           | 4,00          | 2,38         | 1,61         | 59,75%              |
| Mala Huba 2                            | Štrped      | I2           | 15,19         | 2,75         | 12,44        | 28,10%              |
| Mažinjica                              | Štrped      | I1           | 35,90         | 9,06         | 26,84        | 25,24%              |
| Mejica                                 | Račice      | I3           | 0,41          | 0,00         | 0,41         | 0,00%               |
| Mlini                                  | Kodolje     | I2           | 0,66          | 0,00         | 0,66         | 0,00%               |
| Most                                   | Most        | I2           | 1,08          | 1,08         | 0,00         | 100,00%             |
| Nemarniki                              | Nugla       | I4           | 0,24          | 0,24         | 0,00         | 100,00 %            |
| Osvetke                                | Klarići     | I2           | 1,21          | 0,00         | 1,21         | 0,00%               |
| Pračari                                | Sveti Ivan  | I1           | 2,02          | 2,02         | 0,00         | 100,00 %            |
| Ročko polje 1                          | Ročko Polje | I2           | 5,61          | 0,00         | 5,61         | 0,00%               |
| Ročko Polje 2                          | Ročko Polje | I2           | 3,52          | 0,00         | 3,52         | 0,00%               |
| Sv. Ivan                               | Sveti Ivan  | I1           | 26,24         | 22,39        | 3,85         | 85,33%              |
| Sv. Ivan Dol                           | Sveti Ivan  | I1           | 2,52          | 2,52         | 0,00         | 100,00 %            |
| <b>Ukupno proizvodna namjena</b>       |             |              | <b>129,58</b> | <b>68,17</b> | <b>61,41</b> | <b>52,61%</b>       |
| <b>gospodarska namjena poslovna</b>    |             |              |               |              |              |                     |
| Čukarija                               | Brnobići    | K1 - uslužna | 0,38          | 0,00         | 0,38         | 0,00%               |

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

|   |            |  |               |              |              |               |
|---|------------|--|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Griža   | Perci      | K3 –<br>komunalno<br>serisna             | 7,77          | 7,77         | 0,00         | 100,00 %      |
| Praščari  | Sveti Ivan | K – opća<br>poslovna                     | 1,26          | 0,77         | 0,49         | 61,11%        |
| Rečica  | Sveti Ivan | K – opća<br>poslovna                     | 1,35          | 0,94         | 0,41         | 69,63%        |
| Štrped  | Štrped     | K – opća<br>poslovna                     | 1,46          | 0,57         | 0,89         | 39,04%        |
| <b>Ukupno poslovna namjena</b>                        |            |  | <b>12,22</b>  | <b>10,05</b> | <b>2,17</b>  | <b>82,24%</b> |
| <b>Ukupno proizvodna i<br/>poslovna namjena</b>       |            |  | <b>141,80</b> | <b>78,22</b> | <b>63,58</b> | <b>55,16%</b> |
| <b>gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička</b> |            |  |               |              |              |               |
| Brižac (TP1)  | Hum        | TP1 – vrsta<br>turističko<br>naselje     | 0,67          | 0,67         | 0,00         | 100,00 %      |
| Lokve (TP2)   | Roč        | TP2 – vrsta<br>turističko<br>naselje     | 1,15          | 0,00         | 1,15         | 0,00%         |
| Malinci<br>(TRP)                                      | Hum        | TRP – vrsta<br>turističko<br>naselje     | 3,02          | 0,00         | 3,02         | 0,00%         |
| Markežija<br>(TP3)                                    | Brnobići   | TP3 – vrsta<br>turističko<br>naselje     | 0,31          | 0,00         | 0,31         | 0,00%         |
| Pod Kaštel<br>(TP4)                                   | Zonti      | TP4 – vrsta<br>kamp                      | 1,54          | 0,81         | 0,73         | 52,60%        |
| Rti (TP5)   | Baredine   | TP5 – vrsta<br>kamp                      | 0,33          | 0,00         | 0,33         | 0,00%         |
| Rujavac<br>(TP6)                                      | Brnobići   | TP6 – vrsta<br>turističko<br>naselje     | 1,77          | 0,00         | 1,77         | 0,00%         |
| Širotići<br>(TP7)                                     | Sovinjak   | TP7 – vrsta<br>kamp                      | 0,31          | 0,00         | 0,31         | 0,00%         |
| Vrhak (TP8)   | Kompanj    | TP 8 –<br>vrsta<br>turističko<br>naselje | 0,45          | 0,00         | 0,45         | 0,00%         |



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

|                                       |          |                                   |               |              |              |               |
|---------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Za Breg (TP9)                         | Šćulci   | TP9 – vrsta kamp                  | 0,32          | 0,00         | 0,32         | 0,00%         |
| <b>Ukupno turistička namjena</b>      |          |                                   | <b>9,87</b>   | <b>1,48</b>  | <b>8,39</b>  | <b>15,00%</b> |
| <b>Ukupno gospodarska namjena</b>     |          |                                   | <b>151,67</b> | <b>79,70</b> | <b>71,97</b> | <b>52,55%</b> |
| <b>sportsko rekreacijska namjena</b>  |          |                                   |               |              |              |               |
| Most                                  | Most     | R6 – polivalentni sportski centar | 4,33          | 1,34         | 2,99         | 22,79%        |
| Raspadalica                           | Perci    | R8– paraglajding i zmajarenje     | 0,44          | 0,00         | 0,44         | 0,00%         |
| Rim                                   | Rim      | R2– konjički sport                | 0,21          | 0,00         | 0,21         | 0,00%         |
| Paladini                              | Paladini | R5 - streljana                    | 0,17          | 0,17         | 0,00         | 100,00%       |
| <b>Ukupno sportska namjena</b>        |          |                                   | <b>5,15</b>   | <b>1,51</b>  | <b>3,64</b>  | <b>29,32%</b> |
| <b>infrastrukturna namjena</b>        |          |                                   |               |              |              |               |
| <b>Ukupno infrastrukturna namjena</b> |          |                                   | <b>1,37</b>   | <b>1,37</b>  | <b>0,00</b>  | <b>-</b>      |
| <b>groblja</b>                        |          |                                   |               |              |              |               |
| Črnica                                |          | G1                                | 0,22          | 0,22         | 0,00         | 100%          |
| Pruhari                               |          | G2                                | 0,12          | 0,12         | 0,00         | 100%          |
| Račica                                |          | G3                                | 0,09          | 0,09         | 0,00         | 100%          |
| Sveti Petar                           |          | G4                                | 0,20          | 0,20         | 0,00         | 100%          |
| Švikarija                             |          | G5                                | 0,06          | 0,06         | 0,00         | 100%          |
| Vrh                                   |          | G6                                | 0,72          | 0,72         | 0,00         | 100%          |
| <b>Ukupno groblja</b>                 |          |                                   | <b>1,41</b>   | <b>1,41</b>  | <b>0,00</b>  | <b>100%</b>   |
| <b>UKUPNO</b>                         |          |                                   | <b>160,34</b> | <b>83,99</b> | <b>76,35</b> | <b>52,38%</b> |

*Proizvodna namjena*

**Članak 6.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene određena je u tablici u članku 5.

**Članak 7.**

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene:
1. pretežno industrijske (**I1**) i pretežno zanatske (**I2**), namijenjena su smještaju prerađivačkih, poljoprivrednih, opskrbnih, servisnih, komunalnih, građevinskih, prometnih, prijevoznih odnosno skladišnih djelatnosti, osim djelatnosti gospodarenja otpadom.
  2. energetske (**I3**), namijenjena su smještaju proizvodnih postrojenja za proizvodnju energije iz sunčeve energije
  3. poljoprivredne (**I4**), namijenjena su smještaju djelatnosti vezanih uz biljnu i stočarsku proizvodnju te skupljanje šumskih plodova i proizvoda, proizvodnju prehrambenih proizvoda i pića te proizvodnju drugih proizvoda nastalih preradom poljoprivrednih proizvoda (isključuju se djelatnosti klaonica)
  4. Iznimno, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja iz stavaka 1), 2), 3) i 4) članka 5. dozvoljava se obradu, preradu, uporabu i privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.
  5. Iznimno, u zoni Most (**I2**), na površini k.č. 2452/1 k.o. Stari Grad, omogućava se skladištenje i priprema prije uporabe i zbrinjavanja, odnosno razvrstavanje i mehanička obrada, jedino papira i kartona.
  6. U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja iz stavka 1), 2), 3) i 4) članka 5. zabranjuje se izgradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja, te građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi.

*Poslovna namjena*

**Članak 8.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene određuje se u tablici u članku 5.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene:
1. opće poslovne (**K**), namijenjena su smještaju poslovnih i/ili komunalnih djelatnosti (uključivo djelatnosti održavanja cesta) osim: djelatnosti gospodarenja otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje je potrebna okolišna dozvola.
  2. uslužne (**K1**), namijenjeno je smještaju zvezdarnice 3. komunalno servisne (**K3**), namijenjena su smještaju djelatnosti gospodarenja otpadom. U zoni gospodarske – poslovne namjene komunalno servisne (K3) Griža zabranjuje se gradnja građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i

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

nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi. U planiranoj kompostani u zoni Griža može se biološki obrađivati samo biootpad nastao na području Grada Buzeta i Općine Lanišće.

*Ugostiteljsko-turistička namjena*

**Članak 9.**

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja turističke namjene planirana ovim planom (s utvrđenim maksimalnim kapacitetima i gustoćama) su:

| Naziv | Naselje | Planska oznaka namjene i vrsta | Ukupna površina građevinskog područja (ha) | Utvrđeni izgrađeni dio građevinskog područja (ha) | Utvrđeni neizgrađeni dio građevinskog područja (ha) | Udio izgrađenog dijela u ukupnoj površini GP | Dozvoljeni kapacitet | Dozvoljena bruto gustoća |
|-------|---------|--------------------------------|--|---|---|--|----------------------|--------------------------|
|-------|---------|--------------------------------|--|---|---|--|----------------------|--------------------------|

| gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička |          |  |      |      |      |       |     |     |
|--|----------|--|------|------|------|-------|-----|-----|
| Turističko razvojno područje                   |          |  |      |      |      |       |     |     |
| Malinci (TRP)                                  | Hum      | TRP planiran kao T2 – turističko naselje | 3,02 | 0,00 | 3,02 | 0,00% | 200 | 66  |
| Turističko područje                            |          |  |      |      |      |       |     |     |
| Brižac (TP1)                                   | Hum      | TP planiran kao T2 – turističko naselje  | 0,67 | 0,67 | 0,00 | 100%  | 80  | 119 |
| Lokve (TP2)                                    | Roč      | TP planiran kao T2 – turističko naselje  | 1,15 | 0,00 | 1,15 | 0,00% | 70  | 61  |
| Markežija (TP3)                                | Brnobići | TP planiran kao T2 – turističko naselje  | 0,31 | 0,00 | 0,31 | 0,00% | 36  | 120 |

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

|   |          |   |             |             |             |               |            |     |
|---|----------|---|-------------|-------------|-------------|---------------|------------|-----|
| Pod Kaštel (TP4)                            | Zonti    | TP planiran kao T3 - kamp               | 1,54        | 0,81        | 0,73        | 52,60%        | 80         | 52  |
| Rti (TP5)                                   | Baredine | TP planiran kao T3 - kamp               | 0,33        | 0,00        | 0,33        | 0,00%         | 35         | 106 |
| Rujavac (TP6)                               | Brnobići | TP planiran kao T2 – turističko naselje | 1,77        | 0,00        | 1,77        | 0,00%         | 130        | 73  |
| Sirotići (TP7)                              | Sovinjak | TP planiran kao T3 - kamp               | 0,31        | 0,00        | 0,31        | 0,00%         | 35         | 113 |
| Vrhak (TP8)                                 | Kompanj  | TP planiran kao T2 – turističko naselje | 0,45        | 0,00        | 0,45        | 0,00%         | 35         | 78  |
| Za Breg (TP9)                               | Šćulci   | TP planiran kao T3 - kamp               | 0,32        | 0,00        | 0,32        | 0,00%         | 35         | 110 |
| <b>Ukupno turistička namjena (TRP + TP)</b> |          |   | <b>9,87</b> | <b>1,48</b> | <b>8,39</b> | <b>15,00%</b> | <b>736</b> |     |

**Članak 10.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene određena je u tablici u članku 5.

*Sportsko-rekreacijska namjena*

**Članak 11.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene određena je u tablici u članku 5.

**Članak 12.**

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (**R8**) Raspadalica može se planirati (u manjem dijelu površine tog građevinskog područja) ugostiteljsko-turistički objekt

vrste kamp odmorište, utvrđene Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16) s utvrđenim kapacitetom maksimalno 21 posteljom u kamp odmorištu.

*Infrastrukturna namjena*

**Članak 13.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja infrastrukturne namjene određena je u tablici u članku 5.

**Članak 14.**

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja infrastrukturne namjene (IS) namijenjena su smještaju građevina i objekata infrastrukturnih sustava.

*Javna i društvena namjena*

**Članak 15.**

- (1) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja javne i društvene namjene Pod Roč (D6) određena je u tablici u članku 5.

**Članak 16.**

- (1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene namijenjeno je smještaju muzeja s pratećim sadržajima i djelatnostima, a ne može sadržavati stanovanje.

*Groblja*

**Članak 17.**

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja - groblja, namijenjena su gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.
- (2) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja namjene groblja, određena je u tablici u članku 5.

**1.3. Površine izvan građevinskog područja**

**Članak 18.**

Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina Kuk - Čiritež (E3<sub>1</sub>) i Praščari – Sv. Ivan (E3<sub>2</sub>), namijenjene su eksploataciji mineralnih sirovina na utvrđenim eksploatacijskim poljima te rudarskim objektima i postrojenjima sukladno propisima o rudarstvu.

**Članak 19.**

- (1) Planom su razgraničene poljoprivredne površine osobito vrijednog obradivog poljoprivrednog tla (P1) i vrijednog obradivog poljoprivrednog tla (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. infrastrukturnih građevina, prema uvjetima određenima ovim Planom
  2. građevina namjenjenih poljoprivrednoj proizvodnji, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom
  3. rekreacijska površina (za pustolovni park) u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom.

**Članak 20.**

- (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. infrastrukturnih građevina, prema uvjetima određenima ovim Planom
  2. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom
  3. rekreacijska površina (za pustolovni park), u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određene ovim Planom, unutar obuhvata ucrtanog na kartografskom prikazu 1.1. *Korištenje i namjena površina.*

#### Članak 21.

- (1) Vodne površine (V) su vodotoci I. i II. reda te postojeće i planirane akumulacije i retencije.
- (2) Vodne površine se koriste u skladu s posebnim propisima o vodama.
- (3) Regulacijske i zaštitne vodne građevine potrebne za uređenje vodnih površina se grade u skladu s čl. 83. ovog Plana.
- (4) Regulacijske i zaštitne vodne građevine, osim akumulacija i retencija, mogu se smještati i na površinama drugih namjena.

## 2. Uvjeti za uređenje prostora

#### Članak 22.

- (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) Zahvati unutar neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja se provode u skladu s poglavljem 9.1. *Obveza izrade prostornih planova* ili 9.2. *Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja* ovog Plana.
- (4) Zahvati izvan građevinskog područja se provode u skladu s poglavljem 2.3.2. *Građevine izvan građevinskog područja* ovog Plana.

#### Članak 23.

- (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
  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 24.

- (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 čvorište Nova Vas (A9) - Ponte Portone - Buzet - čvorište Lupoglav (A8) (postojeća, djelomična obnova postojeće) i D201 granični prijelaz Požane - Buzet (D44) (postojeća, rekonstrukcija postojeće)
    - II. planirana zapadna obilaznica Buzeta
    - III. prometni koridor u istraživanju: D44 - Buzet (sjeverna obilaznica) - granični prijelaz Požane
    - IV. željeznička pruga R101 (državna granica - Buzet - Pula) za regionalni promet, s pripadajućom željezničkom infrastrukturom
    - V. željeznički kolodvori: Roč (postojeći) i Buzet (postojeći)
    - VI. željeznička stajališta: Hum u Istri (postojeće), Ročko Polje (postojeće) i Nugla (postojeće)
  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 - vodne građevine vodoopskrbnog sustava Butoniga (akumulacija Butoniga, vodozahvat Butoniga, uređaji za kondicioniranje vode Butoniga, vodospreme, crpne stanice, vodoopskrbni cjevovodi)
  3. energetske građevine:
    - I. dalekovod 2x400 kV Plomin-Melina
  4. građevine i površine elektroničkih komunikacija:
    - I. pristupne centrale (postojeće) kao pripadajuće građevine međunarodnim i magistralnim svjetlovodnim kabelima

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

- II. elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama
  - 5. 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
  - 6. proizvodne građevine:
    - I. ljevaonica „Cimos“ Buzet s pogonima u Buzetu i Roču.
- (4) Građevine i površine županijskog značaja na području Grada Buzeta su:
- 1. prometne i komunikacijske građevine i površine:
    - I. županijske ceste Ž5010 Istarske Toplice - D44 (postojeća), Ž5011 Vodice - Brest - Buzet (postojeća) i Ž5013 Buzet - Cerovlje (postojeća)
    - II. lokalne ceste L50023, L50024, L50025, L50026, L50027, L50028, L50029, L50030, L50031, L50032, L50034, L50036, L50037, L50038, L50054, L50055, L50064, L50065, L50066, L50067, L50068, L50069, L50080
    - III. građevine elektroničkih komunikacija: elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama (postojeći spojni podzemni svjetlovodni kabeli i postojeće pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima)
  - 2. elektroenergetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:
    - I. transformatorske stanice: Buzet 110/20 kV (postojeća) i Butoniga 110/20 kV (postojeća)
    - II. dalekovodi 110 kV: Pazin - Butoniga (postojeći), Butoniga - Buzet (postojeći), Buje - Buzet (postojeći), Buzet - EVP Jurdani - Pehlin (2x110 kV - planirani) i Plomin - Lupoglav - Buzet (planirani)
    - III. dalekovodi 35 kV s transformatorskim stanicama na tim dalekovodima
    - IV. građevine plinovodne infrastrukture s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: plinovod radnog tlaka 24-50 bara Livade - Buzet (planirani), MRS Buzet (planirana) i plinara za ukapljeni naftni plin u Gradu Buzetu (planirana)
  - 3. građevine za postupanje s otpadom:
    - I. pretovarna stanica, reciklažno dvorište, kompostana i sortirnica Griža (Buzet)
    - II. reciklažno dvorište za građevni otpad i odlagalište inertnog (građevnog) otpada (planirano uz sanirano odlagalište komunalnog otpada u Buzetu)
    - III. postojeće odlagalište komunalnog otpada Griža (do puštanja u rad ŽCGO Kaštjun).
  - 4. vodne građevine:
    - I. regulacijske i zaštitne građevine na vodama, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina državnog značaja: retencija Račice (planirano), retencija Draga (Čiritež) (planirano), retencija Benčići (planirano) i retencija Abrami (planirano)
    - II. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja: brana s retencijom Abrami (planirana), brana s retencijom Račice (planirana), brana s retencijom Draga (Čiritež) (planirana), brana s retencijom Benčići (planirana)
    - III. vodne građevine za melioracijsku odvodnju površine manje od 10000 ha: melioracijska građevina II. reda Lijevi sabirni kanal polja gornja Mirna i Desni obuhvatno-sabirni kanal gornja Mirna



- IV. vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre, osim vodnih građevina državnog značaja
- V. građevine za korištenje voda - vodozahvati/vodocrpilišta od 100 do 500 l/s: vodozahvat Sv. Ivan (postojeći) i vodozahvat Bulaž (postojeći)
- VI. 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.
- 5. izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske (poslovne i/ili proizvodne) namjene veća od 4 ha:
  - I. proizvodne namjene: Butoniga, Cimos 1, Genetski centar, Mala Huba 2, Mažinjica, Ročko Polje 1 i Sv. Ivan
- 6. izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene veća od 2 ha:
  - I. Malinci
- 7. građevine društvenih djelatnosti:
  - I. srednje škole: srednja škola Buzet
  - II. građevina primarne zdravstvene zaštite: Istarski dom zdravlja Buzet s pripadajućim stacionarima i ljekarnama te disperziranim ambulancama u naseljima
  - III. građevina zdravstvenih zavoda: ispostava Zavoda za hitnu medicinu Istarske županije Buzet
  - IV. građevina socijalne skrbi: Ustanova za starije i nemoćne osobe u Buzetu (postojeća)
  - V. građevine sporta i rekreacije: letjelište zmajeva Raspadalica i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportske namjene Most
- 8. eksploatacijska polja tehničko-građevnog kamena, uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja: Kuk - Čiritež i Sv. Ivan - Praščari.

## 2.2. Građevinska područja naselja

### 2.2.1. Lokacijski uvjeti

#### 2.2.1.1. Vrsta radova

#### Članak 25.

- (1) Unutar građevinskog područja naselja je dozvoljena gradnja:
  - 1. stambenih građevina
  - 2. poslovnih građevina
  - 3. proizvodnih građevina
  - 4. ugostiteljsko-turističkih građevina
  - 5. društvenih građevina
  - 6. sportsko-rekreacijskih građevina
  - 7. površina javne namjene
  - 8. infrastrukture.
- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka, unutar građevinskog područja naselja:
  - 1. U dijelu planiranom kao zona proizvodne namjene, zanatske (**I2**), dozvoljena je samo gradnja proizvodnih građevina, infrastrukture te površina javne namjene
  - 2. U dijelu planiranom kao zona proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), dozvoljena je samo gradnja proizvodnih građevina poljoprivrednih djelatnosti, infrastrukture te površina javne namjene

3. U dijelu planiranom kao zona poslovne namjene (**K**), dozvoljena je samo gradnja poslovnih građevina (osim djelatnosti gospodarenja otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje je potrebna okolišna dozvola), infrastrukture te površina javne namjene
  4. U dijelu planiranom kao zona ugostiteljsko-turističke namjene - turistička zona (TZ): vrste kamp (**T3**) dozvoljena je samo gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina za smještaj ugostiteljskog objekta vrste kamp s pratećim sadržajima, infrastrukture te površina javne namjene, a sve sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/2016).
  5. U dijelu planiranom kao zona sportsko-rekreacijske namjene (**R**), dozvoljena je samo gradnja sportsko-rekreacijskih građevina, infrastrukture te površina javne namjene
  6. Iznimno, u dijelovima građevinskih područja naselja planiranih kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka (4) točke 2. članka 4. dozvoljava se obradu, preradu, oporabu i njegovo privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.
  7. U dijelovima građevinskih područja naselja planiranih kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka 4) točke 2. članka 4. zabranjuje se izgradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja i građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi.
- (3) Građevine iz točaka 1.-6. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.1. *Lokacijski uvjeti ovog Plana.*
  - (4) Površine i građevine iz točke 7. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.2. *Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene ovog Plana.*
  - (5) Građevine infrastrukture se grade 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 u dijelu u kojem isti nije u suprotnosti sa ovim planom i/ili prostornim planovima šireg područja ili više razine.

#### **Članak 26.**

- (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 ostalim lokacijskim uvjetima određenima ovim Planom, može se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita. Iznimno od navedenog, takve tradicionalne (građene tradicionalnim načinom gradnje: masivno kameno zide, drvo, i sl.) i povijesne građevine (nepokretna zaštićena i evidentirana kulturna dobra) u tradicionalnim naseljima (stare jezgre naselja) i povijesnim jezgrama (zaštićenim kulturnim cjelinama) 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**

*Stambene građevine*

**Članak 27.**

- (1) Stambena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena stanovanju. Manjim dijelom površine i manjim brojem funkcionalnih jedinica smije biti namijenjena gospodarskim djelatnostima i/ili društvenim djelatnostima. 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 te s njom sljedeće pomoćne građevine:
  1. jedna pomoćna zgrada za prateće sadržaje stambenoj namjeni (garaža, spremište i sl.), te građevina namijenjena uzgoju domaćih životinja (do 10 UG stoke)
  2. nadstrešnice i sjenice te ostale građevine za uređenje građevne čestice koje nisu zgrade.
  3. podzemne infrastrukturne građevine i one građene u razini tla, kao što su bazeni (do 100 m<sup>2</sup>), cisterne, spremnici, sabirne jame i sl.
- (3) Stambena zgrada smije sadržavati:
  1. najviše 1 samostalnu funkcionalnu cjelinu, ako se gradi kao jednoobiteljska
  2. najviše 2 samostalne funkcionalne cjeline, ako se gradi kao obiteljska
  3. najviše 4 samostalne funkcionalne cjeline, ako se gradi kao višeobiteljska
  4. više od 4, a ne više od 25 samostalnih funkcionalnih cjelina, ako se gradi kao višestambena.
- (4) Samostalna funkcionalna cjelina kod obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih zgrada smije biti stambena, društvena (osim vjerske) ili gospodarska (poslovna – uslužna ili trgovačka; proizvodna – namijenjena prerađivačkim, servisnim i srodnim djelatnostima, u opsegu i na način koji ne ugrožava stambenu namjenu niti štetno utječe na okoliš u naselju; ugostiteljsko-turistička – vrste soba, apartman i studio apartman iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj NN54/16, iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17), a kod obiteljskih i višeobiteljskih zgrada dozvoljava se i samostalna funkcionalna cjelina soba, apartman i studio apartman iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17).
- (5) Pomoćne građevine iz stavka 2., točke 1. namijenjene uzgoju domaćih životinja ne mogu se graditi u zaštićenim kulturno-povijesnim cjelinama Buzet, Roč i Hum.

*Ostale građevine*

**Članak 28.**

- (1) Poslovna građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena uslužnim i/ili trgovačkim djelatnostima, u koje se ne ubrajaju djelatnosti pružanja smještaja.
- (2) Proizvodna građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena prerađivačkim, servisnim i srodnim djelatnostima, u opsegu i na način koji ne ugrožava stambenu namjenu niti štetno utječe na okoliš u naselju. Iznimno od navedene namjene, proizvodna građevina koja se gradi unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne - poljoprivredne namjene (**I4**) je u cijelosti ili pretežno namijenjena biljnoj i/ili stočarskoj proizvodnji te proizvodnji prehrambenih proizvoda.

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

- (3) U dijelovima građevinskih područja naselja planiranih kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka 4) točke 2. članka 4. ovih odredbi dozvoljava se obradu, preradu, oporabu i njegovo privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.
- (4) U dijelovima građevinskih područja naselja planiranih kao zone proizvodne namjene zanatske (I2) te poljoprivredne (I4) iz stavka 4) točke 2. članka 4. ovih odredbi zabranjuje se izgradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja i građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi.
- (5) Ugostiteljsko-turistička građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena djelatnostima pružanja smještaja iz Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17).
- (6) Društvena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena društvenim djelatnostima.
- (7) Sportsko-rekreacijska građevina je namijenjena sportskim, te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima (sportska igrališta, osim golf-igrališta, sportske dvorane, sportski centri).

### Članak 29.

- (1) Funkcionalna cjelina hotela smije imati najviše 50 postelja, a sve prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16).
- (2) Unutar turističke zone (TZ) Stanica Roč moguća je gradnja najviše jedne funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljskog objekta iz skupine kampovi (vrsta T3 – kamp), i taj ugostiteljski objekt smije imati kapacitet za najviše 75 postelja i mora imati jedinstveno upravljanje zonom, a kamp se planira sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16).
- (3) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, ukupni broj postelja u ugostiteljskim objektima iz skupine "hoteli" i ugostiteljskim objektima kampova iz skupine „kampovi“ ne smije iznositi više od 1168, (od čega u naselju Buzet 300), a sve sukladno slijedećoj raspodjeli smještajnih kapaciteta na području Grada Buzeta:

| Namjena zone          | Planska oznaka | Vrsta ugostiteljsko-turističke građevine | Maksimalni dopušteni kapacitet (postelja) |
|-----------------------|----------------|--|---|
| Izdvojeno građevinsko | TRP            | Vrsta turističko naselje                 | 200                                       |

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

|   |         |                                 |             |
|---|---------|---------------------------------|-------------|
| područja izvan naselja turističko ugostiteljske namjene   |         |                                 |             |
| Izdvojena građevinska područja izvan naselja turističko-ugostiteljske namjene                     | TP1-TP9 | Vrsta kamp i turističko naselje | 536         |
| Izdvojeno građevinsko područje sportsko – rekreativne namjene (smještaj kao prateći sadržaj zone) | R8      | Vrsta kamp odmorište            | 21          |
| Zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja                        | Tz      | Vrsta kamp                      | 75          |
| Građevinsko područje naselja Buzet  | -       | Prema čl. 28. st (5)            | 300         |
| Građevinska područja ostalih naselja  | -       | Prema čl. 28. st (5)            | 868         |
| <b>UKUPNO</b>   |         |                                 | <b>2000</b> |

- (4) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.
- (5) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.
- (6) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.

**2.2.1.3. Oblik i veličina građevne čestice**

**Članak 30.**

- (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. kod interpolacija smije građevna čestica imati najviše 2000 m<sup>2</sup>, dok se najmanja veličina ne određuje,
  2. u dijelu građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ), građevna čestica građevine osnovne namjene jednaka je veličini zone ili je jednaka površini koja preostaje u zoni kada se iz zone izuzmu površine potrebne za infrastrukturne građevine odnosno sustave i površine javne namjene.
- (3) Regulacijski pravac građevne čestice ne smije biti postavljen na udaljenost manju od 3,5 m od osi postojeće ili planirane ceste ili javnog puta. (4) Iznimno regulacijski pravac građevne čestice može biti postavljen na manju udaljenost, ako smještaj postojeće građevine odnosno interpolacije smještene u skladu sa stavkom (4) članka 32. ovog Plana ne dozvoljava drugačije.
- (4) Javnim putem iz stavka (3) ovog članka se smatra i svaka katastarska čestica kojoj je način uporabe put i koja je javno dobro.

#### 2.2.1.4. Veličina građevine

##### Članak 31.

- (1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu :
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,5$
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 150 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 300 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>: zbroj 210 m<sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>: zbroj 285 m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 800 m<sup>2</sup>
  2. za poluugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,55$
    - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m<sup>2</sup>: zbroj 132 m<sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 240 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 400 m<sup>2</sup>: zbroj 196 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 400 m<sup>2</sup>
  3. za ugrađenu građevinu:
    - I. za česticu površine do 200 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,65$
    - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m<sup>2</sup>: zbroj 130 m<sup>2</sup> i 50% površine građevne čestice iznad 200 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 350 m<sup>2</sup>: zbroj 205 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 350 m<sup>2</sup>
    - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m<sup>2</sup> maksimalni dozvoljeni  $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

- II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 50 m<sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 300 m<sup>2</sup>
  - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 5% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>
  - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 3% površine građevne čestice iznad 800 m<sup>2</sup>
2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 50 m<sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 240 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 500 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 5% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>.
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
    - I. najmanje  $K_{ig} = 0,1$ , ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>
    - II. najviše  $K_{ig} = 0,65$
    - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m<sup>2</sup>, izgrađenost može iznositi do  $K_{ig} = 0,9$
  2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše  $K_{ig} = 0,1$
  3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše  $K_{ig} = 0,3$
- (4) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine iznosi:
    - I. najviše  $K_{is} = 0,8$  za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine
    - II. najviše  $K_{is} = 1,2$  za ostale građevine
  2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše  $K_{is} = 0,3$
- (5) Dozvoljena visina:
1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
  2. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 10 m do vijenca
  3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
  4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m

5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.

(6) 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. višeoiteljske 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, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ), iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
5. sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
6. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

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

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

##### **Članak 32.**

- (1) Građevina se može graditi kao samostojeća, kao poluugrađena ili kao ugrađena.
- (2) Samostojeća građevina je građevina koja ne dodiruje granice građevne čestice na kojoj se gradi, a smije dodirivati regulacijski pravac, gdje to dozvoljavaju drugi uvjeti smještaja građevine na građevnoj čestici, utvrđeni u članku 33. stavku (3).
- (3) Poluugrađena građevina je samo jednom svojom stranom vezana uz susjednu postojeću ili planiranu građevinu na građevnoj čestici.
- (4) Ugrađena građevina je dvjema stranama ili s više njih vezana uz susjedne postojeće ili planirane građevine na građevnoj čestici.
- (5) Udaljenost građevine od granice građevne čestice, određena u članku 33. ovog Plana se ne primjenjuje na dijelove građevine koji je čine poluugrađenom odnosno ugrađenom.

##### **Članak 33.**

- (1) Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje njenom najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca te od ostalih granica građevne čestice, čime se definira gradivi dio građevne čestice.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a iznimno, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
  1. čestica ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na manjoj udaljenosti
  2. je teren konfiguracije nepogodne za gradnju
  3. su susjedne 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.
- (3) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6m, a iznimno, kod interpolacije se udaljenost od regulacijskog pravca određuje u skladu s položajem susjednih građevina, tako da udaljenost građevine bude unutar raspona vrijednosti udaljenosti susjednih građevina od regulacijskog pravca, ili jednaka udaljenosti barem jedne od drugih građevina.
- (4) Građevina mora biti udaljena od ostalih granica građevne čestice 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 planiranog kao zona proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), ako je namijenjena smještaju odnosno uzgoju stoke, peradi i/ili ostalih životinja.
- (5) Iznimno od navedenog u stavku (4) ovog članka, propisana udaljenost smije biti manja:
1. za stambenu 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 (4) 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 34.**

- (1) Iznimno od navedenog u članku 33. ovog Plana:
1. izvan gradivog dijela čestice se smiju nalaziti vijenci, oluci, pragovi (erte) osnovne ili pomoćne građevine
  2. izvan gradivog dijela čestice se smiju graditi građevine i površine koje se smatraju uređenjem građevne čestice
- (2) Dijelovi i elementi građevine iz točke 1. prethodnog stavka ovog članka, smiju se nalaziti van građevne čestice, nad površinom javne namjene (osim nad grobljem).
- (3) Građevine i površine iz točke 2. stavka (1) ovog članka koje premašuju visinu ograde iz članka 40. ovog Plana, moraju biti udaljene od granice građevne čestice najmanje za pola svoje visine.

#### **Članak 35.**

- (1) Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja iz članka 27. stavka 2. točke 1. (namijenjenih uzgoju domaćih životinja do 10 UG stoke) i u zoni planiranoj za gradnju građevina namjene proizvodne – poljoprivredne (**I4**), 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 planiranog kao zona 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.

#### 2.2.1.6. Uvjeti za oblikovanje građevine

##### Članak 36.

- (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 u skladu s kriterijima dozvoljene visine iz plana.
- (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 37.

- (1) Krov stambene građevina (osim višestambene) i pripadajućih pomoćnih građevina, gradi se kao:
1. kosi
  2. ravni
  3. 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 49% površine krova, dozvoljen ravni krov, terasa i sl.
- (3) Kosi krov mora biti pokriven kanalicom odnosno sličnim materijalom ili biti zeleni krov, a nagib krovnih ploha mora biti od 33% do 40% (omjer 1:3 do 1:2,5).
- (4) Ravni krov je krov nagiba do 5%, a na 49% površine ravnog krova dozvoljen je kosi krov.
- (5) Ravni zeleni krov mora biti na pretežnom dijelu svoje površine namijenjen rastu biljaka, tako da je sloj koji omogućava rast biljaka sastavni dio krovne konstrukcije, a na 49% površine krova dozvoljen je kosi krov.
- (6) 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.
- (7) Postavljanje uređaja za proizvodnju energije iz sunčeve energije za vlastite potrebe 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.

**2.2.1.7. Uvjeti za uređenje građevne čestice**

**Članak 38.**

- (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 proizvodne građevine
  4. 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine, osim one iz točke 5. ovog stavka
  5. 40% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ)
  6. 20% površine građevne čestice društvene građevine
  7. 10% površine građevne čestice sportsko-rekreacijske građevine.
- (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 granicu 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 39.**

- (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   |
| kampovi unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ) | 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.   | 12 sjedala  |
| sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.   | 12 gledalaca  |

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| škole                               | 1 učionica  |
| građevina javne i društvene namjene | 35 m2 GBP-a |

- (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 i
  2. kod interpolacije u izgrađenom dijelu građevinskog područja, gdje su, zbog okolnih građevina, oblik i površina građevne čestice takvi, da se na njoj ne može osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta, ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa.
- (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 uvjetovano prilikom izdavanja g. dozvole, odnosno akata za provedbu plana
- (5) Iznimno od stavka (1) ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta za potrebe rekonstrukcije stambene građevine može biti zadovoljen van građevne čestice, na drugoj čestici koja je udaljena najviše 120 m, čije uređenje je neodvojivi dio građenja stambene građevine uvjetovano prilikom izdavanja g. dozvole, odnosno akata za provedbu plana

#### Članak 40.

- (1) Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.
- (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 oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
- (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 41.

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
  1. prometnu površinu
  2. vodoopskrbni sustav
  3. sustav odvodnje
  4. električnu mrežu
- (2) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 42. 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, a odvodnja

otpadnih voda unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ) mora se riješiti u skladu s predmetnim odlukama i/ili zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

- (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 42.**

- (1) Priključakom građevne čestice na prometnu površinu smatra se prilaz na:
  1. prometnu površinu iz članka 72., 73. ili 74. ovoga Plana, ali se priključak na županijske i lokalne ceste mora planirati sabirnim i ostalim ulicama, a direktni pristup je moguć samo iznimno, uz odobrenje tijela nadležnog za upravljanje tim cestama
  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 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 73. (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 javne i nerazvrstane ceste, prilaz treba biti s nerazvrstane ceste. Iznimno od toga, pri interpolaciji ili rekonstrukciji, ako prostorne mogućnosti ili funkcija građevine to ne omogućavaju, prilaz može biti s javne ceste, ali tako da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja na prometnoj površini pristupi građevnoj čestici a sve sukladno posebnim propisima o priključcima na javnu cestu te uvjetima nadležnih tijela koja tim cestama upravljaju.
- (8) Ako građevna čestica ima mogućnost prilaza sa prometnih površina jedne ili više javnih cesta, prilaz treba biti s one niže razine. Iznimno od toga, pri interpolaciji ili rekonstrukciji, ako prostorne mogućnosti ili funkcija građevine to ne omogućavaju, prilaz može biti s javne ceste više razine, ali tako da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja na prometnoj površini pristupi građevnoj čestici a sve sukladno posebnim propisima o priključcima na javnu cestu te uvjetima nadležnih tijela koja tim cestama upravljaju.

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

**Članak 43.**

- (1) Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:
1. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, određene u poglavlju 8. *Mjere sprečavanja 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 44.**

- (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. odluku Grada Buzeta o komunalnom redu.
- (2) Nove zgrade, osim građevina u službi groblja, ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 10 m od groblja.

**2.2.2. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene unutar građevinskog područja naselja**

**Članak 45.**

- (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 smiju graditi vrtne sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i brutto površine do 15 m<sup>2</sup>.
  2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, u sklopu kojih se ne smiju graditi građevine visokogradnje osim nadstrešnica i dječjih kućica za igru.
- (3) Tržnice na malo građene na otvorenom, mogu se graditi i uređivati po potrebi, tako da ne ometaju kolni i pješački protok niti druge namjene te poštuju uvjete iz članaka 58. i 59. ovog Plana. Zgrade koje se grade za potrebe tržnice, grade se po lokacijskim uvjetima za gospodarske građevine u građevinskom području naselja.
- (4) Površine javne namjene namjenjene cestovnom prometu, grade se, odnosno uređuju prema uvjetima poglavlja 5.1. *Prometni infrastrukturni sustav*.
- (5) Površine javne namjene namijenjene pješačkom prometu i parkiralištima, grade se odnosno uređuju prema potrebi.

## 2.3. Izgrađene strukture van naselja

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

#### 2.3.1.1. Opći uvjeti

##### Članak 46.

- (1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja je dozvoljena gradnja građevina u skladu s namjenom pojedinog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, što je utvrđeno u tablici u čl. 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. izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (TRP i TP1 – TP9), planiraju se kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem limitirano površinom i smještajnim kapacitetom. Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene TRP i TP može činiti i samo jedna građevna čestica.

##### Članak 47.

- (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.

#### 2.3.1.2. Namjena građevine

##### ***Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne, odnosno poslovne namjene***

##### Članak 48.

- (1) Gospodarska građevina u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne:
  1. pretežno industrijske (I1) i pretežno zanatske (I2) namijenjena je u cijelosti ili pretežno smještaju prerađivačkih, poljoprivrednih, opskrbnih, servisnih, komunalnih, građevinskih, prometnih, prijevoznih odnosno skladišnih djelatnosti

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

2. energetske (**I3**), namijenjena je smještaju proizvodnog postrojenja za proizvodnju energije iz sunčeve energije, s pratećim sadržajima
3. poljoprivredne (**I4**), namijenjena je smještaju djelatnosti vezanih uz biljnu i stočarsku proizvodnju te skupljanje šumskih plodova i proizvoda, proizvodnju prehrambenih proizvoda i pića te proizvodnju drugih proizvoda nastalih preradom poljoprivrednih proizvoda (isključuju se djelatnosti klaonice).

(2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:

1. u gospodarskim građevinama 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. u gospodarskim građevinama u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - proizvodne Sveti Ivan - Praščari (**I1**) smiju se smještati i djelatnosti kojima se provode rudarski radovi te djelatnosti obrade i prerade kamena, s pratećim sadržajima
3. u gospodarskim građevinama u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - proizvodne Kuk - Čiritež (**I1**), smiju se smještati samo djelatnosti kojima se provode rudarski radovi te djelatnosti obrade i prerade kamena, s pratećim sadržajima
4. urbanističkim planom uređenja se, za potrebe izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene - proizvodne (**I1**) odnosno (**I2**), smije omogućiti smještaj uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti kao pretežnih u pojedinačnoj gospodarskoj građevini, u manjoj mjeri, ali ne više od ukupno pretežite površine kojom bi se mijenjala osnovna namjena građevinskog područja
5. Iznimno, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne iz stavka 1), 2), 3) i 4) članka 5. ovih odredbi dozvoljava se obradu, preradu, uporabu i njegovo privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.
6. Iznimno, u zoni Most (**I2**), na površini k.č. 2452/1 k.o. Stari Grad, omogućava se skladištenje i priprema prije uporabe i zbrinjavanja, odnosno razvrstavanje i mehanička obrada, jedino papira i kartona.
7. U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne iz stavka 1), 2), 3) i 4) članka 5. ovih odredbi zabranjuje se gradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja, te građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla.

(3) Gospodarska građevina u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - poslovne:

1. opće poslovne (**K**) namijenjena je u cijelosti ili pretežno smještaju gospodarskih i/ili komunalnih djelatnosti (uključivo djelatnosti održavanja cesta) osim: djelatnosti gospodarenja



- otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje su potrebni zahvati za koje je potrebna okolišna dozvola.
2. uslužne (**K1**) zvjezdarnica, namijenjena je smještaju djelatnosti potrebnih za rad zvjezdarnice i s njom povezanih pratećih sadržaja
  3. komunalno-servisne (**K3**), namijenjena je smještaju djelatnosti gospodarenja otpadom prema sustavu postupanja s otpadom, definiranom u poglavlju 7. ovog Plana.
  4. U zoni gospodarske – poslovne namjene komunalno servisne (K3) Griža ne mogu se graditi građevine i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi, već se u planiranoj kompostani može biološki obrađivati samo biootpad nastao na području Grada Buzeta i Općine Lanišće.
- (4) Funkcionalne cjeline djelatnosti iz prethodnih stavaka ovog članka moraju zauzimati najmanje 70% GBP-a građevine koja je namijenjena njihovom smještaju, a preostali dio GBP-a građevine se smije namijeniti smještaju neke druge djelatnosti, osim djelatnosti gospodarenja otpadom (osim u zoni K3 Griža).
- (5) Unutar građevina iz prethodnih stavaka ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica niti gradnja stambenih građevina.
- (6) Sve navedene građevine se mogu graditi kao složene građevine, a broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne funkcionalne cjeline se ne ograničava ovim Planom.

***Građevine u izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene***

**Članak 49.**

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene određena su vrstom, ukupnom površinom, dozvoljenim kapacitetom i dozvoljenom brutto-gustoćom u čl. 9. ovog plana, dok se uvjeti gradnje građevina u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene utvrđuju ovim člankom, te odredbama članaka 50.- 59.
- (2) Ovim planom u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene planira se izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina vrste:
  1. ugostiteljski objekt vrste turističko naselje, koji smije sadržavati i druge ugostiteljske objekte te prateće i druge djelatnosti i sadržaje, u skladu s Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16)
  2. ugostiteljski objekt vrste kamp, s pratećim i drugim djelatnostima i sadržajima koje taj objekt smije sadržavati, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16)
- (3) Unutar građevina iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica niti gradnja stambenih građevina.
- (4) Ugostiteljsko-turistička građevina može se graditi kao složena građevina.
- (5) Unutar pojedinog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene moguća je gradnja najviše jedne funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljskog objekta s jedinstvenim upravljanjem.

- (6) Kapacitet ugostiteljskih objekata (broj dozvoljenih kreveta odnosno gostiju-kampista) u pojedinom izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene ograničava se kako je određeno u tablici iz članka 9. ovog Plana.
- (7) Najveća dozvoljena gustoća korištenja unutar funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljsko-turističkog objekta je utvrđena u tablici u čl. 9. ovog Plana.
- (8) Pri rekonstrukciji postojećeg ugostiteljskog objekta unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene može se zadržati postojeća gustoća korištenja ako je ona veća od one određene u tablici u čl. 9., ali bez povećanja postojećeg kapaciteta.
- (9) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP4**) Pod Kaštel, nije dozvoljena gradnja novih građevina za smještajne jedinice, ali je moguće korištenje i rekonstrukcija u postojećim gabaritima postojeće građevine u svrhu realizacije smještaja (prema dozvoljenom kapacitetu iz tablice iz članka 9. ovog plana).

***Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene***

**Članak 50.**

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene kao i njihova planirana namjena utvrđeni su u tablici u članku 5. ovih odredbi. U obuhvatu planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi sportsko rekreacijske građevine, te druge građevine isključivo kao prateći sadržaj sportsko-rekreacijskoj namjeni gdje je to omogućeno.
- (2) Sportsko-rekreacijska građevina je građevina odnosno površina namijenjena smještaju sportskih i rekreacijskih djelatnosti, s njihovim pratećim sadržajima i djelatnostima, a unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (**R8**) Raspadalica moguća je i gradnja jednog ugostiteljskog objekta vrste kamp odmorište, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16), kao dijela funkcionalne prostorne cjeline sportsko-rekreacijske građevine, odnosno isključivo kao pratećeg sadržaja sportsko-rekreacijskoj namjeni. Uvjeti gradnje građevina u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene utvrđeni su odredbama ovog članka i članaka 51. do 59. ovih odredbi.
- (3) Unutar građevina iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica niti gradnja stambenih građevina i sve navedene građevine se mogu graditi kao složene građevine.

***Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja javne i društvene namjene***

- (1) Površina javne i društvene namjene (**D6** - kultura) Pod Roč namijenjena je gradnji muzeja s pratećim sadržajima i djelatnostima.

**2.3.1.3. Veličina građevine**

**Članak 51.**

- (1) Veličina građevine se određuje:
  1. dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti građevne čestice
  2. dozvoljenim koeficijentom iskorištenosti građevne čestice
  3. dozvoljenom visinom građevine

4. dozvoljenim brojem etaža građevine.
- (2) U izgrađenost građevne čestice se ne uračunavaju rekreacijske površine —ako su prirodnih zatečenih obilježja.
- (3) Dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi:
  1. najmanje 0,1 u svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, osim u izdvojenom građevinskom području izvan naselja poslovne – uslužne namjene Čukarija (**K1**), izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene te u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP**) – vrsta kamp, gdje se najmanja dozvoljena izgrađenost ne određuje
  2. u građevinskim područjima proizvodne i poslovne namjene najviše 0,65 osim:
    - u izdvojenom građevinskom području izvan naselja poslovne – uslužne namjene Čukarija (**K1**), gdje je najviše 0,1
    - u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne (**I3**), gdje je najviše 0,8 za postavljanje odnosno gradnju uređaja i građevina za proizvodnju energije iz sunčeve energije a najviše 0,03 za zgrade
  3. u u izdvojenim g.p. izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP, TRP**) vrste turističko naselje najviše 0,3 za smještajne građevine (građevine osnovne namjene i najviše 0,3 za građevine prateće namjene
  4. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP**) vrsta kamp najviše 0,1 za građevine osnovne namjene i najviše 0,3 za građevine prateće namjene
  5. u izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Most (**R6**) najviše 0,3
  6. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Rim (**R2**) i Paladini (**R5**) najviše 0,4
  7. u izdvojenom građevinskom području. izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Raspadalica (**R8**) najviše 0,05 za građevnu česticu osnovne namjene, a najviše 0,3 za građevnu česticu prateće namjene (kamp odmorište) utvrđenu u članku 53. stavku 4. ovih odredbi.
  8. u građevinskom području javne i društvene namjene Pod Roč (**D6**) najviše 0,3
- (4) dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8 u u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP, TRP**) i javne i društvene namjene (**D6**), te 0,15 u izdvojenom građevinskom području izvan naselja poslovne – uslužne namjene Čukarija (**K1**), a ne ograničava se u drugim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.
- (5) Dozvoljena visina građevine:
  1. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, industrijske (**I1**) iznosi 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
  2. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, zanatske (**I2**) i poljoprivredne (**I4**) te poslovne (**K, K1, K3**) iznosi 12 m; iznimno od navedenog, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, zanatske (**I2**) i poljoprivredne (**I4**) te poslovne (**K, K1, K3**), za postrojenja i uređaje (silosi, dimnjaci, spremnici i sl.) iznosi 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa, odnosno tehnologiju izgradnje zvjezdarnice

3. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, energetske (**I3**) iznosi 5 m
  4. u izdvojenom građevinskim području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističkom razvojnom području (**TRP**) iznosi 9 m
  5. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističkim područjima (**TP**) vrste kamp i turističko naselje iznosi 7 m, osim u turističkom području Vrhak (**TP8**) vrsta turističko naselje gdje iznosi 6 m i turističkom području Za Breg (**TP9**) vrsta kamp gdje iznosi 5 m.
  6. u izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (**R2, R5, R6 i R8**), uključujući i kamp-odmorišta unutar, izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene Raspadalica, iznosi 5 m<sup>7</sup>. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja javne i društvene namjene (**D6**) iznosi 7 m.
- (6) Dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 5, osim unutar građevinskih područja:
1. gospodarske namjene - proizvodne, poljoprivredne (**I4**), komunalno servisne (**K3**), ugostiteljsko-turističke namjene (**TP, TRP**) te poslovno-uslužne Čukarija (**K1**) gdje je 2
  2. sportsko-rekreacijske namjene (**R2, R5, R6 i R8**), uključujući i kamp-odmorišta unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene Raspadalica, 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 52.**

- (1) Ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine.

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

##### **Članak 53.**

- (1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene, građevna čestica može biti jednaka veličini zone
- (2) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenom građevinskom području izvan naselja javne i društvene namjene Pod Roč (**D6**) iznosi 4000 m<sup>2</sup>.
- (3) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Rim (**R2**) i Paladini (**R5**) jednaka je veličini zone.
- (4) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Raspadalica (**R8**) za građevinu osnovne namjene iznosi 2500 m<sup>2</sup>, a za prateći sadržaj kamp-odmorišta iznosi 1500 m<sup>2</sup>.
- (5) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenom građevinskom području izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene Most (**R6**) iznosi 1500 m<sup>2</sup>
- (6) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TP1 – TP9**) jednaka je veličini zone.
- (7) Minimalna veličina građevne čestice u izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (**TRP**) za građevinu osnovne namjene iznosi 3000 m<sup>2</sup>, a za građevine prateće namjene iznosi 1000 m<sup>2</sup>.

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

##### **Članak 54.**

- (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.
- (3) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a iznimno, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
  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) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6m.
- (5) Građevina mora biti udaljena od ostalih granica 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 izvan naselja proizvodne namjene - poljoprivredne (I4), ako je namijenjena smještaju odnosno uzgoju stoke, peradi i/ili ostalih životinja.
- (6) Građevine unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Vrhak (TP8) moraju biti postavljene tako da nisu vidljive s južne strane brda.

#### 2.3.1.7. Uvjeti za uređenje građevne čestice

##### Članak 55.

- (1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (R2, R5, R6 i R8) građevna čestica treba pretežno biti uređena kao teren prirodnih obilježja.
- (2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (TRP, TP1 – TP9), najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
- (3) U ostalim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja 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) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja javne i društvene namjene (D6), najmanje 20% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
- (5) Odgovarajući broj parkirališnih mjesta za građevnu česticu je potrebno osigurati u sklopu građevne čestice ili na odvojenim parkirališnim površinama unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u kojem se građevna čestica nalazi.
- (6) 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  |
| Kampovi, kamp-odmorišta, turistička naselja, | 4 postelje (ili gostiju kampista), odnosno prema posebnom propisu o razvrstavanju i |

|   |   |
|---|---|
| hoteli  | kategorizaciji ugostiteljskih objekata, ako je u njemu određeno drugačije |
| 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,                    |
| građevina javne i društvene namjene, zvezdarnica                      | 25m <sup>2</sup> GBP-a  |

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

**Članak 56.**

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
- (2) prometnu površinu
  1. vodoopskrbni sustav
  2. sustav odvodnje
  3. električnu mrežu,
- (3) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 42. ovog Plana.
- (4) Građevna čestica se priključuje na javni ili vlastiti sustav odvodnje u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji i drugim posebnim propisima, te Odlukom o priključenju na komunalne vodne građevine javne odvodnje Grada Buzeta.
- (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 57.**

- (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 minimalno jedan pješački pločnik širine najmanje 1,5 m) ili na javnu cestu van izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.
- (2) Građevna čestica unutar ostalih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, priključuje se na prometnu površinu iz članka 72., 73. ili 74. ovog Plana, ali se priključak na županijske i lokalne ceste mora planirati sabirnim i ostalim ulicama.
- (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 58.**

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 59.**

- (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 izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene na području naselja Buzet, Most i Sveti Ivan ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Buzeta.
- (3) Zahvati u izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne Cimos 2 (II) ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru zaštićene kulturno-povijesne cjeline Roča.

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

##### **Članak 60.**

- (1) Parkovne površine se uređuju kao:
  1. javni parkovi, pretežno prirodnog terena, u sklopu kojih se mogu graditi vrtne sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i bruto površine do 15 m<sup>2</sup>.
  2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, u sklopu kojih se ne smiju graditi građevine visokogradnje osim nadstrešnica i dječjih kućica za igru. Površine javne namjene namjenjene cestovnom i pješačkom prometu te parkirališta, grade se, odnosno uređuju prema uvjetima poglavlja 5.1. *Prometni infrastrukturni sustav.*

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

##### **Članak 61.**

- (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. rekreacijska površina (pustolovni park).
- (2) Izvan građevinskog područja je dozvoljena rekonstrukcija, u postojećim gabaritima, postojećih građevina koje su izgrađene na temelju pravomoćne građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se dozvoljava građenje građevine te postojećih građevina koje su s njima izjednačene sukladno posebnim propisima (u koje su uključene i one izgrađene do 15.02.1968.).

Iznimno od utvrđenog u prethodnom stavku, na pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrima izvan građevinskog područja moguće su samo građevinske intervencije na sanaciji i konzervaciji zida, međukatnih i krovnih konstrukcija, te popratne intervencije na omogućavanju pristupa posjetitelja i prezentacije povijesne građevine, odnosno izvedba i ugradnja opreme i konstrukcije za prijem posjetitelja (stubišta, ograde, platforme, rasvjeta i sl.) i organizaciju manifestacija (bine, kontejneri i sl.). Svaki od navedenih zahvata mora biti odobren od nadležnog konzervatorskog odjela u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(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

(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, do njihove izgradnje nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije ili održavanja postojećih građevina u postojećim gabaritima te gradnje drugih infrastrukturnih građevina čije postojanje neće onemogućiti izgradnju planirane infrastrukturne građevine.

### 2.3.2.1. *Infrastrukturne građevine*

#### **Članak 62.**

Geoprojekt d.d. Opatija



- (1) 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 63.**

- (1) Na površinama osobito vrijednog obradivog poljoprivrednog tla (P1) i vrijednog obradivog tla (P2), mogu se graditi:
1. staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, na kompleksima najmanje površine 1 ha
  2. staklenici i plastenici bez pratećih gospodarskih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda
  3. farme za uzgoj stoke, na kompleksima najmanje površine 5 ha
  4. peradarske farme, na kompleksima najmanje površine 2 ha
  5. vinogradarsko - vinarski, voćarski i/ili uljarski pogoni sa kušaonicama, na kompleksima najmanje površine 2 ha.
- (2) Unutar građevina 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. najmanje 70% površine kompleksa mora biti privedeno poljoprivrednoj namjeni prije izdavanja akta kojim se odobrava gradnja
  3. gradnja se može odobriti samo registriranom poljoprivredniku, uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad zemljištem kompleksa
  4. zemljište koje čini kompleks ne smije se nakon gradnje građevine izdvajati iz kompleksa
  5. u kompleksu smije biti sadržano više građevina iz stavka (1) ovog članka
  6. građevna čestica građevine se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom
  7. ukupni GBP svih građevina unutar kompleksa može biti najviše 2000 m<sup>2</sup>, a izgrađena površina zemljišta pod njima ne može iznositi više od 10% površine kompleksa
  8. iznimno od navedenog, staklenici i plastenici koji su lagane montažno-demontažne konstrukcije bez poda, mogu se postavljati na 70% površine kompleksa
  9. najveća dozvoljena visina građevine je 7 m, osim staklenika i plastenika, za koje je 4,5 m
  10. udaljenost građevine od obale vodotoka je najmanje 100 m.

**Članak 64.**

- (1) Farme za uzgoj stoke su uzgojni pogoni s 10 i više stočnih jedinica uvjetnih grla.
- (2) Uvjetno grlo (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje iznosi:

| Domaća životinja                 | Koeficijent UG po životinji | Težina | Ekvivalent 10 UG |
|----------------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| Odrasla goveda starija od 24 mj. | 1,00                        | 500    | 10               |

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

|                                |        |      |      |
|--------------------------------|--------|------|------|
| Goveda starosti od 12 - 24 mj. | 0.60   | 300  | 16.7 |
| Goveda starosti od 6 - 12 mj   | 0.30   | 150  | 33.3 |
| Rasplodni bikovi               | 1.40   | 700  | 7.14 |
| Telad                          | 0.15   | 75   | 66.7 |
| Konji                          | 1.20   | 600  | 8.33 |
| Ždrebac                        | 0.50   | 250  | 20   |
| Ovce i koze                    | 0.10   | 50   | 100  |
| Janjad i jarad                 | 0.05   | 25   | 200  |
| Krmače                         | 0.30   | 150  | 33.3 |
| Nerasti                        | 0.40   | 200  | 25   |
| Svinje u tovu od 25-250kg      | 0.15   | 150  | 33.3 |
| Odojci                         | 0.02   | 10   | 500  |
| Kokoši nesilice                | 0.004  | 2    | 2500 |
| Tovni pilići                   | 0.0025 | 1.25 | 4000 |
| Purani                         | 0.02   | 10   | 500  |
| Kunići i pernata divljač       | 0.002  | 1    | 5000 |
| Jelen obični                   | 0.50   | 250  | 20   |
| Jelen lopatar, jelen aksis     | 0.10   | 50   | 100  |

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

| Kapacitet tovilišta<br>(broj uvjetnih grla – UG) | Najmanja udaljenost u metrima |                          |
|--|-------------------------------|--------------------------|
|  | 10-59 UG                      | 50 m                     |
| 60-99 UG   | 70 m                          | od građevinskog područja |
| 100-249 UG                                       | 200 m                         | od građevinskog područja |
|  | 50 m                          | od državne ceste         |

|               |       |                               |
|---------------|-------|-------------------------------|
|               | 20 m  | od županijske i lokalne ceste |
| 250 UG i više | 500 m | od građevinskog područja      |
|               | 100 m | od državne ceste              |
|               | 50 m  | od županijske i lokalne ceste |

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

**Članak 65.**

- (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, isključivo registrirane, djelatnosti šumarstva i/ili lovstva (šumarske postaje, lovačke kuće i sl.), se mogu graditi unutar šuma gospodarske namjene (**Š1**) i to tako da:
  1. namjena građevine je
  2. šumarska / lovačka djelatnost zaštite i održavanja flore i faune
  3. ukupni GBP građevine (uključujući sve pomoćne gospodarske građevine) može biti najviše 200 m<sup>2</sup>
  4. najveća dozvoljena visina građevine je 8 m
  5. građevina mora biti udaljena najmanje 300 m od ruba građevinskog područja i građevina izvan građevinskog područja te 100 m od vodotoka
  6. za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

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

**Članak 66.**

- (1) Na površinama za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3<sub>1</sub>**, **E3<sub>2</sub>**) određenima ovim Planom, dozvoljena je gradnja rudarskih objekata i postrojenja za eksploataciju mineralne sirovine tehničkog građevnog kamena 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 površina, a sve sukladno rudarskom elaboratu.

**2.3.2.5. Rekreacijska površina – pustolovni park**

**Članak 67.**

- (1) Rekreacijska površina izvan građevinskog područja se uređuje prema sljedećim uvjetima:
  1. površina se uređuje za potrebe rekreacijskih djelatnosti i aktivnosti koje su funkcionalno vezane za specifično prirodno područje
  2. mora se zadržati izvornost prirodnog područja u što većoj mjeri
  3. nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje
  4. nije dozvoljeno unošenje alohtonih biljnih vrsta.

- (2) Pješačke, biciklističke, jahačke, trim te slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, koje se grade zemljanim radovima uz nužne zahvate za stabilizaciju, bez završnog zastora, uz koje je dozvoljeno postavljanje rekreacijskih sprava mogu se graditi unutar rekreacijske površine planirane ovim planom, pri čemu:
  1. moraju biti u skladu s prirodnim obilježjima prostora te ne smiju imati dominantnu i upadljivu prisutnost u prostoru
  2. nije ih dozvoljeno uređivati na površinama na kojima je planirana gradnja prometnica
  3. nije dozvoljena čista sječa ni krčenje šuma za potrebe gradnje, odnosno uređenja staza
  4. nije dozvoljeno unošenje alohtonih biljnih vrsta.
- (3) Unutar obuhvata rekreacijske površine izvan naselja – pustolovnog parka, utvrđene na katografskom prikazu br. 1.1. *Korištenje i namjena površina*, dozvoljena je gradnja sadržaja pustolovnog parka (viseći mostovi, zipline, via ferrata, platforme na počecima i krajevima dionica, stijena za penjanje, pješačke staze, pristupna prometnica i parkiralište). Unutar obuhvata rekreacijske površine moguće je postavljanje privremenog objekta za smještaj opreme, tlocrtna površine najviše 20 m<sup>2</sup>, visine do 4,5 m, koji se zimi uklanja s tog mjesta.
- (4) Zahvati iz prethodnih stavaka ovog članka trebaju poštivati odredbe stavaka (3) i (6) članka 61. ovog Plana.

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

##### **Članak 68.**

- (1) Postojeće građevine, kada se usklađuju s namjenom građevine koja se može graditi izvan građevinskog područja prema odredbama članka 61. stavka 1. ovog Plana, rekonstruiraju se u skladu s uvjetima gradnje koje ovaj Plan određuje za pojedinu vrstu građevina u člancima poglavlja 2.3.2. *Građevine izvan građevinskog područja*.
- (2) Izvan građevinskog područja je dozvoljena rekonstrukcija postojećih građevina koje su izgrađene na temelju pravomoćne građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se dozvoljava građenje građevine i svaka druga građevina koja je prema ovom ili posebnom zakonu s njom izjednačena.
- (3) Postojeće građevine iz stavka (2) ovog članka rekonstruiraju se tako da:
  1. dozvoljeni su svi radovi kojima se postojeća građevina rekonstruira ili održava u postojećim gabaritima
  2. oblikovanje građevine mora odgovarati uvjetima poglavlja 2.2.1.4. *Uvjeti za oblikovanje građevine* ovog Plana
  3. oblik i veličina građevne čestice se utvrđuju tako da:
    - I. utvrđivanje više građevnih čestica umjesto postojeće jedne čestice je moguće samo ako su na čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina
    - II. nije moguće povećavanje postojeće veličine građevne čestice
  4. građevna čestica se uređuje u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.4. *Uvjeti za uređenje građevne čestice* ovog Plana.
- (4) Pri svim zahvatima iz ovog članka, potrebno je poštivati odredbe stavaka (3) do (6) članka 61. ovog Plana.
- (5) Stanje građevine utvrđuje se izvadkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvadkom i po potrebi arhivskom građom.

### 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

#### Članak 69.

- (1) U građevinskom području naselja, gospodarske djelatnosti se unutar građevina smještaju u skladu s uvjetima za uređenje prostora unutar građevinskog područja naselja (poglavlje 2.2. *Građevinska područja* ovog Plana).
- (2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, gospodarske djelatnosti se unutar građevina smještaju u skladu s uvjetima za uređenje prostora unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (poglavlje 2.3.1. *Izdvojena građevinska područja izvan naselja* ovog Plana).
- (3) Izvan građevinskog područja, gospodarske djelatnosti se unutar građevina smještaju u skladu s uvjetima za uređenje prostora izvan građevinskog područja (poglavlje 2.3.2. *Građevine izvan građevinskog područja* ovog Plana).
- (4) Iznimno od navedenog u prethodnim stavcima ovog članka, gospodarske djelatnosti se unutar građevina infrastrukturnih mreža i sustava smještaju u skladu s uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (poglavlje 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* ovog Plana).
- (5) 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, kulturnih djelatnosti, zabavne djelatnosti, ostale uslužne djelatnosti, te druge djelatnosti uredskog i poslovnčkog karaktera.
- (6) Djelatnostima uredskog i poslovnčkog karaktera se smatraju i upravni te prateći i pomoćni segmenti tvrtki odnosno organizacija koje se bave drugim djelatnostima.

### 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

#### Članak 70.

- (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, uključujući i njegove izdvojene dijelove te unutar unutar društvenih građevina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja javne i društvene namjene (D6 - kultura).
- (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 izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene.
- (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 2.2.2. za građevine unutar građevinskog područja naselja i 2.3.1. za građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.
- (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 71.

- (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 u postojećim gabaritima 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 (2) 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 72.

- (1) Javne ceste se grade:
  1. u skladu s trasama prikazanim na kartografskom prikazu *I. Korištenje i namjena površina*, odnosno u skladu s trasama određenima prostornim planom više razine
  2. u skladu s uvjetima članka 71. 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. nogostup uz županijske i lokalne ceste ovisi o uvjetima i potrebama naselja.

- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka 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
- (3) Širina zaštitnog koridora planirane javne ceste izvan građevinskog područja, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi javne ceste iz stavka (1) ovog članka i unutar kojeg vrijede ograničenja iz stavka (2) članka 71. ovog Plana, iznosi:
  1. 100 m za državnu cestu
  2. 70 m za županijsku cestu
  3. 50 m za lokalnu cestu.
- (4) 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.
- (5) Građenje građevina na cestovnom zemljištu za smještanje pratećih uslužnih objekata na javnoj cesti radi pružanja usluga korisnicima javne ceste (za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, trgovine, usluga opskrbe gorivom, servisnih usluga i slično), moguće je unutar građevinskog područja, u skladu s uvjetima smještaja gospodarskih djelatnosti, određenima ovim Planom.

### Članak 73.

- (1) Nerazvrstana cesta se:
  1. unutar građevinskog područja gradi tako da joj se trasa određuje prema potrebi u skladu s ukupnim odredbama ovog plana, odnosno u skladu s urbanističkim planom uređenja.
  2. izvan građevinskog područja gradi u skladu s trasama prikazanim na kartografskom prikazu *I. Korištenje i namjena površina* i rekonstrukcijom postojećih puteva; a iznimno od navedenog, za pristupe do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja te za dodatne pristupe do građevinskih područja, cesta se može graditi prema potrebi u skladu s ukupnim odredbama ovog plana
  3. izvan naselja, ako povezuje izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, proizvodne i poslovne namjene gradi se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice
  4. gradi u skladu s uvjetima određenima prostornim planom više razine,
  5. gradi i u skladu s uvjetima članka 71. i 75. 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 Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta – 01/01, 02/08) te unutar cjeline neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja 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, ali, nerazvrstana cesta izvan građevinskog područja mora zadovoljiti uvjete sigurnosti prometa na cestama, biti širine najmanje 3 m i omogućiti mimoilaženje na najmanje svakih 500 m.
- (5) Površine za promet u mirovanju i pješačke površine u građevinskom području se mogu graditi i uređivati prema potrebi u skladu s ovim planom.
- (6) Površine za promet u mirovanju van građevinskog područja se mogu graditi u koridoru prometnice na površinama uz građevinsko područje naselja i ne smiju sadržavati zgrade.

#### **Članak 74.**

- (1) Cesta koje nije javna prometna površina, odnosno pristup preko vlastitog zemljišta ili ostvaren putem služnosti prolaza, može se graditi za pristup do najviše 10 građevnih čestica.
- (2) Ceste iz stavka (1) ovog članka se:
  1. unutar građevinskog područja gradi tako da joj se trasa određuje prema potrebi u skladu s ovim planom ili u skladu s urbanističkim planom uređenja
  2. izvan građevinskog područja se za pristup do građevinskog područja, za pristup do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja, te za pristupe građevnim česticama koji se nalaze uz rub građevinskog područja, može graditi prema potrebi
  3. gradi i u skladu s uvjetima članka 71. i 75. 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 75.**

- (1) Građevna čestica ceste u lokacijskoj dozvoli mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.
- (2) Dimenzija građevne čestice javne ceste ili površine ceste koja nije javna mora biti takva da osigura mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u datim uvjetima.
- (3) Niveleta 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, te mora biti usklađena s posebnim propisom o vatrogasnim pristupima.
- (5) Cesta se može graditi fazno.

### **5.1.2. Željeznički promet**

#### **Članak 76.**



- (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 i posebnim propisima.
- (2) Širina zaštitnog koridora planirane pruge visoke učinkovitosti za međunarodni promet, koji se utvrđuje prema postojećoj trasi željezničke pruge za regionalni promet R101 planiranoj za rekonstrukciju, i unutar kojeg vrijede ograničenja iz stavka (2) članka 71. ovog Plana, izvan građevinskog područja iznosi 200 m.
- (3) 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 77.

- (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 prikazanima 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 koridora prometnog infrastrukturnog sustava i površina javne namjene.
- (3) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture trebaju biti u skladu s uvjetima članka 71. 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 javnim pokretnim komunikacijskim mrežama izvan građevinskog područja županijskog su značaja.
- (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 78.

- (1) Dalekovodi srednjeg, visokog i vrlo visokog napona se grade u skladu s trasama prikazanima na kartografskom prikazu *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, pri čemu su moguća odstupanja ako se kroz postupak procjene utjecaja

namjeravanog zahvata na okoliš odnosno ekološku mrežu utvrdi varijanta s manjim utjecajem na krajobraz, prirodnu i kulturnu baštinu te ekološku mrežu.

- (2) Dalekovodi srednjeg i visokog napona na području ekološke mreže HR1000018 Učka i Čićarija gradi se na način da se spriječe kolizije ptica na visokonaponskim i elektrokucije na srednjenaponskim dalekovodima, a na dionicama postojećih dalekovoda na kojima se na temelju praćenja potvrdi povećani rizik od kolizije i elektrokucije provesti tehničke mjere sprečavanja daljnjih stradanja ptica.
- (3) Vodovi iz stavka (3) članka 79. ovog Plana, kao i podzemni vodovi te distribucijska niskonaponska mreža, mogu se graditi prema potrebi.
- (4) Pri odstupanjima iz stavka (1) ovog članka, udaljenost trase dalekovoda visokog odnosno vrlo visokog napona od građevinskog područja naselja (osim u naseljima Buzet, Sveti Martin i Sveti Ivan) ne smije biti manja od 200 m, odnosno najveća moguća tamo gdje 200 m nije moguće postići zbog položaja građevinskih područja naselja.
- (5) Zaštitni pojasi postojećih dalekovoda iznose:
  1. DV 2x400 kV – ukupan zaštitni pojas 80 m (40 + 40 m od osi dalekovoda)
  2. DV 2x110 kV – ukupan zaštitni pojas 50 m (25 + 25 m od osi dalekovoda)
  3. DV 110 kV – ukupan zaštitni pojas 40 m (20 + 20 m od osi dalekovoda).
- (6) Širina zaštitnog koridora planiranog dalekovoda izvan građevinskog područja, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi dalekovoda iz stavka (1) ovog članka i unutar kojeg vrijede ograničenja iz stavka (2) članka 71. ovog Plana, iznosi:
  1. 200 m za DV 2x400 kV
  2. 70 m za DV 2x110 kV i DV 110 kV.
- (7) U zaštitnom pojasu dalekovoda zahvati u prostoru su mogući samo u skladu s uvjetima nadležnog operatora prijenosnog odnosno distribucijskog sustava.
- (8) 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.
- (9) Trafostanice 110/35 kV se grade prema položaju prikazanom na kartografskom prikazu 2.1 *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, unutar građevinskog područja.
- (10) Sve trafostanice distribucijskog srednjenaponskog sustava trebaju biti osposobljene za transformaciju 20/0,4 kV, a grade se:
  1. izvan građevinskog područja prema položaju prikazanom na kartografskom prikazu 2.1 *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*
  2. unutar građevinskog područja prema potrebi. Ne smiju se smještati tako da ograničavaju ili ometaju pješački ili kolni promet.
- (11) Građevine elektroenergetskog sustava trebaju biti u skladu s uvjetima članka 71. ovoga Plana.

*Obnovljivi izvori energije*

**Članak 79.**

- (1) Na približno određeno položajima prikazanima na kartografskom prikazu 2.1 *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, moguća je gradnja malih protočnih hidroelektrana korištenje hidropotencijala rijeke Mirne, najveće dopuštene instalirane snage do 848 kW, pri čemu se određuje obveza da se istom ocjenom prihvatljivosti za ekološku mrežu HR 2000619 Mirna i šire područje Butonige i HR 2000637 Motovunska šuma, obuhvate

individualni i kumulativni utjecaji svih 9 planiranih zahvata, od kojih se 7 nalaze u području obuhvata ovog Plana.

- (2) Gradnja sustava malih hidroelektrana na rijeci Mirni može se realizirati samo ako se time poboljšaju hidrološki uvjeti koji su poremećeni uslijed regulacijskih zahvata.
- (3) Unutar površina proizvodne namjene (I3), moguća je gradnja sunčanih elektrana, najveće dopuštene instalirane snage do 10 MW za pojedinu elektranu. Uvjeti gradnje sunčanih elektrana utvrđeni su u poglavlju 2.3.1., potpoglavljima od 2.3.1.1. do 2.3.1.10.
- (4) Dozvoljena je izgradnja građevina elektroenergetskog sustava potrebnih za uključenje građevina iz stavaka (1) i (2) ovog članka u elektroenergetski sustav.
- (5) Građevine iz ovog članka trebaju biti u skladu s uvjetima članka 71. ovoga Plana.

### 5.3.2. Plinski sustav

#### Članak 80.

- (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 radnog tlaka 24÷50 bara Livade - Buzet 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 71. ovoga Plana.

### 5.4. Vodnogospodarski sustav

#### 5.4.1. Vodoopskrba

#### Članak 81.

- (1) Površine akumulacija za vodoopskrbu, trase magistralnih i ostalih vodoopskrbnih cjevovoda, te položaji vodozahvata, vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora i crpnih stanica prikazani su na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav*.

- (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 održavanja postojećih. Ukine li se prostornim planom više razine prostor rezervacije, on se neće više primjenjivati ni u ovom Planu.
- (3) Na područjima arheoloških lokaliteta i drugih spomenika zaštićenih i evidentiranih u čl. 90. i 91. ovog Plana te ucrtanih na kartografskom prikazu br. 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“, nije moguća gradnja građevina vodoopskrbe bez prethodne provedbe arheoloških istraživanja. U slučaju arheoloških nalaza građevine će se pomknuti na novu lokaciju kako ne bi uništile arheološki lokalitet ili drugi spomenik.
- (4) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značaja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.
- (5) Prilikom formiranja građevnih čestica javnih prometnih površina potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.
- (6) Unutar građevinskih područja, mogu se prema potrebi graditi i vodoopskrbne građevine koje nisu prikazane na kartografskom prikazu.
- (7) Osim vodoopskrbnih cjevovoda prikazanih na kartografskom prikazu, van građevinskog područja je moguće graditi i druge vodoopskrbne cjevovode potrebne za povezivanje građevinskih područja na sustav javne vodoopskrbe.
- (8) Širina zaštitnog koridora planiranog vodoopskrbnog cjevovoda izvan građevinskog područja i onog planiranog na područjima utvrđenima u stavku, (3) ovog članka unutar kojeg vrijede ograničenja iz stavka (2) članka 71. ovog Plana, iznosi 10 m.
- (9) Zaštitni pojasi postojećih vodoopskrbnih cjevovoda iznose:
  1. za vodoopskrbni cjevovod profila  $\geq$  DN 300 – ukupan zaštitni pojas 8 m (4 + 4 m od osi cjevovoda)
  2. za vodoopskrbni cjevovod profila  $<$  DN 300 – ukupan zaštitni pojas 6 m (3 + 3 m od osi cjevovoda).
- (10) Unutar zaštitnog pojasa vodoopskrbnog cjevovoda dozvoljena je samo gradnja infrastrukturnih građevina te rekonstrukcija drugih postojećih građevina u postojećim gabaritima.
- (11) Vodoopskrbna mreža treba osigurati dovoljnu količinu vode za ljudsku potrošnju, te za potrebe vanjske hidrantske mreže u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (12) Građevine vodoopskrbe trebaju biti u skladu s uvjetima članka 71. ovoga Plana.
- (13) Cjevovode je potrebno smjestiti u nogostup ili zu prometnicu, a samo iznimno u trup prometnice.
- (14) Priključak građevne čestice na vodoopskrbnu mrežu izvodi se na najbliži cjevovod, ugradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (15) Za potrebe budućih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.

- (16) Za izgradnju novih cjevovoda potrebno je predvidjeti kvalitetne materijale te profil prema hidrauličkom proračunu i posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (17) Na lokaciji vodospreme (VS) Gradac iznad Ročkog polja koje je označeno kao arheološki lokalitet pod br. 52, potrebno je prethodno provesti arheološko istraživanje prije gradnje vodospreme.
- (18) Unutar arheološkog lokaliteta crkve Sv. Cirijaka, gradnja vodne komore nije moguća na lokaciji u blizini crkve, a zemljani radovi na toj lokaciji mogu se provesti samo uz arheološki nadzor.

#### 5.4.2. Odvodnja

##### Članak 82.

- (1) Trase glavnih odvodnih kanala (kolektora) te načelni položaji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda sustava javne odvodnje s ispustima 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) Na područjima arheoloških lokaliteta i drugih spomenika zaštićenih i evidentiranih u čl. 90. i 91. ovog Plana te ucrtanih na kartografskom prikazu br. 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“, nije moguća gradnja građevina odvodnje bez prethodne provedbe arheoloških istraživanja. U slučaju arheoloških nalaza građevine će se pomknuti na novu lokaciju kako ne bi uništile arheološki lokalitet ili drugi spomenik.
- (4) Osim uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prikazanih na kartografskom prikazu, moguće je izgraditi druge takve uređaje za potrebe pojedine aglomeracije određene odlukom predstavničkog tijela o odvodnji na području Grada te za građevinska područja do njihovog spajanja na sustav javne odvodnje šireg područja.
- (5) Gradnja crpnih stanica u sklopu sustava javne odvodnje je moguća prema potrebi.
- (6) Unutar III. zone sanitarne zaštite podzemnih izvorišta vode za piće obavezno je planiranje ponovne uporabe voda pročišćenih na uređaju za pročišćavanje drugog ili odgovarajućeg stupnja ili odvođenje istih izvan područja navedene zone. Iznimno, individualni stambeni i prateći gospodarski objekti, na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, moraju imati septičku jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija ili tipski (biološki ili drugi odgovarajući) uređaj, s ispuštanjem otpadne vode putem upojnog bunara ili disperzivno u podzemlje.
- (7) Unutar II. zone sanitarne zaštite podzemnih izvorišta vode za piće obavezno je odvođenje istih izvan područja navedene zone. Iznimno, za mala naselja do 2000 ES, dopušteno je samo neizravno ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u podzemne vode, nakon pročišćavanja u skladu s važećim propisom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, i to u slučajevima kada je prijammnik tih voda toliko udaljen od mjesta zahvata odnosno mjesta ispuštanja da bi odvođenje pročišćenih otpadnih voda prouzročilo nesrazmjerne materijalne troškove u odnosu na ciljeve zaštite podzemnih voda te ako se dokaže da ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u podzemne vode nema negativnog utjecaja stanje podzemnih voda i vodnog okoliša. Postojanje navedenih činjenica dokazuje se:
  - u postupku procjene utjecaja zahvata na okoliš prema posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša ili
  - na temelju analize utjecaja neizravnog ispuštanja pročišćenih otpadnih voda na stanje podzemnih koje bi mogle biti pod utjecajem toga ispuštanja i na vodni okoliš.

Iznimno, do ostvarenja uvjeta iz ovog stavka, postojeći objekti ili objekti za koje nije planirano priključenje na sustav javne odvodnje moraju imati nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija.

- (8) Analiza utjecaja iz stavka 6. ovoga članka nije potrebna za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz individualnih objekata opterećenja manjeg od 50 ES, uz obveznu primjenu pročišćavanja sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda.
- (9) Unutar II. i III. zone sanitarne zaštite površinskog izvorišta vode za piće – akumulacije Butoniga, obavezno je odvođenje istih izvan područja navedene zone. Iznimno, individualni stambeni i prateći gospodarski objekti, na područjima gdje je nemoguć priključak na sustav javne odvodnje, moraju imati septičku jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija.
- (10) Novi sustav odvodnje otpadnih voda se gradi kao razdjelni, a postojeći mješoviti sustav se smije rekonstruirati kao mješoviti.
- (11) 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 71. ovoga Plana.

#### 5.4.3. Ostale vodne građevine

##### Članak 83.

- (1) Zahvati uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda odnosno održavanja i poboljšavanja vodnog režima, uključujući gradnju regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, dio su cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva "Mirna-Dragonja" i smještaju se unutar koridora sustava.
- (2) Koridor sustava iz stavka (1) ovog članka obuhvaća sve vodotoke i vode te regulacijske i zaštitne vodne građevine prikazane na kartografskom prikazu 2.2. *Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav*, odnosno njihovo vodno dobro.
- (3) Do utvrđivanja inundacijskog područja odnosno vodnog dobra, koridor sustava iz stavka (1) ovog članka:
  1. 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. obuhvaća područje akumulacije odnosno retencije 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 (1) ovog članka.
- (4) Inundacijsko područje akumulacije ili retencije, odnosno obalna linija iz točke 2. stavka (3) ovog članka, mora biti smješteno unutar površine akumulacije odnosno retencije određene na kartografskim prikazima ovog Plana.
- (5) Retencija Račice se planira za zadržavanje nanosa, a retencije Abrami, Draga (Čiritež) i Benčići za zaštitu od poplava.
- (6) Akumulacija Butoniga se, osim za vodoopskrbu planira i za navodnjavanje te zaštitu od poplava.
- (7) Uređenjem vodotoka treba osigurati ekološki prihvatljiv protok, te ga treba provoditi uzimajući u obzir prihvatljive postupke, pri čemu prednost treba dati ekoremedijacijskom pristupu.
- (8) 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 Bračana (Žonti).

- (9) Akumulacija Butoniga i retencija Račice se mogu graditi samo na način da budu prihvatljive za ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže HR 2000619 Mirna i šire područje Butonige.
- (10) Prostornim planom više razine se rezerviraju prostori potencijalnih akumulacija Pengari (akumulacija za vodoopskrbu i navodnjavanje), Benčići (Kotli), Draga (Čiritež) i Blatna Vas pa unutar njih van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja zgrada, osim održavanja postojećih u postojećim gabaritima.
- (11) Potencijalne akumulacije Pengari i Benčići (Kotli) se mogu graditi samo na način da budu prihvatljive za ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže HR 2000619 Mirna i šire područje Butonige i HR 2001016 Kotli.
- (12) Prostor rezerviran za potencijalnu lokaciju velike akumulacije moći će se utvrditi kao prostor za planiranu veliku akumulaciju tek nakon što se izradi i usvoji revizija važećeg „Plana navodnjavanja Istarske županije - novelacija“.

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

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

#### **6.1.1. Zaštićena područja**

##### **Članak 84.**

- (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.
- (4) Ako je određeno posebnim propisom o zaštiti prirode, na području zaštićenih dijelova prirode, prije postupka ili u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite prirode od nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode.

##### **Članak 85.**

- (1) Na području Grada Buzeta su prostornim planom više razine zaštićena sljedeća područja:
  1. posebni rezervati - floristički: travnjaci - Čićarija 4, travnjaci - Čićarija 5, travnjaci - područje Oprtalj, travnjaci - područje Buzet
  2. regionalni park: Mirna, Čićarija

3. značajni krajobrazi: slivno područje Butonige, vapnenački grebeni Čićarije.
- (2) Na području Grada Buzeta su ovim Planom zaštićeni značajni krajobrazi: kanjon Draga i slapovi Kotli.
- (3) Do proglašenja zaštićenih područja iz prethodnih stavaka ovog članka:
  1. unutar granica posebnih rezervata, van građevinskog područja nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih građevina u postojećim gabaritima i gradnje građevina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava te šumskogospodarskih zahvata
  2. unutar granica regionalnih parkova i značajnih krajobraza iz stavka (1) ovog članka, primjenjivat će se mjere zaštite jednake mjerama zaštite krajobraznih vrijednosti iz članka 89. ovog Plana, i uz to, na obroncima nad Mirnom unutar regionalnog parka nije dozvoljena gradnja zgrada van građevinskog područja
  3. unutar značajnih krajobraza iz stavka (2) ovog članka nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postojećih građevina u postojećim gabaritima, gradnje infrastrukture unutar postojećih prometnica, pješačkih staza i rekreacijskih površina izvan građevinskog područja.
- (4) Nakon proglašenja zaštićenih područja, zahvati unutar njihovih granica će se provoditi u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode.

Na području zaštićenih dijelova prirode, prije postupka ili u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja potrebno je, ukoliko je tako određeno propisima kojima se uređuje zaštita prirode ishoditi posebne uvjete zaštite prirode od nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode.

#### 6.1.2. Zaštita vrsta i bioraznolikosti

##### Članak 86.

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

##### Članak 87.

- (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*, *Glucidium 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 drvene 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 elektrokucije ptica, a na dionicama postojećih dalekovoda na kojima se temeljem praćenja potvrdi povećani rizik od kolizije i elektrokucije ptica treba provesti tehničke mjere sprečavanja daljnjeg stradanja
  11. očuvati povoljne stanišne uvjete kroz mjeru Agrokoliš-klima u sklopu Programa ruralnog razvoja
  12. ograničiti sportske i rekreacijske aktivnosti i građevinske radove u određenim dijelovima godine i u određenom krugu oko poznatih gnijezda ptica.

#### **Članak 88.**

- (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 89.

- (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 ekspaniranim padinama nad Mirnom i nad akumulacijom Butoniga nije dozvoljena gradnja zgrada van građevinskog područja
  4. gradnja zgrada namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji je moguća samo uz rubove cjelina poljoprivrednog zemljišta
  5. linijske građevine infrastrukture (vodovi, prometnice) graditi duž prirodne reljefne morfologije.
- (2) Unutar osobito vrijednih krajobraza naselja te 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, jezera, slapove i njihov neposredni prirodni okoliš.

## 6.3. Mjere zaštite kulturnih dobara

**Članak 90.**

- (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) Na području grada Buzeta preventivno zaštićena kulturna dobra su:
  - XV. Buzet - klasicistička palača
  - XVI. Buzet - stambena zgrada na k.č. 2097
  - XVII. Strana - crkva sv. Marije
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Na pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrima moguće su građevinske intervencije samo na sanaciji i konzervaciji zida, međukatnih i krovnih konstrukcija, te popratne intervencije na omogućavanju pristupa posjetitelja i prezentacije povijesne građevine, odnosno izvedba i ugradnja opreme i konstrukcije za prijem posjetitelja (stubišta, ograde, platforme, rasvjeta i sl.) i organizaciju manifestacija (bine, kontejneri i sl.). Svaki od navedenih zahvata mora biti odobren od nadležnog konzervatorskog odjela u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Obaveza arheoloških istraživanja prije zahvata u prostoru te ishođenje posebnih uvjeta i suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela je obavezno u zonama proizvodne namjene Drvoplast i Sv. Ivan te Sv. Ivan Dol. Zahvati na tim lokacijama, kao i unutar zone proizvodne namjene Cimos 2 ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru naselja Buzet odnosno Roč.

#### Članak 91.

- (1) Planom se evidentiraju kulturno-povijesne cijeline naselja:

1. Mali Mlun
2. Salež
3. Sovinjak
4. Sovinjska Brda
5. Sveti Martin
6. Črnica.

- (2) Planom se evidentiraju sakralne građevine:

7. crkva sv. Lucije (Blatna Vas)
8. crkva sv. Marije od Snijega (Brnobići)
9. crkva sv. Vida (Buzet)
10. crkva uznesenja Blažene Djevice Marije (Buzet)
11. crkva Majke Božje od Zdravlja (Čiritež)
12. crkva sv. Lovre (Črnica)
13. crkva sv. Roka (Črnica)
14. crkva sv. Marijinog Uznesenja (Hum)
15. crkva sv. Ivana i Pavla (Mali Mlun)
16. crkva Jelene (Marčenegla)
17. crkva sv. Petra (Marčenegla)
18. crkva sv. Petra (Nugla)
19. crkva sv. Jelene (Nugla)
20. crkva sv. Bartola (Roč)
21. crkva sv. Antona opata (Roč)
22. crkva sv. Roka (Ročko polje)
23. crkva sv. Blaža (Salež)
24. crkva sv. Nikole, Kuzme i Damjana (Senj)
25. crkva sv. Jurja (Sovinjak)
26. crkva sv. Roka (Sovinjak)
27. crkva sv. Martina (Sovinjska Brda-Majeri)
28. crkva sv. Jelene (Sovinjska Brda)
29. crkva sv. Donata (Sveti Donat)

30. crkva sv. Križa (Sveti Ivan)
  31. crkva sv. Marije Magdalene (Sveti Ivan)
  32. crkva sv. Ivana Krstitelja (Sveti Ivan)
  33. crkva sv. Martina (Sveti Martin)
  34. crkva sv. Antona (Vrh)
  35. crkva sv. Marije (Vrh)
  36. crkva sv. Tome (Črni grad)
  37. crkva sv. Teodora (Duričići)
  38. crkva sv. Ivana i Pavla (Erkovčići)
  39. crkva sv. Klementa (Kras)
  40. crkva sv. Mohora i Felicijana (Krkuž)
  41. crkva Majke Božje od Milosti (Račice)
  42. crkva sv. Stjepana (Račice)
  43. crkva sv. Ivana Krstitelja (Račićki brijeg)
  44. crkva sv. Jelene (Selca)
  45. crkva sv. Stjepana (Sovinjsko polje)
  46. crkva Svih Svetih (Svi Sveti)
  47. crkva sv. Ciprijana (Švikarija)
  48. crkva sv. Andrije (Veli Mlun)
  49. crkva sv. Marije Magdalene (Kaštel Petra Pilosa)
  50. crkva sv. Josipa (Čuhrija).
- (3) Planom se evidentiraju arheološki lokaliteti:
51. Buzet (Buzet)
  52. Goričica (Buzet)
  53. Sv. Petar (Buzet)
  54. Cunj (Cunj)
  55. Žakno (Čiritež)
  56. Črnica (Črnica)
  57. Jašmovica (Črnica)
  58. Duričići (Hum)
  59. Hum (Hum)
  60. Kotli (Hum)
  61. Vršak (Kajini)
  62. Dol - Dobrova (Klarići)
  63. Sv. Toma - Crni grad (Kompanj)
  64. Marčenegla (Marčenegla)
  65. Oštri vrh (Nugla)
  66. Svi Sveti (Peničići)
  67. Rim (Rim)
  68. Roč (Roč)
  69. Gradac (Ročko Polje)
  70. Sveti Juraj (Salež)
  71. Sv. Jelena (Selca)
  72. Matiško (Senj)
  73. Senj (Senj)
  74. Drobežija - Mejica (Sovinjska Brda)

75. Mali vrh (Sovinjska Brda)
  76. Brežac (Sveti Ivan)
  77. Mejica (Sveti Ivan)
  78. Sveti Križ (Sveti Ivan)
  79. Meja - Zajčji breg (Veli Mlun)
  80. Sveti Cirijak (Vrh)
  81. Beteraj
  82. Brdo Sveta Marija iznad Račica
  83. Sveti Toma kod Huma
  84. Lokacija nekadašnje crkve sv. Klementa
  85. Pećina Podrebar
  86. Nugla.
- (4) Planom se evidentiraju lokaliteti industrijske baštine:
87. rudarski lokalitet Minjera
  88. željeznička stanica u Buzetu
  89. željeznička stanica u Roču i skretničarska kuća
  90. željeznička stanica u Humu i skretničarska kuća
  91. željeznička stanica i skretničarska kuća u Ročkom polju
  92. skretničarska kuća u Počekajima
  93. objekt Vaške
- (5) Planom se evidentiraju sljedeći etnološki spomenici:
94. Mlin na Sopotu
  95. Mlin u Postajama
  96. Mlin u Žontima
  97. Mlinovi u Kotlima
  98. Mlin na Bračani
  99. Mlin u Rušnjaku
- (6) Planom se evidentiraju sljedeći pojedinačni spomenici:
100. izvor vode Vračak u Svetom Martinu
  101. izvor vode Sv. Ivan podno Buzeta
  102. stup srama Berlin u Saležu
  103. Napoleonov most
- (7) 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.

- (8) Zahvati na pojedinačnim nepokretnim evidentiranim kulturnim vrijednostima se mogu provoditi samo tako da se očuvaju individualne karakteristike građevina, arhitekture i karakteristični elementi povijesne funkcije.
- (9) Na području evidentiranih arheoloških lokaliteta na kojima postoji mogućnost arheoloških nalazišta ili nalaza, zahvatima u prostoru se ne smije naštetiti nalazištima ili nalazima.
- (10) Na području evidentiranog arheološkog lokaliteta na kojem je utvrđeno postojanje arheološkog nalazišta, zahvati su mogući samo prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
- (11) 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 u postojećim gabaritima.

## 7. Postupanje s otpadom

### Članak 92.

- (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 (postrojenja za sortiranje, recikliranje, preradu i uporabu). U obuhvatu zone poslovne namjene – komunalno – servisne (**K3**) Griža ne dozvoljava se gradnja građevina i postrojenja za proizvodnju komposta i bioplina koja upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi, odnosno u planiranoj kompostani se može biološki obrađivati samo biotpad nastao na području Grada Buzeta i Općine Lanišće.
- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku, do uspostave županijskog sustava gospodarenja otpadom, postojeće odlagalište otpada Griža sanacijom može biti namijenjeno i zbrinjavanju komunalnog otpada te neopasnog proizvodnog 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.
- (4) Iznimno, u zoni proizvodne namjene (I2) Most, na k.č. 2452/1 k.o. Buzet Stari grad, omogućava se skladištenje i priprema prije uporabe i zbrinjavanja, odnosno razvrstavanje i mehanička obrada, jedino papira i kartona.
- (5) Na području Grada se ne planira odlaganje ostalih vrsta otpada.
- (6) Na čitavom području Grada Buzeta zabranjuje se izgradnja građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koja upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi, uključujući i u obuhvatu gospodarske namjene – poslovne komunalno –servisne (**K3**) Griža
- (7) U dijelovima građevinskih područja naselja planiranim kao zone gospodarske namjene - proizvodne i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne dozvoljava se obrada, prerada, uporaba i privremeno skladištenje za proizvodni otpad, posebne kategorije otpada, nusproizvode (osim onih životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi) i određeni otpad za kojeg je propisom Europske unije uređen način gospodarenja u skladu s pozitivnom praksom Europske unije u građevinama i postrojenjima koja ispunjavaju sve zakonom propisane uvjete na lokaciji gdje je otpad nastao i to samo za vlastiti otpad, osim opasnog otpada.

- (8) U dijelovima građevinskih područja naselja planiranim kao zone gospodarske namjene - proizvodne i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne zabranjuje se izgradnja građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja, te građevina i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta (kompostane i bioplinare) koje upotrebljavaju stajski gnoj i nusproizvode životinjskog podrijetla koji nisu za prehranu ljudi.

## **8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

### **Članak 93.**

- (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 94.**

- (1) Pri zahvatima u prostoru na poljoprivrednom zemljištu potrebno je pridržavati se mjera za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina koje propisuje nadležno upravno tijelo sukladno posebnom zakonu.
- (2) Zahvatom u prostoru se ne smiju izazvati erozivni procesi niti uzrokovati nestabilnost tla i stvaranje novih, odnosno povećanje ugroženosti postojećih klizišta.
- (3) 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 95.**

- (1) Ne propisuju se dodatne mjere zaštite šumskog područja.

### **8.3. Zaštita zraka**

#### **Članak 96.**

- (1) Zaštita zraka se provodi u skladu s posebnim propisima i ne propisuju se dodatne mjere zaštite.
- (2) U cilju održavanja I. kategorije kvalitete zraka, u suradnji s ovlaštenom institucijom, potrebno je provoditi program praćenja kvalitete putem praćenja općih pokazatelja onečišćenosti zraka kroz mrežu mjernih postaja.



- (3) Sukladno novim znanstvenim spoznajama i tehničko-tehnološkim dostignućima potrebno je kontinuirano unaprjeđivati mrežu za praćenje kvalitete zraka uz povećanje broja automatskih mjernih postaja u odnosu na mjerne postaje s ručnim posluživanjem.

#### **8.4. Zaštita voda**

##### **Članak 97.**

- (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) 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.
- (3) Unutar koridora sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava, iz članka 83. ovog Plana, odnosno na regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama, na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka ili kanala, u uređenom odnosno neuređenom inundacijskom području, na građevinama za melioracijsku odvodnju, u tijelima površinske vode te nad natkrivenim vodotocima, pri zahvatima u prostoru se primjenjuju zabrane i ograničenja prava vlasnika i posjednika zemljišta te posebne mjere radi održavanja vodnog režima, u skladu s posebnim propisom o vodama.
- (4) Do utvrđivanja vodnog dobra odnosno javnog vodnog dobra, za zahvate koji se izvode u skladu s ovim Planom, tijela površinske vode utvrđena na kartografskim prikazima ovog Plana se smatraju postojećima na tako utvrđenim položajima.
- (5) Prostornim planom više razine je zaštićeno vodnosno područje, kao strateška rezerva podzemnih voda trećeg tipa.
- (6) 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 98.**

- (1) Nije dozvoljena gradnja građevina čijim korištenjem bi se premašile 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 te ne smiju stvarati buku veću od propisane u toj zoni, u smislu posebnog propisa iz stavka (1) ovog članka.

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

##### **Članak 99.**

- (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 100.

- (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 pojedina građevinska područja ili dijelove građevinskih područja, te su ucrtani obuhvati važećih urbanističkih planova uređenja u trenutku donošenja ovog plana.
- (2) Obveza izrade urbanističkog plana uređenja utvrđuje se za slijedeće prostorne obuhvate označene u kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*:
  - Urbanistički plan uređenja naselja Štrped
  - Urbanistički plan uređenja naselja Majcani
  - Urbanistički plan uređenja naselja sjeverna zona
  - Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene – proizvodne Ročko polje 1
  - Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene – proizvodne Ročko polje 2
  - Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene – proizvodne Cimos 1
  - Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene – proizvodne Sv. Ivan
  - Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene Most
  - Urbanistički plan uređenja zone turističkog razvojnog područja Malinci i
  - Urbanistički plan uređenja zone turističkog područja Rujavac.
- (3) Obuhvati važećih urbanističkih planova uređenja u trenutku donošenja ovog Plana, prikazani su na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, a to su:
  - Urbanistički plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 01/01 i 02/08),
  - Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mažinjica Buzet (Službene novine grada Buzeta broj 03/06),
  - Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 (Službene novine Grada Buzeta broj 06/07, 05/10 i 04/11) i
  - Urbanistički plan uređenja naselja Roč (Službene novine Grada Buzeta broj 10/09).
- (4) Zahvati unutar obuhvata postojećih i planiranih urbanističkih planova uređenja utvrđenih u stavcima (1), (2) i (3) ovog članka se provode u skladu s tim planovima, osim njihovih dijelova koji nisu usklađeni s odredbama ovog Plana, u kojem slučaju se moraju primjenjivati odredbe ovog Plana.
- (5) Za neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja naselja koji čini prostornu cjelinu s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja građenim na tradicionalni način, urbanistički plan uređenja smije propisati detaljnije i strože uvjete za javne površine i uvjete smještaja građevine na građevnoj čestici, u skladu s načinom gradnje koji je prisutan u toj prostornoj cjelini i ključan je za njen prostorni identitet, sve u skladu s ukupnim odredbama ovog plana. Tada građevine moraju biti planirane na način sukladan postojećim tradicionalnim građevinama unutar te prostorne cjeline, i ne smiju odskakati veličinom.

## 9.2. Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja

### Članak 101.

- (1) Poglavljem 9.2. *Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja* određuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za prostorne obuhvate neuređenih neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja i njihovih izdvojenih djelova koja su označena takvima 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*. Odredbe ovog poglavlja ne primjenjuju se na prostorne obuhvate za koje je utvrđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja iz članka 100.

## Članak 102.

### 9.2.1. Namjena građevina

- (1) Stambena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena stanovanju. Manjim dijelom površine i manjim brojem funkcionalnih jedinica smije biti namijenjena gospodarskim djelatnostima i/ili društvenim djelatnostima. 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 te s njom sljedeće pomoćne građevine:
1. jedna pomoćna zgrada za prateće sadržaje stambenoj namjeni (garaža, spremište i sl. te građevina namijenjena uzgoju domaćih životinja do 10 UG stoke)
  2. nadstrešnice i sjenice te ostale građevine za uređenje građevne čestice koje nisu zgrade.
  3. podzemne infrastrukturne građevine i one građene u razini tla, kao što su bazeni (do 100 m<sup>2</sup>), cisterne, spremnici, sabirne jame i sl.
- (3) Stambena zgrada smije sadržavati:
1. najviše 1 samostalnu funkcionalnu cjelinu, ako se gradi kao jednoobiteljska
  2. najviše 2 samostalne funkcionalne cjeline, ako se gradi kao obiteljska
  3. najviše 4 samostalne funkcionalne cjeline, ako se gradi kao višeobiteljska
  4. više od 4, a ne više od 25 samostalnih funkcionalnih cjelina, ako se gradi kao višestambena.
- (4) Samostalna funkcionalna cjelina kod obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih zgrada smije biti stambena, društvena (osim vjerske) ili gospodarska (poslovna – uslužna ili trgovačka; proizvodna – namijenjena prerađivačkim, servisnim i srodnim djelatnostima, u opsegu i na način koji ne ugrožava stambenu namjenu niti štetno utječe na okoliš u naselju; ugostiteljsko-turistička – vrste soba, apartman i studio apartman iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj NN54/16, iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17), a kod obiteljskih i višeobiteljskih zgrada dozvoljava se i samostalna funkcionalna cjelina soba, apartman i studio apartman iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17).
- (5) Poslovna građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena uslužnim i/ili trgovačkim djelatnostima, u koje se ne ubrajaju djelatnosti pružanja smještaja.

- (6) Proizvodna građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena prerađivačkim, servisnim i srodnim djelatnostima, u opsegu i na način koji ne ugrožava stambenu namjenu niti štetno utječe na okoliš u naselju.
- (7) Ugostiteljsko-turistička građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena djelatnostima pružanja smještaja. iz Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16), Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17).
- (8) Društvena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena društvenim djelatnostima (osim vjerske i upravne).
- (9) Sportsko-rekreacijska građevina je namijenjena sportskim, te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima (sportska igrališta, osim golf-igrališta, sportske dvorane, sportski centri).
- (10) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, ukupni broj postelja u ugostiteljskim objektima iz skupine "hoteli" i ugostiteljskim objektima kampova iz skupine „kampovi“ ne smije iznositi više od 1168, (od čega u naselju Buzet 300), a sve sukladno raspodjeli smještajnih kapaciteta na području Grada Buzeta utvrđenoj u tablici u čl. 29. st. (4):
- (11) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.
- (12) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.
- (13) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, mogu se graditi i objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17), a ukupni broj postelja u njima se ne određuje.

### Članak 103.

#### 9.2.2. Veličina građevine

- (1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
- I. za slobodnostojeću građevinu :
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>: najviše kig = 0,5
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 150 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 300 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>: zbroj 210 m<sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

- IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>: zbroj 285 m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 800 m<sup>2</sup>
  - 2. za poluugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: najviše kig = 0,55
    - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m<sup>2</sup>: zbroj 132 m<sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 240 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 400 m<sup>2</sup>: zbroj 196 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 400 m<sup>2</sup>
  - 3. za ugrađenu građevinu:
    - I. za česticu površine do 200 m<sup>2</sup>: najviše kig = 0,65
    - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m<sup>2</sup>: zbroj 130 m<sup>2</sup> i 50% površine građevne čestice iznad 200 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 350 m<sup>2</sup>: zbroj 205 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 350 m<sup>2</sup>
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
- 1. za slobodnostojeću građevinu:
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 50 m<sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 300 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 5% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 3% površine građevne čestice iznad 800 m<sup>2</sup>
  - 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m<sup>2</sup>: zbroj 50 m<sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 240 m<sup>2</sup>
    - III. za česticu površine veće od 500 m<sup>2</sup>: zbroj 60 m<sup>2</sup> i 5% površine građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>.
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:.
- 1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine iznosi:
    - I. najmanje kig = 0,1, ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>
    - II. najviše kig = 0,65
  - 2. sportsko-rekreativne građevine iznosi najviše kig = 0,3
- (4) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine iznosi:

- I. najviše  $kis = 0,8$  za ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine
- II. najviše  $kis = 1,2$  za ostale građevine
- (5) 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, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 10 m do vijenca
  3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
  4. pomoćne građevine iz čl. 102. st. (2) točke 1. na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla
- (6) 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. višeoiteljske 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, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
  4. sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
  5. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

#### Članak 104.

##### 9.2.3. Uvjeti za oblikovanje građevine

- (1) Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasade i krovništa, te upotrebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama u naselju i tipologijom krajolika..
- (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 u skladu s kriterijima dozvoljene visine iz plana.
- (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.
- (4) Krov stambene građevina (osim višestambene) i pripadajućih pomoćnih građevina, gradi se kao:
  1. kosi

2. ravni
3. ravni zeleni.
- (5) Kosi krov se gradi kao dvovodni ili razvijeni u više kosih krovnih ploha, sa sljemenom paralelnim duljoj dimenziji građevine, odnosno dijela građevine, pri čemu je na 49% površine krova, dozvoljen ravni krov, terasa i sl.
- (6) Kosi krov mora biti pokriven kanalicom odnosno sličnim materijalom ili biti ravni zeleni krov. Nagib krovnih ploha kosog krova mora biti od 33% do 40% (omjer 1:3 do 1:2,5).
- (7) Ravni krov je krov nagiba do 5%, a na 49% površine ravnog krova dozvoljen je kosi krov.
- (8) Ravni zeleni krov mora biti na pretežnom dijelu svoje površine namijenjen rastu biljaka, tako da je sloj koji omogućava rast biljaka sastavni dio krovne konstrukcije, a na 49% površine krova dozvoljen je kosi krov.
- (9) 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 stavka (6) ovog članka.
- (10) Postavljanje uređaja za proizvodnju energije iz sunčeve energije za vlastite potrebe 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.

#### **Članak 105.**

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

- (1) Građevna čestica nove građevine svih namjena ne može biti manja od 150 m<sup>2</sup>, niti veća od 20000 m<sup>2</sup>.
- (2) Regulacijski pravac građevne čestice ne smije biti postavljen na udaljenost manju od 3,5 m od osi postojeće ili planirane ceste ili javnog puta. Javnom cestom se smatra i svaka katastarska čestica kojoj je način uporabe put i koja je javno dobro.
- (3) Za pristup do građevinskog zemljišta odnosno nekretnina na kojima se može graditi zgrada prema uvjetima ovog Plana, a do kojeg se može pristupiti samo preko zemljišta na kojem se formira građevna čestica, ta čestica mora biti takvog oblika da omogući gradnju prometne površine iz članka 72. i 73. ili posrednog pristupa iz članka 74. ovog Plana
- (4) Građevna čestica ne smije obuhvaćati zemljište kojeg više korisnika koristi kao put
- (5) Širina građevne čestice na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini ne smije biti manja od 10 m.

#### **Članak 106.**

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

- (1) Građevina se može graditi kao samostojeća, kao poluugrađena ili kao ugrađena.

- (2) Samostojeća građevina je građevina koja ne dodiruje granice odnosno građevne čestice na kojoj se gradi.
- (3) Poluugrađena građevina je samo jednom svojom stranom vezana uz susjednu postojeću ili planiranu građevinu na građevnoj čestici.
- (4) Ugrađena građevina je dvjema stranama ili s više njih vezana uz susjedne postojeće ili planirane građevine na građevnoj čestici.
- (5) Udaljenost građevine od granice građevne čestice, određena u članku 107. stavku (4) ovog Plana se ne primjenjuje na dijelove građevine koji je čine poluugrađenom odnosno ugrađenom.

#### **Članak 107.**

- (1) Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje njenom najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca te ostalih granica građevne čestice, čime se definira gradivi dio građevne čestice.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a iznimno, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
  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. to traže posebni propisi ili posebni uvjeti javnopravnih tijela
- (3) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6m.
- (4) Građevina mora biti udaljena od ostalih granica najmanje:
  1. 3 m, ako ima 2 ili manje nadzemnih etaža
  2. 4 m, ako ima 3 ili više nadzemne etaže
- (5) Iznimno od navedenog u stavku (4) ovog članka, propisana udaljenost smije biti manja, ali ne manja od postojeće udaljenosti pri čemu na dijelu građevine prema susjednoj čestici koji je na manjoj udaljenosti, ne smije biti otvora.

#### **Članak 108.**

- (1) Iznimno od navedenog u članku 107. stavku (4) ovog Plana:
  1. izvan gradivog dijela čestice se smiju nalaziti vijenci, oluci, pragovi (erte) osnovne ili pomoćne građevine
  2. izvan gradivog dijela čestice se smiju graditi građevine i površine koje se smatraju uređenjem građevne čestice
- (2) Dijelovi i elementi građevine iz točke 1. prethodnog stavka ovog članka, smiju se nalaziti van građevne čestice, nad površinom javne namjene (osim nad grobljem).
- (3) Građevine i površine iz točke 2. stavka (1) ovog članka koje premašuju visinu ograde iz članka 111. ovog Plana, moraju biti udaljene od granice građevne čestice najmanje za pola svoje visine.
- (4) Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja iz članka 102. stavka 2. točka 1. (uzgoj životinja manji od 10 UG) od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12 m, osim eventualnih postojećih koje mogu zadržati postojeću udaljenost pri rekonstrukciji ili zamjeni.
- (5) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i sl.) ne smije biti manja od 15 m, pri čemu moraju biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom



- (6) 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.

**Članak 109.**

**9.2.6. Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- (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 proizvodne građevine
  4. 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine
  5. 20% površine građevne čestice društvene građevine
  6. 10% površine građevne čestice sportsko-rekreacijske građevine.
- (2) Prirodni teren se može kultivirati.

**Članak 110.**

- (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            | 4 postelje (ili gostiju kampista), odnosno prema posebnom propisu o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, ako je u njemu određeno drugačije |
| 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  |
| građevina javne i društvene namjene                                   | 35 m <sup>2</sup> GBP-a   |

- (3) 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 uvjetovano prilikom izdavanja g. dozvole, odnosno akata za provedbu plana

**Članak 111.**

- (1) Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.
- (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 oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
- (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 boravedomaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

**Članak 112.**

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

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
  1. prometnu površinu
  2. vodoopskrbni sustav
  3. sustav odvodnje
  4. električnu mrežu
- (2) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 42. ovog Plana.
- (3) Građevna čestica se priključuje na javni ili vlastiti sustav odvodnje. Priključak građevne čestice na vodoopskrbni sustav mora biti u skladu s odlukom Gradskog vijeća o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom.
- (4) Priključak građevne čestice na električnu mrežu mora biti u skladu s posebnim uvjetima operatora sustava na čiju mrežu se priključuje.
- (5) Iznimno od navedenog, ako građevna čestica ima autonomni sustav opskrbe električnom energijom, ne mora se priključiti na niskonaponsku električnu mrežu.

**Članak 113.**

- (1) Priključakom građevne čestice na prometnu površinu smatra se prilaz na:

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

1. prometnu površinu iz članaka 72., 73. ili 74. ovoga Plana, ali se priključak na županijske i lokalne ceste mora planirati sabirnim i ostalim ulicama, a direktni pristup je moguć samo iznimno, uz odobrenje tijela nadležnog za upravljanje tim cestama
  2. pješačku stazu, širine najmanje 2 m i dužine najviše 20 m, tamo gdje zbog terena nije moguće ostvariti pristup na prometnu površinu 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 73.stavka (4) ovog Plana.
  - (4) Prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti.
  - (5) Kod građevnih čestica uz križanje ulica, prilaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara.
  - (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 javne i nerazvrstane ceste, prilaz treba biti s nerazvrstane ceste..
  - (8) Ako građevna čestica ima mogućnost prilaza sa prometnih površina jedne ili više javnih cesta, prilaz treba biti s one niže razine..

### Članak 114.

#### 9.2.8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu

- (1) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.9. *Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu* ovog Plana

### Članak 115.

#### 9.2.9. Ostali uvjeti

- (1) Ostali uvjeti se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.10. *Ostali uvjeti* ovog Plana

### Članak 116.

#### 9.2.10. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene unutar građevinskog područja naselja

- (1) Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.2. *Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene* ovog Plana.

### 9.3. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

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

**Članak 117.**

- (1) Građevine odnosno zahvati u prostoru moraju zadovoljiti:
  1. odredbe posebnog propisa o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara, kao i drugih posebnih propisa iz oblasti zaštite od požara,
  2. odredbe posebnih propisa o zapaljivim tekućinama i plinovima
  3. odredbe posebnih propisa o eksplozivnim tvarima.
  4. priznata pravila tehničke prakse u dijelu koji nije obuhvaćen posebnim propisima o zaštiti od požara.
- (2) Građevina mora imati osiguran vatrogasni pristup, u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Odnosno ako taj pristup ne mora biti osiguran, ona mora poštivati tim propisom određenu najveću udaljenost od vatrogasnog prilaza.
- (3) Mora biti osigurana hidrantska mreža u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (4) 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 118.**

- (1) "*Zahjevi 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) Nije dozvoljena gradnja novih građevina na potencijalnim klizištima, utvrđenima geotehničkim zoniranjem terena, koje je potrebno provesti na tlima podložnim pojačanom utjecaju erozije te u kontaktnim područjima fliša i karbonatnih stijena, kao i u područjima nepovoljnog djelovanja površinskih i podzemnih voda, a provodi se sa ili bez terenskog istraživanja (uz pomoć postojećih podataka – litogenska, geološka, karta potresnih područja), osim prometnica i drugih građevina infrastrukture, pri čemu su obavezni zaštitni i potporni zidovi te kvalitetno rješenje oborinske odvodnje, drenaže i procjeđivanja tla.
- (5) Na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju*, prikazana su poplavna područja. Izrade li se preciznije karte poplavnog područja, primjenjivat će se umjesto ovim Planom prikazanog.
- (6) U poplavnom području je zahvat u prostoru moguć jedino ako se njime ne otežava obrana od poplava niti njegovim građenjem odnosno korištenjem ugrožava sigurnost ljudi te nije dozvoljena gradnja stambenih zgrada.
- (7) U poplavnom području uslijed pucanja visokih brana, nije dozvoljena gradnja novih zgrada.
- (8) Okoliš vodotoka nizvodno od brane Butoniga treba održavati ekološkom melioracijom, odnosno sadnjom drvoreda.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) Sustavi za javno uzbunjivanje se mogu postavljati prema potrebi.

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

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

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 119.

(1) Grafički dio Plana se sastoji od kartografskih prikaza:

1. Korištenje i namjena površina

2.1. Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav

2.2. 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, Račićki 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*.

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

**Članak 120.**

Izrađivač Plana je Geoprojekt d.d. iz Opatije.

**Članak 121.**

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