

Naručitelj:

GRAD BUZET

Stručni izrađivač:

 Geoprojekt d.d. Opatija  Conefing grupa



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA

TEKSTUALNI DIO

**PRIJEDLOG PLANA ZA DRUGU PONOVDNU JAVNU
RASPRAVU**

Rijeka, veljača 2017.

Županija

Grad

Naziv prostornog plana

Istarska županija

Grad Buzet

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja
Grada Buzeta

**PRIJEDLOG PLANA ZA DRUGU
PONOVNУ JAVNU RASPRAVU**

TEKSTUALNI DIO

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

“Službene novine“ Grada Buzeta br. 3/14

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

...

Javna rasprava i ponovna javna rasprava (datumi objave):

08. ožujka 2016. godine

22. prosinca 2016. godine

Javni uvid i ponovni javni uvid održani:

od 17. ožujka do 31. ožujka 2016. godine

od 30. prosinca 2016. do 13. siječnja 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.

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:

Damir Sirotić

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.....	3
1.1.	Građevinsko područje naselja.....	3
1.2.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.....	4
1.3.	Površine izvan građevinskog područja.....	10
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.....	23
2.3.	Građevine van naselja.....	24
2.3.1.	Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.....	24
2.3.1.	Građevine izvan građevinskog područja.....	32
3.	Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.....	37
4.	Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.....	37
5.	Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.....	38
5.1.	Prometni infrastrukturni sustav.....	38
5.1.1.	Cestovni promet.....	38
5.1.2.	Željeznički promet.....	41
5.2.	Elektronički komunikacijski sustav.....	41
5.3.	Energetski sustav.....	41
5.3.1.	Elektroenergetski sustav.....	41
5.3.2.	Plinski sustav.....	42
5.4.	Vodnogospodarski sustav.....	43
5.4.1.	Vodoopskrba.....	43
5.4.2.	Odvodnja.....	44
5.4.3.	Ostale vodne građevine.....	46
6.	Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina.....	46
6.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti.....	46
6.1.1.	Zaštićena područja.....	46
6.1.2.	Zaštita vrsta i bioraznolikosti.....	47
6.2.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti.....	49
6.3.	Mjere zaštite kulturnih dobara.....	50
7.	Postupanje s otpadom.....	54

8.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	54
8.1.	Zaštita tla	54
8.2.	Zaštita šumskog područja	55
8.3.	Zaštita zraka	55
8.4.	Zaštita voda	55
8.5.	Zaštita od buke	55
8.6.	Zaštita od svjetlosnog onečišćenja	56
9.	Mjere provedbe plana	56
9.1.	Obveza izrade prostornih planova	56
9.2.	Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja	57
9.3.	Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera.....	58
9.3.1.	Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća.....	58

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

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

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Buzeta

Članak 2.

- (1) Površina područja Grada Buzeta se ovim Planom dijeli na:
1. građevinsko područje, koje se dijeli na sljedeće namjene površina:
 - I. građevinsko područje naselja 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 (**T2, Tp2, Tp3**)
 - ii. sportsko-rekreacijske namjene (**R1, R6**)
 - iii. infrastrukturne namjene (**IS**)
 - iv. groblja
 2. površine izvan građevinskog područja, koje se dijele na sljedeće namjene:
 - I. površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**)
 - II. poljoprivredne površine (**P1, P2**)
 - III. šumske površine (**Š1, Š2, Š3**)
 - IV. vodne površine (**V**)

Članak 3.

- (1) Osnovno razgraničenje površina te njihova namjena, utvrđeno je na kartografskom prikazu *1. "Korištenje i namjena površina"* u mjerilu 1:25000.
- (2) Detaljno razgraničenje građevinskih područja je utvrđeno na kartografskim prikazima *4.1.-4.16. "Građevinska područja naselja"* u mjerilu 1:5000.
- (3) Osnovno razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka se može detaljnije razgraničiti lokacijskom ili građevinskom dozvolom za zahvat u prostoru, u skladu s ostalim uvjetima Plana.
- (4) Detaljno razgraničenje iz stavka (2) ovog Plana se pri provedbi Plana ne može mijenjati. Razgraničenje se utvrđuje u odnosu na katastarske čestice. Položaj razgraničenja se pri primjeni Plana utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima, koncesijama izdanima prije donošenja ovog Plana te stvarnim stanjem.
- (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 stavkom (4) članka 7., stavkom (3) članka 9., stavkom (3) članka 11., stavkom (2) članka 13. i stavkom (3) članka 17. ovog Plana.

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. društvene namjene (**D**)
 2. proizvodne namjene: zanatske (**I2**) te poljoprivredne (**I4**)
 3. poslovne namjene (**K**)
 4. ugostiteljsko-turističke namjene - turistička zona: kampa (**Tz3**)
 5. sportsko-rekreacijske namjene (**R**).

1.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Proizvodna namjena

Članak 5.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene, pretežno industrijske (**I1**), planirana ovim Planom su:
 1. Butoniga
 2. Cimos 1
 3. Cimos 2
 4. Kuk
 5. Mažinjica
 6. Praščari
 7. Sv. Ivan
 8. Sv. Ivan Dol.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene, pretežno zanatske (**I2**), planirana ovim Planom su:
 1. Irsa
 2. Mala Huba 1
 3. Mala Huba 2
 4. Mlini
 5. Most
 6. Osvetke
 7. Ročko Polje 1
 8. Ročko Polje 2.
- (3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene, energetske (**I3**), planirana ovim Planom su:
 1. Drenovci

2. Lug
3. Mejica.
- (4) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene, poljoprivredne **(I4)**, planirana ovim Planom su:
 1. Brižac
 2. Genetski centar.
- (5) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene iznosi:
 1. Brižac **(I4)** 0,14 ha
 2. Butoniga **(I1)** 7,98 ha
 3. Cimos 1 **(I1)** 5,83 ha
 4. Cimos 2 **(I1)** 3,36 ha
 5. Drenovci **(I3)** 1,76 ha
 6. Genetski centar **(I4)** 8,18 ha
 7. Irsa **(I2)** 1,92 ha
 8. Kuk **(I1)** 0,81 ha
 9. Lug **(I3)** 1,14 ha
 10. Mala Huba 1 **(I2)** 4,17 ha
 11. Mala Huba 2 **(I2)** 15,18 ha
 12. Mažinjica **(I1)** 35,90 ha
 13. Mejica **(I3)** 0,41 ha
 14. Mlini **(I2)** 0,65 ha
 15. Most **(I2)** 1,08 ha
 16. Osvetke **(I2)** 1,21 ha
 17. Praščari **(I1)** 2,02 ha
 18. Ročko Polje 1 **(I2)** 5,61 ha
 19. Ročko Polje 2 **(I2)** 3,52 ha
 20. Sv. Ivan **(I1)** 26,24 ha
 21. Sv. Ivan Dol **(I1)** 2,52 ha.

Članak 6.

- (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, a iznimno, u zoni Most **(I2)**, na površini k.č. 2452/1 k.o. Stari Grad, omogućava se skladištenje i priprema prijeporabe i zbrinjavanja, odnosno razvrstavanje i mehanička obrada, jedino papira i kartona.
 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 klaonice).
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene su namijenjena i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta odnosno obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja.

Poslovna namjena

Geoprojekt d.d. Opatija

Članak 7.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene, opće poslovne (**K**), planirana ovim Planom su:
 1. Praščari
 2. Rečica
 3. Štrped.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene, uslužne (**K1**), planirana ovim Planom su:
 1. Čukarija.
- (3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene, komunalno servisne (**K3**), planirana ovim Planom su:
 1. Griža.
- (4) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene iznosi:
 1. Čukarija (**K1**) 0,38 ha
 2. Griža (**K3**) 8,56 ha
 3. Praščari (**K**) 1,25 ha
 4. Rečica (**K**) 1,35 ha
 5. Štrped (**K**) 1,46 ha.

Članak 8.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene:
 1. opće poslovne (**K**), namijenjena su 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 je potrebna okolišna dozvola.
 2. uslužne (**K1**), namijenjeno je smještaju zvezdarnice
 3. komunalno servisne (**K3**), namijenjena su smještaju djelatnosti gospodarenja otpadom.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - poslovne namjene su namijenjena i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta odnosno obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja.

Ugostiteljsko-turistička namjena

Članak 9.

- (1) Turističko razvojno područje, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje (**T2**), planirano ovim Planom je:
 1. Malinci.
- (2) Turistička područja, izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, planirani ovim Planom su:
 1. turističko naselje (**Tp2**):
 - I. Kortina
 - II. Brižac

- III. Lokve
 - IV. Markežija
 - V. Pod Hribac
 - VI. Rebri
 - VII. Rujavac
 - VIII. Vrhak.
2. kamp (**Tp3**):
- I. Kalić
 - II. Komuščica
 - III. Mlini
 - IV. Pod Kaštel
 - V. Reparovo
 - VI. Rti
 - VII. Urihi
 - VIII. Za Breg
 - IX. Martinščak
 - X. Brnozi
 - XI. Sirotići.
- (3) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iznosi:
- 2. Brižac (**Tp2**) 0,67 ha
 - 3. Kalić (**Tp3**) 0,33 ha
 - 4. Komuščica (**Tp3**) 1,78 ha
 - 5. Lokve (**Tp2**) 1,15 ha
 - 6. Malinci (**T2**) 3,10 ha
 - 7. Markežija (**Tp2**) 0,55 ha
 - 8. Mlini (**Tp3**) 0,89 ha
 - 9. Pod Hribac (**Tp2**) 0,69 ha
 - 10. Pod Kaštel (**Tp3**) 1,54 ha
 - 11. Rebri (**Tp1**) 0,31 ha
 - 12. Reparovo (**Tp3**) 0,4 ha
 - 13. Rti (**Tp3**) 0,33 ha
 - 14. Rujavac (**Tp2**) 1,87 ha
 - 15. Urihi (**Tp3**) 1,43 ha
 - 16. Vrhak (**Tp2**) 0,45 ha
 - 17. Za Breg (**Tp3**) 0,32 ha
 - 18. Martinščak (**Tp3**) 0,31 ha
 - 19. Brnozi (**Tp3**) 0,30 ha
 - 20. Sirotići (**Tp3**) 0,31 ha.

Članak 10.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene:
- 1. turistička naselja (**T2**) i (**Tp2**), namijenjena su smještaju ugostiteljskih objekata - turističkog naselja
 - 2. kampovi (**Tp3**), namijenjena su smještaju ugostiteljskih objekata - kampa.

- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene su namijenjena i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta odnosno obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

Sportsko-rekreacijska namjena

Članak 11.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene, golfa (**R1**), planirana ovim Planom su:
1. Kaštel 1
 2. Kaštel 2.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene, ostalih sportova (**R6**), planirana ovim Planom su:
1. Most
 2. Paladini
 3. Praščari
 4. Raspadalica
 5. Vala
 6. Rim.
- (3) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene iznosi:
1. Kaštel 1 (**R1**) 4,45 ha
 2. Kaštel 2 (**R1**) 2,54 ha
 3. Rim (**R6**) 0,21ha
 4. Most (**R6**) 4,33 ha
 5. Paladini (**R6**) 0,17 ha
 6. Praščari (**R6**) 0,16 ha
 7. Raspadalica (**R6**) 0,45 ha
 8. Vala (**R6**) 2,00 ha.

Članak 12.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene:
1. golf vježbališta (**R1**), namijenjena su smještaju vježbališta za golf na otvorenom prostoru
 2. ostali sportovi (**R6**), namijenjena su smještaju sportsko-rekreacijskih građevina.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) Raspadalica i Vala može sadržavati i prateći ugostiteljsko-turistički objekt vrste kamp odmorište.
- (3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene su namijenjena i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta odnosno obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.
- (4) Izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) Vala nalazi se na području potencijalne vodne retencije Draga (Čiritež) utvrđene u čl. 83. st. 9. pa se može privesti planiranoj sportsko-rekreacijskoj namjeni i kao takvo koristiti samo prije eventualne realizacije retencije.

Infrastrukturalna namjena

Članak 13.

- (1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja infrastrukturne namjene (**IS**), planirano ovim Planom je:
 1. UPOV.
- (2) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja infrastrukturne namjene iznosi:
 1. UPOV (**IS**) 1,37 ha.

Članak 14.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja infrastrukturne namjene (**IS**) namijenjena su smještaju građevina i objekata infrastrukturnih sustava.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja infrastrukturne namjene su namijenjena i uređenju svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

Javna i društvena namjena

Članak 15.

- (1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene (**D**), planirano ovim Planom je Veli Mlun.
- (2) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja javne i društvene namjene Veli Mlun (**D**) iznosi 3,07 ha.

Članak 16.

- (1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene namijenjeno je smještaju muzeja.
- (2) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene je namijenjeno i gradnji infrastrukturnih građevina potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta odnosno obavljanje planiranih djelatnosti te sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš, kao i uređenje svih površina javne namjene potrebnih ovim građevinskim područjima, osim groblja i tržnica.

Groblja

Članak 17.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja - groblja, planirana ovim Planom su:
 1. Črnica
 2. Pruhari
 3. Račice
 4. Sveti Petar
 5. Švikarija
 6. Vrh.
- (2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja - groblja, namijenjena su gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.
- (3) Najveća dozvoljena površina izdvojenog građevinskog područja groblja, izvan naselja iznosi:
 1. Črnica 0,22 ha
 2. Pruhari 0,12 ha

3. Račice 0,09 ha
4. Sveti Petar 0,20 ha
5. Švikarija 0,06 ha
6. Vrh 0,72 ha.

1.3. Površine izvan građevinskog područja

Članak 18.

Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (**E3**), Kuk i Praščari, 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. rekreacijskih površina, 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. rekreacijskih površina, u skladu s uvjetima za zahvate izvan građevinskog područja, određenima ovim Planom, uključujući i sve sadržaje pustolovnog parka utvrđenog u stavku (3) članka 67., unutar obuhvata ucrtanog na kartografskim prikazima 1.1. *Korištenje i namjena površina* i 4.6. *Građevinska područja naselja*.

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) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, neizgrađeni i uređeni dijelovi izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne (**I2**) Osvetke i (**I3**) Drenovci, Lug i Mejica te sportsko-rekreacijske namjene (**R1**) Kaštel 1 i Kaštel 2 i (**R6**) Vala se smatraju uređenima samo za potrebe formiranja jedne građevne čestice osnovne namjene, pa se više građevnih čestica osnovne namjene unutar tih područja smije formirati samo u skladu s urbanističkim planom uređenja.
- (4) Zahvati unutar neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja se provode u skladu s poglavljem 9.1. *Obveza izrade prostornih planova* ili 9.2. *Područja primjene uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja* ovog Plana, osim u iznimnom slučaju iz članka 100. stavka (4) točke 1. ovog Plana, kada se provode u skladu sa stavkom (2) ovog članka.
- (5) 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, poluugrađenih 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 (Ponte Portone - Buzet - Lupoglav), D201 (granični prijelaz Požane - Buzet)
 - II. planirana zapadna obilaznica Buzeta
 - III. željeznička pruga R101 (državna granica - Buzet - Pula) za regionalni promet, s pripadajućom željezničkom infrastrukturom
 2. vodne građevine:
 - I. regulacijske i zaštitne građevine na vodama I. reda: rijeci Mirni, odteretnom kanalu Butoniga, akumulaciji Butonigi
 - II. brana i akumulacija Butoniga
 - III. za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više - Butoniga
 3. energetske građevine:
 - I. dalekovod 2x400 kV Plomin-Melina
 4. posebne građevine i površine:
 - I. stalni granični prijelaz za međunarodni promet putnika i roba u cestovnom prometu Požane
 - II. stalni granični prijelaz za međunarodni promet putnika i roba u željezničkom prometu Buzet.
- (4) Građevine i površine županijskog značaja na području Grada Buzeta su:
 1. prometne i komunikacijske građevine i površine:
 - I. županijske ceste Ž5010 (Istarske Toplice - D44), Ž5011 (Buzet - Brest) i Ž5013 (Buzet - Cerovlje)
 - 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. odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža izvan građevinskog područja
 2. energetske građevine:
 - I. dalekovodi 110 kV Pazin - Butoniga - Buzet, s pripadajućim TS Butoniga 110/20 kV i Buzet 110/20 kV i 110 kV Buzet - Buje
 - II. planirani dalekovodi 2x110 kV Buzet - EVP Jurdani/TS Matulji - TS Pehlin, 110 kV Plomin - Lupoglav - Buzet
 - III. dalekovod 35 kV Buzet - Buje
 - IV. planirani plinovod Livade - Buzet s MRS Buzet
 - V. skladište ukapljenog naftnog plina Buzet
 3. vodne građevine:
 - I. regulacijske i zaštitne građevine na ostalim vodama
 - II. planirane brane i retencije Abrami, Račice
 - III. potencijalne brane i retencije Benčići (Kotli), Draga (Čiritež)
 - IV. potencijalna brana i akumulacija Pengari
 - V. građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju Lijevi sabirni kanal polja gornja Mirna, Desni obuhvatno-sabirni kanal gornja Mirna

VI. vodocrpilišta Bulaž i Sv. Ivan

VII. 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.

4. površine izdvojenih građevinskih područja gospodarske i/ili javne namjene:
 - I. proizvodne namjene: Butoniga, Cimos 1, Mala Huba 2, Mažinjica, Ročko Polje 1, Sv. Ivan
 - II. ugostiteljsko-turističke namjene: Malinci
 - III. sportsko-rekreacijske namjene: Most, Kaštel 1, Kaštel 2.

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. proizvodno-obrtničkih građevina
 4. ugostiteljsko-turističkih građevina
 5. društvenih građevina
 6. sportsko-rekreacijskih građevina
 7. mješovitih građevina
 8. površina javne namjene
 9. infrastrukture.
- (2) Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka, unutar građevinskog područja naselja:
 1. dijela društvene namjene (**D**), dozvoljena je samo gradnja društvenih građevina, infrastrukture te površina javne namjene
 2. dijela proizvodne namjene, zanatske (**I2**), dozvoljena je samo gradnja proizvodno-obrtničkih građevina, infrastrukture te površina javne namjene
 3. dijela proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), dozvoljena je samo gradnja proizvodno-obrtničkih građevina poljoprivrednih djelatnosti, infrastrukture te površina javne namjene
 4. dijela 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
 5. dijela ugostiteljsko-turističke namjene - turistička zona: kampa (**Tz3**) dozvoljena je samo gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina za smještaj ugostiteljskog objekta vrste kamp s pratećim sadržajima, infrastrukture te površina javne namjene
 6. dijela sportsko-rekreacijske namjene (**R**), dozvoljena je samo gradnja sportsko-rekreacijskih građevina, infrastrukture te površina javne namjene.
- (3) Građevine iz točaka 1.-7. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.1. Lokacijski uvjeti ovog Plana.
- (4) Površine i građevine iz točke 8. stavka (1) ovog članka se grade prema uvjetima poglavlja 2.2.2. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene ovog Plana.

- (5) 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.

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 i povijesne građevine u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama se mogu rekonstruirati i van postojećih gabarita, ako je to nužno za ostvarivanje temeljnih zahtjeva za građevinu, pri čemu se građevina ne smije povećavati više od nužnog opsega zahvata.
- (3) Sve građevine osim stambenih se mogu graditi kao složene građevine.

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

Stambene građevine

Članak 27.

- (1) Stambena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena stanovanju namijenjena stanovanju. Manjim dijelom 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 stambene sadržaje (vlastite potrebe) i za obavljanje gospodarskih djelatnosti, ali koja ne smije sadržavati stambene jedinice niti smještajne jedinice ugostiteljskog objekta te kod koje izgrađena površina zemljišta pod građevinom ne smije biti veća od izgrađene površine zemljište pod stambenom zgradom
 2. nadstrešnice i sjenice te ostale pomoćne građevine za uređenje građevne čestice koje nisu zgrade.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, urbanističkim planom uređenja se može omogućiti više stambenih zgrada na jednoj čestici, ako čine funkcionalnu cjelinu.
- (4) Stambena zgrada smije sadržavati:
 1. najviše 1 samostalnu uporabnu cjelinu, ako se gradi kao jednoobiteljska
 2. najviše 2 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao obiteljska
 3. najviše 4 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao višeobiteljska
 4. više od 4 samostalne uporabne cjeline, ako se gradi kao višestambena.
- (5) Samostalna uporabna cjelina kod obiteljskih, višeobiteljskih i višestambenih zgrada smije biti stambena, gospodarska ili društvena.

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) Proizvodno-obrtnička 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, proizvodno-obrtnička građevina koja se gradi unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne,

poljoprivredne namjene (**I4**) je u cijelosti ili pretežno namijenjena smještaju djelatnosti biljne i/ili stočarske proizvodnje te proizvodnje prehrambenih proizvoda

- (3) Ugostiteljsko-turistička građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena djelatnostima pružanja smještaja.
- (4) Društvena građevina je građevina koja je u cijelosti ili pretežno namijenjena društvenim djelatnostima. Iznimno od navedene namjene, društvena građevina koja se gradi unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja - društvene namjene (**D**) je u cijelosti ili pretežno namijenjena smještaju muzeja s pratećim sadržajima i djelatnostima, a ne može sadržavati stanovanje.
- (5) Sportsko-rekreacijska građevina je namijenjena sportskim, te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima.
- (6) Mješovita građevina je građevina koja je namijenjena većem broju namjena, tako da nije na više od 50% svog GBP-a namijenjena stanovanju niti jednoj vrsti djelatnosti.
- (7) Ne ograničava se broj uporabnih jedinica u građevinama iz ovog članka, osim za ugostiteljsko-turističke građevine kod kojih se brojem i vrstom uporabnih jedinica ne smije prekoračiti ukupan kapacitet propisan u članku 29. ovog Plana.
- (8) Uporabne jedinice osnovnih djelatnosti smiju na manjem dijelu svoje površine sadržavati prateće djelatnosti.

Članak 29.

- (1) Pojedinačna ugostiteljsko-turistička građevina u kojoj se smješta ugostiteljski objekt iz skupine hoteli smije imati najviše 50 ležaja.
- (2) Pojedinačnom građevinom iz stavka (1) ovog članka se smatra svaka zasebna građevina odnosno dio složene građevine koji čini zasebnu prostornu cjelinu, a koji su dio funkcionalne cjeline hotela.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka, urbanističkim planom uređenja se može odrediti veći broj ležaja.
- (4) Unutar turističke zone (**Tz3**) Stanica Roč moguća je gradnja najviše jedne funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljskog objekta iz skupine kampovi, i taj ugostiteljski objekt smije imati kapacitet za najviše 75 gostiju - kampista.
- (5) Unutar ukupnog građevinskog područja naselja na području Plana, ukupni broj ležaja u ugostiteljskim objektima iz skupine "hoteli", ugostiteljskim objektima kampova iz skupine „kampovi“ te ugostiteljskim objektima iz skupine „ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ ne smije iznositi više od 715, pa se ne mogu graditi ugostiteljsko-turističke građevine kojima bi se taj broj premašio.

2.2.1.3. Veličina građevine

Članak 30.

- (1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
 1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: najviše 50% površine građevne čestice
 - II. za česticu površine od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
 2. za poluugrađenu građevinu :

- I. za česticu površine do 240 m²: 55% površine građevne čestice
 - II. za česticu površine od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
3. za ugrađenu građevinu:
- I. za česticu površine do 200 m²: 65% površine građevne čestice
 - II. za česticu površine od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalna izgrađenost može iznositi 100% površine čestice
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
- 1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine od 300 do 500 m²: zbroj 50 m² i 10% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine od 500 do 800 m²: zbroj 60 m² i 5% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 60 m² i 3% površine građevne čestice iznad 800 m²
 - 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine od 240 do 500 m²: zbroj 50 m² i 10% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: zbroj 60 m² i 5% površine građevne čestice iznad 500 m².
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
- 1. višestambene, poslovne, proizvodno-obrtničke, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje 10% površine građevne čestice, ali ne manje od 60 m²
 - II. najviše 65% površine građevne čestice
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do 90% površine građevne čestice
 - 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz3**), iznimno od navedenog u točki 4. ovog stavka iznosi najviše 10% površine građevne čestice
 - 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše 30% građevne čestice
 - 4. mješovite građevine:
 - I. GBP-a manjeg od 600 m², određuje se kao za stambenu građevinu (osim višestambene)
 - II. GBP-a većeg od 600 m², određuje se kao za građevinu iz točke 1. ovoga stavka.
- (4) 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, proizvodno-obrtničke, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 10 m do vijenca, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m
 3. poslovne odnosno proizvodno-obrtničke 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.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz3**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. mješovite građevine:
 - I. GBP-a manjeg od 600 m² se određuje kao za građevinu iz točke 1. ovoga stavka
 - II. GBP-a većeg od 600 m² se određuje kao za građevinu iz točke 2. ovoga stavka
 7. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim za one namjenjene uzgoju domaćih životinja ili obavljanju gospodarske djelatnosti, kada ukupno može biti najviše jednaka visini stambene građevine do vijenca, ako je to nužno zbog opravdanih tehničkih razloga.
- (5) Dozvoljeni broj etaža:
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
 2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
 3. višestambene, poslovne, proizvodno-obrtničke, 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 (**Tz3**), 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. mješovite građevine:
 - I. GBP-a manjeg od 600 m² te najviše 2 stana, određuje se kao za građevinu iz točke 1. ovoga stavka
 - II. GBP-a manjeg od 600 m² te najviše 4 stana, određuje se kao za građevinu iz točke 2. ovoga stavka
 - III. GBP-a većeg od 600 m² se određuje kao za građevinu iz točke 3. ovoga stavka
 7. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.
- (6) Posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra se može odrediti veličina građevina koja je drugačija od prethodno navedenih vrijednosti.
- (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.

2.2.1.4. Uvjeti za oblikovanje građevine

Članak 31.

- (1) Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasade i krovništva, te upotrebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama u naselju i tipologijom krajolika. U

dijelovima naselja s vrijednom urbanom ili ruralnom arhitekturom (povijesne jezgre) preporučuje se korištenje građevnih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (kamen, drvo).

- (2) Odnos duljine pročelja paralelnog sa sljemenom, prema visini pročelja, mora biti u korist duljine pročelja, a sljeme krova (na kosom terenu) pretežno paralelno sa slojnicom zemljišta. Visina vijenca određuje se prema visini vijenaca susjednih građevina jednake ili približne etažnosti.
- (3) Uređenje pročelja građevine mora biti ujednačeno. Pri građenju građevina moraju se uvažavati postojeći elementi urbane strukture naselja, koristeći pri tome tradicionalne materijale (kamen, opeka, žbuka, štukatura). Reklame, natpisi, izlozi i vitrine koji se postavljaju moraju biti prilagođeni građevini odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje. Moguća je primjena i elemenata za zaštitu od sunca kao što su brisoleji, pergole, tipske sklopive tende i slično.

Članak 32.

- (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 je dozvoljeno:
 1. na cijeloj površini kosog krova, ali tako da su uređaji paralelni nagibu krovne plohe na koju se postavljaju i da ne odskaču primjetno iz gabarita građevine
 2. na manje od 50% površine ravnog krova.

2.2.1.5. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 33.

- (1) Građevna čestica nove građevine ne može biti manja od 150 m², niti veća od 20000 m².
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (1) ovog članka:
 1. urbanističkim planom uređenja se može omogućiti gradnja na čestici manje površine, u skladu s postojećim načinom gradnje unutar planskog područja
 2. kod interpolacija smije građevna čestica imati najviše 2000 m², dok se najmanja veličina ne određuje, osim ako urbanistički plan uređenja ne odredi drugačije.
 3. u dijelu građevinskog područja naselja - društvene namjene (**D**) te ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz3**), građevna čestica građevine osnovne namjene jednaka je veličini zone, osim 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 od navedenog u stavku (3) ovog članka, regulacijski pravac građevne čestice može biti postavljen na manju udaljenost, ako smještaj postojeće građevine odnosno interpolacije smještene u skladu sa stavkom (4) članka 35. ovog Plana ne dozvoljava drugačije.
- (5) Javnim putem iz stavka (3) ovog članka se smatra i svaka katastarska čestica kojoj je način uporabe put i koja je javno dobro.

2.2.1.6. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 34.

- (1) Građevina se može graditi kao samostojeća, kao poluugrađena ili kao ugrađena.
- (2) Samostojeća građevina je građevina koja ne dodiruje granice susjednih građevnih čestica, a smije dodirivati regulacijski pravac, gdje to dozvoljavaju drugi uvjeti smještaja građevine na građevnoj čestici.
- (3) Poluugrađena građevina je samo jednom svojom stranom vezana uz susjednu postojeću ili planiranu građevinu na susjednoj građevnoj čestici.
- (4) Ugrađena građevina je dvjema stranama ili s više njih vezana uz susjedne postojeće ili planirane građevine na susjednim građevnim česticama.
- (5) Udaljenost građevine od granice građevne čestice, određena u članku 35. ovog Plana se ne primjenjuje na dijelove građevine koji je čine poluugrađenom odnosno ugrađenom.

Članak 35.

- (1) Smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje njenom najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca te ostalih granica građevne čestice, čime se definira građivi dio građevne čestice.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne smije biti veća od 20 m, a najmanja udaljenost se ne određuje ovim Planom. Pri određivanju udaljenosti, potrebno je nastojati pratiti slijed okolne izgradnje. Pravna osoba koja upravlja javnom, odnosno nerazvrstanom cestom čija granica s građevnom česticom čini regulacijski pravac, može posebnim uvjetima odrediti najmanju dozvoljenu udaljenost unutar zaštitnog pojasa prometnice.
- (3) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka, građevina se smije smjestiti na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca, ako:
 1. čestica ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na manjoj udaljenosti
 2. je teren konfiguracije nepogodne za gradnju
 3. su okolne građevine na takvoj udaljenosti
 4. se rekonstruira postojeća građevina
 5. to traže posebni propisi ili posebni uvjeti javnopravnih tijela, s obzirom na zaštitu kulturnih ili prirodnih dobara, infrastrukturnih građevina ili vodnih površina.
- (4) Kod interpolacije se udaljenost od regulacijskog pravca određuje u skladu s položajem susjednih građevina, tako da udaljenost građevine bude unutar raspona vrijednosti udaljenosti susjednih građevina od regulacijskog pravca, ili jednaka udaljenosti barem jedne od drugih građevina.
- (5) Građevina mora biti udaljena od ostalih 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 naselja proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), ako je namijenjena smještaju odnosno uzgoju stoke, peradi i/ili ostalih životinja.
- (6) Iznimno od navedenog u stavku (5) ovog članka, propisana udaljenost smije biti manja:

1. za stambenu građevinu i mješovitu građevinu manju od 600 m² GBP-a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ali ne manja od 1 m, ako se time:
 - I. susjednoj čestici ne oduzima svjetlo, zrak ili vidik u primjetno većoj mjeri nego li izgradnjom u skladu sa udaljenošću iz stavka (5) ovog članka
 - II. građevina gradi na udaljenosti ne manjoj od 6 m od susjedne građevine
2. ako se rekonstruira ili zamjenjuje postojeća građevina koja se nalazi na manjoj udaljenosti, ali ne manja od postojeće udaljenosti
3. pri čemu na dijelu građevine prema susjednoj čestici koji je na manjoj udaljenosti, ne smije biti otvora.

Članak 36.

- (1) Iznimno od navedenog u članku 35. ovog Plana:
 1. izvan gradivog dijela čestice se smiju nalaziti vijenci, oluci, pragovi (erte) osnovne odnosno pomoćne građevine
 2. izvan gradivog dijela čestice se smiju graditi odnosno uređivati pomoćne građevine koje nisu zgrade te građevine i površine koje se smatraju uređenjem građevne čestice
 3. između regulacijskog pravca i građevine se smiju postavljati i elementi opreme, kao što su zaštita od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i sl.
- (2) Dijelovi i elementi građevine iz točaka 1. i 3. prethodnog stavka ovog članka, smiju se nalaziti van građevne čestice, nad površinom javne namjene (osim nad grobljem). Elementi opreme se ne smiju postavljati iznad kolnika niti smiju ograničavati neometani prolaz interventnih i dostavnih vozila te pješaka.
- (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 37.

- (1) Udaljenost pomoćnih građevina s izvorima zagađenja (uzgoj životinja) od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12 m, osim postojećih koje mogu zadržati postojeću udaljenost pri rekonstrukciji ili zamjeni.
- (2) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama:
 1. od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i sl.) ne smije biti manja od 15 m, pri čemu moraju biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom
 2. unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene, poljoprivredne (**I4**), ne smije biti manja od 25 m od susjedne međe.
- (3) Iznimno od navedenog, na građevnim česticama gdje zbog oblika ili veličine čestice te građevine nije moguće tako smjestiti, udaljenosti mogu biti manje od propisanih, ali ne manje od polovice propisane udaljenosti.

2.2.1.7. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Članak 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 proizvodno-obrtničke građevine
 4. 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine, osim one iz točke 5. ovog stavka
 5. 30% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz3**)
 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 među prema susjednoj čestici druge namjene te uz regulacijski pravac, mora se urediti pojas srednjeg i visokog zaštitnog zelenila, širine najmanje 5 m.
- (4) Prirodni teren se može kultivirati.

Članak 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 ² GBP-a
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m ² GBP-a
hoteli, kampovi i ostali ugostiteljski objekti za smještaj	1 smještajna jedinica
kampovi unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (Tz3)	prema posebnom propisu o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata
ugostiteljski objekti djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića	25m ² GBP-a
kina, kazališta i sl.	12 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	12 gledalaca
škole	1 učionica

- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta može biti zadovoljen van građevne čestice, na javnim parkirališnim površinama:
1. za zahvate u povijesnim i tradicionalnim zbijenim dijelovima naselja u kojima parkiranje na čestici nije moguće ili nije uobičajeno
 2. kod interpolacije u izgrađenom dijelu građevinskog područja, gdje su, zbog okolnih građevina, oblik i površina građevne čestice takvi, da se na njoj ne može osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta, ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa
 3. ako se to omogući urbanističkim planom uređenja.
- (4) Iznimno od stavka (1) ovog članka, odgovarajući broj parkirališnih mjesta za višestambene građevine može biti zadovoljen van građevne čestice, na drugoj čestici koja je udaljena najviše 80 m, čije uređenje je neodvojivi dio građenja višestambene građevine.

- (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.

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, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (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.
- (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) Priključak građevne čestice na prometnu površinu je prilaz na:
 1. prometnu površinu iz članaka 72., 73. ili 74. ovoga Plana
 2. pješačku stazu, širine najmanje 2 m i dužine najviše 20 m, za interpolacije i rekonstrukcije postojećih građevina, tamo gdje zbog terena ili okolne izgradnje nije moguće ostvariti pristup na prometnu površinu iz točke 1. ovog stavka
 3. pješačku ili kolnopješačku površinu u povijesnim jezgrama gdje nema mogućnosti gradnje prometne površine iz 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 višeg i nižeg reda, prilaz treba biti s prometnice nižeg reda. Iznimno od toga, pri interpolaciji ili rekonstrukciji, ako prostorne mogućnosti ili funkcija građevine to ne omogućavaju, prilaz može biti s prometnice višeg reda, ali tako da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja na prometnoj površini pristupi građevnoj čestici.

2.2.1.9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu

Članak 43.

Pri gradnji i korištenju građevina, potrebno je poštivati:

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

2.2.1.10. Ostali uvjeti

Članak 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. posebni propis Grada Buzeta o komunalnom redu.
- (2) U građevinskim područjima koja obuhvaćaju naselja iz stavka (4) članka 103. ovog Plana, zahvat u prostoru je moguć samo ako se izradi odgovarajući geotehnički elaborat.
- (3) Nove zgrade, osim građevina u službi groblja, ne smiju se graditi nad udaljenosti manjoj od 10 m od groblja.

2.2.2. Uvjeti za gradnju, odnosno uređenje površina javne namjene 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 jednostavne građevine, te na 1% površine građevne čestice i prizemne zgrade društvenih i/ili uslužnih djelatnosti odnosno pratećih sadržaja javnog parka, pojedinačno ne veće od 15 m² tlocrtno površine i visine najviše 4 m

2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, u sklopu kojih se ne smiju graditi zgrade osim nadstrešnica i dječjih kućica za igru.
- (3) Rekreativne površine su namjenjene gradnji, odnosno uređenju otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta, terena i površina, koji mogu biti natkriveni, ali ne i zatvoreni. U sklopu pojedine površine se smije graditi jedna prizemna zgrada društvenih i/ili uslužnih djelatnosti odnosno pratećih sadržaja, ne veću od 15 m² tlocrtne površine, a iznimno od navedenog moguća je gradnja jedne prizemne zgrade veličine do 50 m² tlocrtne površine, ako je društvene namjene i ne zauzima više od 10% građevne čestice rekreativne površine.
- (4) 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.
- (5) Površine javne namjene namjenjene cestovnom prometu, grade se, odnosno uređuju prema uvjetima poglavlja 5.1. *Prometni infrastrukturni sustav*.
- (6) Površine javne namjene namijenjene pješačkom prometu i parkiralištima, grade se odnosno uređuju prema potrebi.

2.3. Građevine van naselja

2.3.1. Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja

2.3.1.1. Vrsta radova

Članak 46.

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

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.
- (4) Iznimno od prethodno navedenog:
 1. unutar površina sportsko-rekreativne namjene (**R1**) nije dozvoljena gradnja zgrada
 2. unutar površina sportsko-rekreativne namjene (**R6**) Vala, dozvoljava se samo:
 - uređenje terena za potrebe sportskih i rekreacijskih djelatnosti
 - zahvati za održavanje i poboljšanje vodnog režima
 - gradnja građevina potrebnih za infrastrukturno opremanje svih planiranih djelatnosti unutar te površine

- gradnja građevina nužnih za zadovoljavanje minimalnih uvjeta za vrstu ugostiteljskog objekta kamp odmorište
 - zahvati za potrebe smještaja ugostiteljskih objekata jednostavnih usluga koji nisu zgrade
3. izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) Vala nalazi se na području potencijalne vodne retencije Draga (Čiritež) utvrđene u čl. 83. st. 9. pa se može privesti planiranoj sportsko-rekreacijskoj namjeni i kao takvo koristiti samo prije eventualne realizacije retencije.

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

Građevine u izdvojenim građevinskim područjima 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
 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 gospodarskoj građevini, u manjoj mjeri kojom se ne mijenja karakter građevinskog područja.
- (3) Gospodarska građevina u izdvojenim građevinskim područjima 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) Uporabne 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.
- (5) Unutar građevina iz prethodnih stavaka ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica.
- (6) Sve navedene građevine se mogu graditi kao složene građevine, a broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline odnosno funkcionalne jedinice se ne ograničava ovim Planom.

Ugostiteljsko-turističke građevine

Članak 49.

- (1) Ugostiteljsko-turistička građevina:
1. turističko naselje, namijenjena je smještaju ugostiteljskog objekta vrste turističko naselje, koji smije sadržavati i druge ugostiteljske objekte te prateće i druge djelatnosti i sadržaje, u skladu s posebnim propisom koji propisuje uvjete za ugostiteljske objekte iz skupine hoteli
 2. kamp, namijenjena je smještaju ugostiteljskog objekta vrste kamp, s pratećim i drugim djelatnostima i sadržajima koje taj objekt smije sadržavati, u skladu s posebnim propisom koji propisuje uvjete za te objekte
 3. kamp odmorište namijenjena je smještaju ugostiteljskog objekta kamp odmorišta iz vrste kampova.
- (2) Unutar građevina iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica.
- (3) Ugostiteljsko-turistička građevina može se graditi kao složena građevina.
- (4) Unutar pojedinog izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene moguća je gradnja najviše jedne funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljskog objekta.
- (5) Unutar izdvojenih građevinskih područja sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) Rspadalica i Vala moguća je gradnja po jednog ugostiteljskog objekta vrste kamp odmorište, kao dijela funkcionalne cjeline sportsko-rekreacijske građevine.
- (6) Kapacitet ugostiteljskih objekata (broj dozvoljenih kreveta odnosno gostiju-kampista) u pojedinom izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke odnosno sportsko-rekreacijske namjene ograničava se po sljedećoj tablici:

Naziv	Namjena	Dozvoljeni kapacitet	Dozvoljena bruto gustoća u izdvojenom građevinskom području (korisnik/ha)
Turističko razvojno područje			
Malinci	T2	200	65
Turističko područje			

Brižac	Tp2	80	120
Kalić	Tp3	35	106
Komušćica	Tp3	80	103
Lokve	Tp2	70	53
Markežija	Tp2	60	109
Mlini	Tp3	80	89
Pod Hribac	Tp2	40	58
Pod Kaštel	Tp3	80	52
Rebri	Tp2	30	97
Reparovo	Tp3	40	100
Rti	Tp3	35	106
Rujavac	Tp2	130	70
Urihi	Tp3	150	102
Vrhak	Tp2	35	100
Za Breg	Tp3	35	110
<i>UKUPNO TP</i>		<i>1040</i>	
Ukupno		1240	
Područje sportsko-rekreacijske namjene			
Raspadalica	kamp odmorište	20	47
Vala	kamp odmorište	30	14
<i>UKUPNO R</i>		<i>50</i>	

- (7) Najveća dozvoljena gustoća korištenja unutar funkcionalne i poslovne cjeline ugostiteljsko-turističkog objekta je 120 kreveta po hektaru.
- (8) Iznimno od navedenog u stavku (6) ovog članka, pri rekonstrukciji postojećeg ugostiteljskog objekta unutar izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene može se zadržati postojeća gustoća korištenja ako je ona veća od 120 kreveta odnosno gostiju-kampista po hektaru, ali bez povećanja postojećeg kapaciteta.
- (9) Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (**Tp3**) Za Breg, nije dozvoljena gradnja građevina za smještajne jedinice.
- (10) Unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (**Tp3**) Pod Kaštel, nije dozvoljena gradnja građevina za smještajne jedinice, ali je moguće korištenje i rekonstrukcija u postojećim gabaritima postojeće građevine.

Članak 50.

- (1) Sportsko-rekreacijska građevina je građevina odnosno površina namijenjena smještaju sportskih i rekreacijskih djelatnosti, s njihovim pratećim sadržajima i djelatnostima.
- (2) Igralište za golf je teren za igranje golfa s pripadajućom infrastrukturom, bez zgrada.
- (3) Unutar građevina iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljeno smještanje stambenih jedinica.
- (4) Sve navedene građevine se mogu graditi kao složene građevine.

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 sportske i rekreacijske površine odnosno tereni, ako su prirodnih odlika.
- (3) Dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi:
 1. najmanje 10% u svim građevinskim područjima izvan naselja, osim u građevinskim područjima Čukarija (**K1**), sportsko-rekreacijske namjene te ugostiteljsko-turističke namjene (**Tp3**), gdje se najmanja dozvoljena izgrađenost ne određuje
 2. u građevinskim područjima proizvodne i poslovne namjene najviše 65%, osim:
 - u građevinskom području Čukarija (**K1**), gdje je najviše 10%
 - na površinama gospodarske namjene - proizvodne (**I3**), gdje se ne ograničava za postavljanje odnosno gradnju uređaja i građevina za proizvodnju energije iz sunčeve energije, ali je najviše 3% za zgrade
 3. u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (**Tp2**) i (**T2**) najviše 30%
 4. u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (**Tp3**) najviše 10%
 5. u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Most (**R6**) najviše 30%
 6. u građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Rim (**R6**) najviše 40%
 7. u ostalim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) najviše 100 m² površine građevne čestice smije biti izgrađeno zgradama.
- (4) Dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8 u građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene te 0,15 u građevinskom području Čukarija (**K1**), a ne određuje se u drugim građevinskim područjima.
- (5) Dozvoljena visina građevine:
 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
 2. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, zanatske (**I2**) i poljoprivredne (**I4**) te poslovne (**K**, **K1**, **K3**) iznosi 12 m
 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 (**T2**) iznosi 9 m

5. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističkim područjima (**Tp2, Tp3**) iznosi 7 m, u području Vrhak (**Tp2**) 6 m, a Za Breg (**Tp3**) 5 m
 6. u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) iznosi 5 m
 7. iznimno od navedenog, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja - proizvodne, zanatske (**I2**) i poljoprivredne (**I4**) te poslovne (**K, K3**), za postrojenja i uređaje (silosi, dimnjaci, spremnici i sl.) iznosi 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi.
- (6) Dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 5, osim unutar građevinskih područja:
1. gospodarske namjene - proizvodne, poljoprivredne (**I4**), komunalno servisne (**K3**), ugostiteljsko-turističke namjene (**T2, Tp2, Tp3**) te Ćukarija (**K1**) gdje je 2
 2. sportsko-rekreacijske namjene (**R6**) 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.

Ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine.

2.3.1.5. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 53.

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

2.3.1.6. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Članak 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) Građevine unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene Vrhak (**Tp2**) 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 sportsko-rekreacijske namjene (**R1**) te Vala i Raspadalica (**R6**), građevna čestica treba pretežno biti uređena kao teren prirodnih odlika.
- (2) U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene, najmanje 20% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

- (3) U ostalim izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene, najmanje 10% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo. Iznimno od navedenog, za građevne čestice građevina za gospodarenjem otpadom, takva površina nije obavezna.
- (4) Odgovarajući broj parkirališnih mjesta za građevnu česticu je potrebno osigurati u sklopu građevne čestice ili na odvojenim parkirališnim površinama unutar izdvojenog građevinskog područja u kojem se građevna čestica nalazi.
- (5) Odgovarajući broj parkirališnih mjesta se određuje prema sljedećoj tablici:

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

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

Članak 56.

- (1) Građevna čestica mora biti priključena na:
1. prometnu površinu
 2. vodoopskrbni sustav
 3. sustav odvodnje
 4. električnu mrežu, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (2) Priključak građevne čestice na prometnu površinu mora biti u skladu s člankom 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.
- (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 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 barem jednostrani 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. ovoga Plana, a iznimno, u izgrađenom dijelu

građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene namjene (**R6**) Most nije potrebno graditi priključak za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor i sl.).

- (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 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*
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 izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene Vala (**R6**) ne smiju otežati ni onemogućiti održavanje i poboljšanje vodnog režima potencijalne retencije Draga (Ćiritež) te su mogući samo u skladu s ograničenjima posebnog propisa o vodama za neuređeno inundacijsko područje odnosno s odstupanjima uz suglasnost Hrvatskih voda.
- (3) Zahvati u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene na području naselja Buzet, Most i Sveti Ivan ne smiju ugroziti karakterističnu vizuru zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Buzeta.
- (4) Zahvati u izdvojenom građevinskom području gospodarske namjene - proizvodne Cimos 2 (**I1**) 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 na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, ne veće od 15 m² tlocrtne površine
 2. dječja igrališta, pretežno prirodnog terena, s nenatkrivenim igralištima, uz koja se ne smiju graditi druge zgrade osim nadstrešnica.
- (2) Rekreacijske površine su namjenjene gradnji, odnosno uređenju otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta, terena i površina, koji mogu biti natkriveni, ali ne i zatvoreni. U sklopu ovih površina se na 1% površine mogu graditi prizemne zgrade javne namjene, ne veće od 15 m² tlocrtne površine, a iznimno od navedene izgrađenosti odnosno površine, moguća je gradnja jedne prizemne zgrade veličine do 50 m² tlocrtne površine, ako je društvene namjene.

- (3) 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. rekreacijske površine.
- (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.
- (3) Pri gradnji i korištenju građevine, potrebno je poštivati:
1. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, određene u poglavlju 8. *Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana*
 2. mjere zaštite prirode i krajobraznih vrijednosti, određene u poglavljima 6.1. *Mjere zaštite prirode* i 6.2. *Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti ovog Plana*
 3. mjere zaštite kulturnih dobara, određene u poglavlju 6.3. *Mjere zaštite kulturnih dobara ovog Plana*
 4. mjere zaštite određene u poglavlju 9.2.1. *Mjere za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća ovog Plana*
 5. zaštitne pojase infrastrukturnih građevina, određene u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovog Plana.*
- (4) Građevina namijenjena boravku ljudi mora biti priključena na:
1. prometnu površinu
 2. javni vodoopskrbni sustav, ako su osigurani uvjeti za priključenje na taj sustav, i to u skladu s odlukom Gradskog vijeća o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom
 3. javni sustav odvodnje, ako su osigurani uvjeti za priključenje na taj sustav, i to u skladu s odlukama Gradskog vijeća o odvodnji te o priključenju na komunalne vodne građevine javne odvodnje
 4. električnu mrežu ili imati autonomni sustav opskrbe električnom energijom, ako je na građevnoj čestici projektirano korištenje električne energije.
- (5) Građevina namijenjena boravku ljudi koja nema mogućnost priključenja:
1. na sustav javne vodoopskrbe, mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom ili vlastitim vodozahvatom)
 2. na sustav javne odvodnje, mora imati vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, u skladu s posebnim propisima o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda i o graničnim vrijednostima otpadnih voda, iz kojeg se nepročišćene otpadne vode ne smiju ispuštati u prijemnik i kojim se mora postići razina zaštite vodnog okoliša određena posebnim propisima.
- (6) U zaštitnim koridorima planiranih infrastrukturnih građevina izvan građevinskog područja, do njihove izgradnje nisu dozvoljeni zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije ili održavanja postojećih

građevina te gradnje drugih infrastrukturnih građevina čije postojanje neće onemogućiti izgradnju planirane infrastrukturne građevine.

2.3.2.1. Infrastrukturne građevine

Članak 62.

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 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, ako bi se time kompleks smanjio na površinu manju od ovim Planom određene za tu građevinu
 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 m², 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	1,00	500	10

starija od 24 mj.			
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
Ždrebad	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 (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 namjenjene 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 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 građevine) može biti najviše 200 m²
 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 namjenjene eksploataciji i obradi mineralnih sirovina unutar eksploatacijskih polja

Članak 66.

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

2.3.2.5. Rekreacijske površine

Članak 67.

- (1) Rekreacijske površine na saniranim prostorima na kojima se više ne obavljaju rudarski radovi se uređuju prema sljedećim uvjetima:
 1. površina se uređuje za potrebe rekreacijskih te sportskih djelatnosti i aktivnosti
 2. najmanje 40% prostorne cjeline rekreacijske površine mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
 3. najviše 30% površine zemljišta prostorne cjeline može biti pod površinama izgrađenima građevnim proizvodima
 4. nije dozvoljena gradnja zgrada
 5. nije dozvoljeno unošenje alohtonih biljnih vrsta.
- (2) Pješačke, biciklističke, jahačke, trim te slične staze i površine, koje se grade zemljanim radovima uz nužne zahvate za stabilizaciju, bez završnog zastora, uz koje je dozvoljeno postavljanje

rekreacijskih sprava mogu se graditi unutar svih kopnenih površina van građevinskog područja, pri čemu:

1. moraju biti u skladu s prirodnim obilježjima prostora te ne smiju imati dominantnu i upadljivu prisutnost u prostoru
 2. 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* i 4.6. *Građevinka područja naselja*, 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). U blizini predmetne površine moguće je postavljanje privremenog objekta za smještaj opreme, tlocrtna površine najviše 20 m², 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 koje zadovoljavaju uvjete za gradnju građevina iz stavka (1) članka 61. ovog Plana, rekonstruiraju se prema tim uvjetima.
- (2) Ostale postojeće građevine koje su izgrađene na temelju pravomoćne građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se dozvoljava građenje građevine, osim građevina iz stavaka (4) i (5) ovog članka, rekonstruiraju se tako da:
 1. građevina može biti namijenjena stanovanju, gospodarskim i/ili društvenim djelatnostima, ali stanovanju ili djelatnostima pružanja usluga smještaja (osim robinzonskog turizma) samo ako je postojeća građevina već namijenjena stanovanju i/ili djelatnostima pružanja usluga smještaja, pri čemu se građevinu koja nije višestambena ne smije prenamijeniti u višestambenu
 2. veličina građevine se određuje prema uvjetima članka 30. ovog Plana, uz sljedeće razlike:
 - I. ako se građevina gradi na građevnoj čestici koja je veća od 450 m², dozvoljena površina zemljišta pod građevinom odnosno građevinama na građevnoj čestici, utvrđuje se primjenom propisanog koeficijenta izgrađenosti tako da se računa kao da je građevna čestica veličine 450 m²
 - II. visina građevine ne može biti veća od 7 m
 - III. građevina smije imati najviše 2 pune nadzemne etaže i potkrovlje
 - IV. iznimno od navedenog, ako je veličina postojeće građevine veća od dozvoljene ovim Planom, može se pri rekonstrukciji zadržati, ali bez daljnjeg povećanja
 3. oblikovanje građevine mora odgovarati uvjetima **članaka 31. i 32.** ovog Plana
 4. oblik i veličina građevne čestice se utvrđuju prema uvjetima članka 33. ovog Plana, pri čemu:
 - 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
 5. smještaj građevine na građevnoj čestici pri zahvatima mora odgovarati uvjetima članaka **34.-37.** ovog Plana
 6. građevna čestica se uređuje u skladu s uvjetima članaka **38. do 40.** ovog Plana.

- (3) Postojeće građevine iz prethodnih stavaka ovog članka mogu se i zamjenjivati, pri čemu:
1. nova građevina mora biti izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru
 2. nova građevina mora biti izgrađena u skladu s uvjetima propisanim za rekonstrukciju postojećih građevina, iz stavaka (1) i (2) ovog članka
 3. nova građevina ne smije mijenjati namjenu, izgled, veličinu i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, osim u opsegu u kojem to dozvoljavaju uvjeti propisani za rekonstrukciju postojećih građevina, iz stavaka (1) i (2) ovog članka.
- (4) Postojeće građevine koje nisu obuhvaćene prethodnim stavcima ovog članka, smiju se samo održavati odnosno rekonstruirati unutar postojećih gabarita.
- (5) Pri svim zahvatima iz ovog članka, potrebno je poštivati odredbe stavaka (3) do (6) članka 61. ovog Plana.

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) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, na površinama javne namjene je dozvoljeno smještati i druge gospodarske djelatnosti u skladu s odlukom o komunalnom redu.
- (4) 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).
- (5) 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).
- (6) Uslužnim djelatnostima se u smislu ovoga Plana smatraju: priprema i usluživanje hrane i pića, informacije i komunikacije, poštanske i kurirske djelatnosti, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, rad umjetničkih objekata, zabavne djelatnosti, ostale uslužne djelatnosti, te druge djelatnosti uredskog i poslovničkog karaktera.
- (7) Djelatnostima uredskog i poslovničkog 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.

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

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

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

5.1. Prometni infrastrukturni sustav

5.1.1. Cestovni promet

Članak 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, ako taj plan tako određuje
 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. imaju najmanje jednostrani nogostup, osim lokalnih cesta koje naseljem prolaze u duljini manjoj od 300 m.
- (2) Iznimno od navedenog u stavku (2) ovog članka:
1. javna cesta u naselju može biti manje širine od propisanog i/ili jednosmjerna, ako se radi postojećoj prometnoj površini koju zbog terenskih ograničenja ili postojeće izgradnje nije moguće proširiti
 2. javna cesta se gradi u skladu s uvjetima određenima prostornim planom više razine, ako taj plan tako određuje.
- (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 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 pristup do građevinskog područja do kojeg kartografskim prikazom nije utvrđena cesta te do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja se cesta može graditi prema potrebi
 3. gradi i u skladu s uvjetima članaka 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 Buzeta te unutar cjeline neizgrađenog dijela građevinskog područja Majcani, nerazvrstana cesta mora imati najmanje jednostrani nogostup, širine ne manje od 1,5 m
- (3) Nerazvrstana cesta u izdvojenom građevinskom području izvan naselja mora biti širine najmanje:
 1. 7,5 m, ako se gradi kao dvosmjerna
 2. 4,5 m, ako se gradi kao jednosmjerna
- (4) Iznimno od navedenog u stavcima (2) i (3) ovog članka, nerazvrstana cesta može biti manje širine od propisanog, na dijelu postojeće prometne površine kojeg zbog terenskih ograničenja ili postojeće izgradnje nije moguće proširiti.
- (5) Nerazvrstana cesta izvan građevinskog područja naselja, prikazana na kartografskom prikazu ovog Plana, mora zadovoljiti uvjete sigurnosti prometa na cestama, biti širine najmanje 3 m i omogućiti mimoilaženje na najmanje svakih 500 m.
- (6) Površine za promet u mirovanju i pješačke površine u građevinskom području se mogu graditi i uređivati prema potrebi.
- (7) Površine za promet u mirovanju van građevinskog područja se mogu graditi na površinama uz građevinsko područje naselja i ne smiju sadržavati zgrade.

Članak 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 ili u skladu s urbanističkim planom uređenja
 2. izvan građevinskog područja se za pristup do građevinskog područja do kojeg kartografskim prikazom nije utvrđena cesta te do izgrađenih struktura izvan građevinskog područja može graditi prema potrebi
 3. gradi i u skladu s uvjetima članaka 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.
- (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 prikazanim na kartografskom prikazu *2.1 Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*. Osim prikazanih vodova, dozvoljeno je graditi i druge vodove odnosno građevine za povezivanje građevinskih područja koja nisu povezana ovim Planom te izgrađenih struktura izvan građevinskog područja.
- (2) Vodove iz stavka (1) ovog članka treba graditi prateći koridore druge infrastrukture, uz mogućnost odstupanja kada se time bitno skraćuje trasa. Unutar građevinskog područja, grade se prema potrebi, unutar 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 pokretnim komunikacijskim mrežama izvan građevinskog područja, županijskog su značaja, i grade se u skladu s prostornim planom više razine te se u ovom Planu prikazuju informativno.
- (8) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme određuju se u skladu s posebnim propisom o načinu i uvjetima određivanja tih zona i obvezama investitora radova ili građevine, te za zahvate unutar njih nacionalna regulatorna agencija sudjeluje u postupku izdavanja akata kojima se provode prostorni planovi, odnosno dozvoljava gradnja.

5.3. Energetski sustav

5.3.1. Elektroenergetski sustav

Članak 78.

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

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

- (2) Vodovi iz stavka (3) članka 79. ovog Plana, kao i podzemni vodovi te distribucijska niskonaponska mreža, mogu se graditi prema potrebi.
- (3) 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.
- (4) 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).
- (5) 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.
- (6) U zaštitnom pojasu dalekovoda zahvati u prostoru su mogući samo u skladu s uvjetima nadležnog operatora prijenosnog odnosno distribucijskog sustava.
- (7) 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.
- (8) Trafostanice 110/x kV se grade prema položaju prikazanom na kartografskom prikazu 2.1 *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, unutar građevinskog područja.
- (9) Sve trafostanice distribucijskog sredjenaponskog 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.
- (10) Građevine elektroenergetskog sustava trebaju biti u skladu s uvjetima članka 71. ovoga Plana.

Obnovljivi izvori energije

Članak 79.

- (1) Na okvirnim položajima prikazanim na kartografskom prikazu 2.1 *Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura*, moguća je gradnja malih protočnih hidroelektrana, snage do 848 kW, 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.
- (2) Unutar površina proizvodne namjene (I3), moguća je gradnja sunčanih elektrana.
- (3) Dozvoljena je izgradnja građevina elektroenergetskog sustava potrebnih za uključenje građevina iz stavaka (1) i (2) ovog članka u elektroenergetski sustav.
- (4) Građevine iz ovog članka trebaju biti u skladu s uvjetima članka 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 m², odnosno 100 m² za MRS manjih kapaciteta. MRS moraju najmanje biti udaljene od:
 1. državne ceste 20 m
 2. županijske i lokalne ceste 10 m
 3. nerazvrstane ceste 6 m
 4. šetališta i parkirališta 10 m
 5. stambene i poslovne zgrade 15 m
 6. vodotoka 5 m.
- (4) Zaštitni pojas izgrađenog magistralnog plinovoda, i ograničenja za zahvate unutar tog pojasa, određuju se u skladu s posebnim propisom o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport ugljikovodika magistralnim plinovodima.
- (5) Širina zaštitnog koridora planiranog magistralnog plinovoda, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi iz stavka (1) ovog članka, iznosi 60 m.
- (6) Zaštitni pojas distribucijskog sustava, i uvjeti za zahvate unutar tog pojasa, određuju se u skladu s posebnim propisom o mrežnim pravilima plinskog distribucijskog sustava.
- (7) Građevine plinskog sustava trebaju biti u skladu s uvjetima članka 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. Ukinе 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 ulica na području urbanističkih planova uređenja 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, koji se utvrđuje prema planiranoj trasi iz stavka (3) ovog članka i 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.
- (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 ispuštima pročišćenih voda, prikazani su na kartografskom prikazu *2.2. Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav.*
- (2) Osim odvodnih kanala prikazanih na kartografskom prikazu, moguće je graditi i druge odvodne kanale za povezivanje građevinskih područja na sustav javne odvodnje te za prikupljanje otpadnih voda unutar građevinskih područja.

- (3) 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 prijamnik 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 retencija Abrami 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 dozvolu 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) Prostornim planom više razine se rezervira prostor potencijalnih akumulacija Pengari i Benčići (Kotli) te potencijalnih retencija Draga (Čiritež) i Benčići (Kotli), pa unutar njega van građevinskog područja nije dozvoljena gradnja zgrada, osim održavanja postojećih te unutar zone sportsko-rekreacijske namjene Vala sukladno čl. 12. st. (4). Ukinе li se prostornim planom više razine prostor rezervacije, on se neće više primjenjivati ni u ovom Planu.

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.

Članak 85.

- (1) Na području Grada Buzeta su prostornim planom više razine zaštićena sljedeća područja:
 1. posebni rezervati - floristički: područje Čićarija 4, područje Čićarija 5, područje Oprtalj, područje Buzet
 2. regionalni park: područje Mirne, područje Čićarije
 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 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, gradnje infrastrukture unutar postojećih prometnica, pješačkih staza, sadržaja pustolovnog parka unutar utvrđene površine na katografskom prikazu br. 1.1. *Korištenje i namjena površina* i 4.6. *Građevinska područja naselja* (viseći mostovi, zipline, via ferrata, platforme na počecima i krajevima dionica, stijena za penjanje, pješačke staze, pristupna prometnica i parkiralište). U blizini utvrđene površine moguće je postavljanje privremenog objekta za smještaj opreme, tlocrtne površine najviše 20 m², visine do 4,5 m, koji se zimi uklanja s tog mjesta.
- (4) Nakon proglašenja zaštićenih područja, zahvati unutar njihovih granica će se provoditi u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode.

6.1.2. Zaštita vrsta i bioraznolikosti

Članak 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*, *Glaucidium passerinum*, *Pernis apivorus*, *Phylloscopus bonelli*, *Picus canus*, *Strix uralensis*, *Sylvia nisoria*
 4. vodozemaca: *Proteus anguinus* ssp. n., *Rana latastei*, *Triturus carnifex*
 5. gmazova: *Elaphe quatuorilineata*, *Podarcis melisellensis*, *Podarcis siculus*, *Testudo hermanni*
 6. riba: *Gobio gobio*, *Leuciscus cavedanus*, *Padogobius bonelli*, *Salmo trutta*
 7. leptira: *Apatura iris*, *Coenonympha oedippus*, *Erebia medusa*, *Euphydryas aurinia*, *Heteropterus morpheus*, *Papilio machaon*, *Pieris brassicae*, *Scolitantides orion*, *Thymelicus acteon*, *Zerynthia polyxena*.
- (2) Na području Grada Buzeta je u cilju zaštite ugroženih i strogo zaštićenih vrsta iz stavka (1) ovog članka, pri zahvatima potrebno provoditi sljedeće mjere zaštite:
1. zahvate unutar i van građevinskih područja, planirati i provoditi tako da se njima ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta
 2. na detaljno utvrđenim lokacijama nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih biljnih vrsta, te u njihovoj neposrednoj blizini, nije dozvoljena gradnja građevina, niti provođenje zahvata kojima bi se narušili povoljni stanišni uvjeti tih vrsta
 3. potrebno je očuvati staništa šišmiša u špiljama i šumama, kao i skloništa u zgradama te šišmišima tamo ne otežavati pristupačnost
 4. prilikom zahvata u šumama i na šumskom zemljištu, čuvati stare hrastove i održavati rubove šuma u doprirodnom stanju, u cilju zaštite leptirâ, te čuvati stabla s dupljama u kojima se gnijezde dupljašice, voćkarice, bukove sastojine, smrekove sastojine uz rub bukovih šuma, povoljnu strukturu suhe 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 elektrokcije 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 eksponiranim 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) 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.

- (7) 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.
- (8) 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 naide na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.
- (9) 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 lokalitet 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.

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.
- (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 nastalim u proizvodnji građevnog materijala.
- (4) Osim u zoni (K3) Griža komunalno-servisne namjene, ne omogućava se izgradnja građevina namijenjenih za gospodarenje otpadom. Sukladno posebnim propisima, ne smatra se građevinama za gospodarenje otpadom građevina druge namjene u kojoj se obavlja djelatnost oporabe otpada. Ovim Planom omogućava se u građevinama druge namjene uporaba otpada isključivo onog na mjestu njegovog nastanka, osim opasnog otpada. 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 Buzeta ne mogu se uopće graditi građevine i postrojenja za proizvodnju bioplina i komposta koje upotrebljavaju stajski gnoj, odnosno može se prerađivati samo biootpad.
- (6) Na području Grada se ne planira odlaganje ostalih vrsta otpada.

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) Propiše li gradsko vijeće mjere za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina, pri zahvatima u prostoru na poljoprivrednom zemljištu ih se mora na odgovarajući način poštivati.
- (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.

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 (SO₂, NO₂, CO₂, UTT i sadržaj toksičnih metala u UTT, lebdeće čestice) i specifičnih (NH₃, formaldehid, fenol i sl.) pokazatelja onečišćenosti zraka kroz mjerne mreže automatskih mjernih postaja i mjernih postaja s ručnim posluživanjem.
- (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) Izmjene li se granice zona iz stavka (1), primjenjivat će se neovisno o granicama prikazanim u ovom Planu.
- (3) Za zahvate u prostoru unutar zona sanitarne zaštite izvorišta iz stavka (1) ovog članka, primjenjuju se mjere zaštite određene važećom odlukom te posebnim propisom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
- (4) Unutar koridora sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava, iz članka 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.
- (5) Do utvrđivanja vodnog dobra odnosno javnog vodnog dobra, za zahvate koji se izvode u skladu s ovim Planom, tijela površinske vode utvrđena na kartografskim prikazima ovog Plana se smatraju postojećima na tako utvrđenim položajima.
- (6) Prostornim planom više razine je zaštićeno vodnosno područje, kao strateška rezerva podzemnih voda trećeg tipa.
- (7) Zahvatima u prostoru nije dozvoljeno zatrpavanje izvorišta vode, bara i lokava niti rušenje javnih cisterni za vodu i kaptazu.

8.5. Zaštita od buke

Članak 98.

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

8.6. Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

Članak 99.

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 neuređene dijelove građevinskih područja, osim za one njihove dijelove za koje se ovim Planom propisuju detaljni uvjeti uređenja utvrđeni u članku 101., te su ucrtani obuhvati postojećih urbanističkih planova uređenja, a to su Urbanistički plan uređenja Grada Buzeta, Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mažinjica Buzet, Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 i Urbanistički plan uređenja naselja Roč.
- (2) Zahvati unutar obuhvata postojećeg i planiranih urbanističkih planova uređenja utvrđenih u stavku (1) ovog članka se provode u skladu s tim planovima.
- (3) Za neuređeni dio građevinskog područja naselja koji čini prostornu cjelinu s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja građenim na tradicionalni način, urbanistički plan uređenja smije propisati uvjete za javne površine i uvjete smještaja građevine na građevnoj čestici, u skladu s načinom gradnje koji je prisutan u toj prostornoj cjelini i ključan je za njen prostorni identitet. Tada građevine moraju biti planirane na način sukladan postojećim tradicionalnim građevinama unutar te prostorne cjeline, i ne smiju odskakati veličinom.
- (4) Iznimno od navedenog u staccima (1) i (2) ovog članka:
 1. neizgrađeni i uređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene (**I1**) Cimos (Juričići) se smatra uređenim za potrebe rekonstrukcije građevine koja je smještena u izgrađenom dijelu tog građevinskog područja, a druge zahvate se može provoditi samo u skladu s urbanističkim planom uređenja
 2. neizgrađeni i uređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne (**I2**) Osvetke se smatra uređenim samo za potrebe formiranja jedne građevne čestice osnovne namjene, pa se stoga više građevnih čestica osnovne namjene unutar tog područja smije formirati samo u skladu s urbanističkim planom uređenja.
- (5) Na kartografskom prikazu 3.3. *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, informativno su prikazani obuhvati urbanističkih planova uređenja važećih u trenutku donošenja ovog Plana.

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

Članak 101.

- (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 neuređenih dijelova građevinskih područja naselja za koja se ovim Planom određuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja utvrđeni u stavku (2) ovog članka. Iznimno, za neuređene dijelove građevinskih područja naselja koji su obuhvaćeni postojećim urbanističkim planovima uređenja utvrđenim u stavku (1) prethodnog članka, ne propisuju se ovim Planom isti uvjeti, već se zahvati u prostoru provode u skladu s predmetnim urbanističkim planovima uređenja.
- (2) Detaljni uvjeti za zahvate unutar obuhvata neuređenih dijelova građevinskih područja naselja, za koje se ovim Planom određuju uvjeti provedbe, su sljedeći:
 1. namjena građevina se određuje u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.2. *Namjena građevine*, a uz to se primjenjuju dodatna ograničenja:
 - I. društvena građevina unutar izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja - prostornih cjelina društvene namjene (**D**), namjenjena je smještaju muzeja s pratećim sadržajima i djelatnostima (sadržaji drugih društvenih djelatnosti, ugostiteljskih djelatnosti i trgovine).
 - II. planiranje sljedećih djelatnosti, odnosno gradnja građevina i planiranje zahvata, nije moguća neposrednom provedbom ovog Plana u skladu s odredbama ovog poglavlja, već je za isto obvezna izrada urbanističkog plana uređenja:
 - i. proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala
 - ii. diskoteke i zabavni parkovi.
 2. veličina i površina građevine se određuje u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.3. *Veličina i površina građevine ovog Plana*
 3. uvjeti za oblikovanje građevine se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.4. *Uvjeti za oblikovanje građevine ovog Plana*
 4. oblik i veličina građevne čestice se određuje u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.5. *Oblik i veličina građevne čestice ovog Plana*, a uz to se primjenjuju dodatna ograničenja:
 - I. građevna čestica mora biti takvog oblika da omogući gradnju prometne površine iz članaka 72. i 73. ili posrednog pristupa iz članka 74. ovog Plana 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
 - II. građevna čestica ne smije obuhvaćati zemljište kojeg više korisnika koristi kao put
 - III. širina građevne čestice na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini ne smije biti manja od 10 m, osim za građevne čestice ugrađenih građevina i postojećih građevina.
 5. smještaj građevine na građevnoj čestici se određuje u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.6. *Smještaj građevine na građevnoj čestici ovog Plana*
 6. uvjeti za uređenje građevne čestice se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.7. *Uvjeti za uređenje građevne čestice ovog Plana*

7. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.8. *Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu ovog Plana, a uz to se primjenjuju dodatna ograničenja:*
 - I. građevne čestice koje nastaju diobom nekretnine moraju imati zajednički posredni pristup na javnu prometnu površinu, osim onih građevnih čestica s mogućnošću neposrednog pristupa na javnu prometnu površinu ili koje mogu koristiti drugi posredni pristup kojeg koristi ili može koristiti više građevnih čestica
 - II. posredni pristup se ne može graditi van građevinskog područja.
8. 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*
9. ostali uvjeti se određuju u skladu s uvjetima poglavlja 2.2.1.10. *Ostali uvjeti ovog Plana*
10. 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 102.

- (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 103.

- (1) "*Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Buzeta*", su obavezni prilog ovog Plana kojeg pri njegovom provođenju treba uzeti u obzir.
- (2) Građevine u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, moraju uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana.
- (3) Građevine I-III kategorije, prema posebnom propisu o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, grade se u skladu s odredbama tog propisa za VII stupanj seizmičnosti po MCS ljestvici.
- (4) U i oko naselja Juradi, Marinci, Rumeni, Korenika, Sovinjak, Čiritež i Maruškići, nije dozvoljena gradnja novih građevina na evidentiranim potencijalnim klizištima, osim prometnica i drugih građevina infrastrukture, pri čemu su obavezni zaštitni i potporni zidovi te kvalitetno rješenje oborinske odvodnje, drenaže i procjeđivanja tla.

- (5) 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 vjetra 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.
- (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 sagrađe zamjenske, niti zatrpavanje postojećih izvorišta, bara, lokava ni pojilišta.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 104.

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

1. Korištenje i namjena površina

2.1. Infrastrukturni sustavi - Prometni sustav i elektronička komunikacijska infrastruktura

2.2. Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav

2.3. Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav

3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja

3.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju

3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

4.1. Građevinska područja naselja - Buzet, Juričići (dio), Kajini, Krbavčići, Mala Huba, Perci, Počekaji, Sv. Martin, Sv. Ivan, Štrped

4.2. Građevinska područja naselja - Gornja Nugla, Strana

4.3. Građevinska područja naselja - Juričići (dio), Marinci, Pengari, Peničići, Podkuk, Podrebar (dio), Sv. Donat

4.4. Građevinska područja naselja - Kompanj, Krkuž, Rim, Roč, Stanica Roč

4.5. Građevinska područja naselja - Forčići, Kompanj (dio), Ročko Polje

4.6. Građevinska područja naselja - Blatna Vas, Cunj, Čiritež, Forčići (dio), Podkuk (dio), Selca, Sušići

4.7. Građevinska područja naselja - Brnobići, Erkovčići, Hum, Kras

4.8. Građevinska područja naselja - Duričići

4.9. Građevinska područja naselja - Benčići, Kotli, Krušvari

4.10. Građevinska područja naselja - Klarići, Martinci, Prodani, Sovinjsko Polje

4.11. Građevinska područja naselja - Juradi, Kosoriga, Medveja, Račice, 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*.

Članak 105.

Izrađivač Plana je Geoprojekt d.d. iz Opatije.

Članak 106.

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