

upu grada

# BUZETA

izmjena i dopuna





**urbanistički studio rijeka d.o.o.**

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša

rijeka, strossmayerova 3/2 tel 051 374 007 tel/fax 374 082 327 232 e-mail urb-studio-ri@ii.t-com.hr

# urbanistički plan uređenja grada buzeta

izmjena i dopuna

2007. godina.



republika hrvatska  
istarska županija

**grad buzet**

**PROSTORNI PLAN:** **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
GRADA BUZETA - izmjena i dopuna**

**BROJ ELABORATA:** **01/07**

---

**NOSITELJ IZRADE:** REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**GRAD BUZET**

**GRADONAČELNIK:** mr.sc. VALTER FLEGO

**KOORDINATOR ZA  
NOSITELJA IZRADE:** MARIO HRELJAK, ing. građ.  
ANICA MILKOVIĆ GRBAC, dipl.ing.arh.  
DRAGAN MILETOVIĆ, ing.građ.

---


**IZRAĐIVAČ:** **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**

**KOORDINATOR:** TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

**STRUČNI TIM  
U IZRADI PLANA:** DRAGO FILIFEROVIĆ, dipl.ing.arh.  
NADA KURFÜRST, dipl.ing.arh.  
BOŽIDAR HRABA, dipl.ing.građ.  
BORIS RUKONIĆ, dipl.ing.prom.  
JURE OŠTRIĆ, dipl.oec.  
KRISTIJAN MATAŠIĆ, građ.teh.  
ŽELJKA MRŠIĆ, upr.ref.

**ODGOVORNA OSOBA  
IZRAĐIVAČA:** DRAGO FILIFEROVIĆ, dipl.ing.arh.

**DATUM IZRADE:** 2006/07. godina.

Županija	ISTARSKA ŽUPANIJA
Grad	GRAD BUZET
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA IZMJENA I DOPUNA
Dio prostornog plana:	A. TEKSTUALNI DIO
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2004/2008. (službeno glasilo): <b>“Službene novine” Grada Buzeta broj 10/04</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): <b>“Službene novine” Grada Buzeta broj</b>
Javna rasprava (datum objave):  08.08 2007. godine	Javni uvid održan: od: 17.08. 2007. godine do: 10.09. 2007. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <b><u>Mario Hreljak inž.građ.</u></b> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine” br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) broj suglasnosti klasa: datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	
 <b>urbanistički studio rijeka d.o.o.</b> prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3 tel 051 374 007 tel/fax 374 082 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  <b><u>Drago Filiferović, dipl.ing.arh.</u></b> (ime, prezime i potpis)
Koordinator plana:	<b>Tatjana Rakovac, dipl.ing.arh.</b>
Stručni tim u izradi plana: 1. Drago Filiferović, dipl.ing.arh. 2. Nada Kurfürst, dipl.ing.arh. 3. Božidar Hraba, dipl.ing.građ.	4. Jure Oštrić, dipl.oec. 5. Boris Rukonić, dipl.ing.prom. 6. Kristian Matašić, građ.teh. 7. Željka Mršić, upr.ref.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <b><u>Igor Božić</u></b> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <b><u>Anica Milković Grbac d.i.a.</u></b> (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

## PROSTORNI PLAN

### KOJI SE MIJENJA:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA  
(Sl.n. Grada Buzeta br. 1/2001.) - URBIS 72 d.d. PULA - 2001.

ŽUPANIJA:	ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD:	GRAD BUZET
NAZIV PROSTORNOG PLANA:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA
STRUČNI IZRAĐIVAČ PROSTORNOG PLANA:	URBIS 72 d.d. PULA
DIREKTOR:	Marko Martinčić, dipl.ing.građ.
BROJ UGOVORA:	5003
GODINA IZRADE:	2001.
KOORDINACIJA:	GRAD BUZET Mario Hreljak, ing.građ.
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:	URBIS 72 d.d. Pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
KOORDINATOR PLANA:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
VODITELJ PLANA:	Boris Petronijević, dipl.ing.arh.
SAVJETNICA:	Anica Milković Grbac, dipl.ing.arh.
PLANERI PROMETNICA I INFRASTRUKTURE:	Davor Ravnić, dipl.ing.prom. Vladimir Rojnić, ing.el. Mr.sc. Sergio Širol, dipl.ing.građ.
SURADNICI:	Josip Zidarić, dipl.ing.arh. Vedrana Perić, dipl.ing.arh. Olga Božac, arh. teh.
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU	SN Grada Buzeta 10/97 i 1/99
ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA BUZETA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA:	SN Grada Buzeta 1/01
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA GRADA BUZETA:	Dragan Klarić
JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA	21.02.2000.
JAVNI UVID ODRŽAN:	28.02.2000. do 29.03.2000.
ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	Zorko Božić
SUGLASNOST NA PROSTORNI PLAN PREMA ČLANKU 26b. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 30/94, 68/98 I 35/99):	klasa: 350-01/00-01/69 datum: 30.11.2000.

## SADRŽAJ

### PRILOZI:

- 0.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 0.2. SUGLASNOST MINISTARSTVA ZA UPIS U SUDSKI REGISTAR
- 0.3. RJEŠENJA O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH ARHITEKATA

### TEKSTUALNI DIO:

0. Uvodno obrazloženje

## **I. OBRAZLOŽENJE**

### **1. POLAZIŠTA**

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada Buzeta
  - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
  - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
  - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
  - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
  - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
  - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

### **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja Gradskog značaja
  - 2.1.1. Demografski razvoj
  - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
  - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
  - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja
  - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
  - 2.2.2. Unapređenje uređenja grada i komunalne infrastrukture

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
  - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
    - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
- 10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

**GRAFIČKI DIO:**

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
<i>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA</i>		
2.	PROMET	1:2000
3.	TELEKOMUNIKACIJE	1:2000
4.	ELEKTROENERGETIKA I JAVNA RASVJETA	1:2000
5.	VODOOPSKRBA	1:2000
6.	ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:2000
<i>UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJE I ZAŠTITE POVRŠINA</i>		
7.	UVJETI KORIŠTENJA PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE	1:2000
8.	OBLICI KORIŠTENJA	1:2000
<i>NAČIN I UVJETI GRADNJE</i>		
9.	NAČIN GRADNJE	1:2000

## Tekstualni dio:

---

**osnovni tekst:** URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA  
(Sl.n. Grada Buzeta br. 1/2001.) - URBIS 72 d.d. PULA - 2001.

**izmjene i dopune osnovnog teksta:** URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA -  
izmjena i dopuna - URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.-  
2006./2007.

### 0. Uvodno obrazloženje

U skladu s Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 1.7.2004. do 1.7.2008. godine ("Službene novine Grada Buzeta", br. 10/04), pristupilo se izradi 1. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja grada Buzeta (u daljnjem tekstu: izmjena i dopuna Plana) ("Službene novine Grada Buzeta", br. 1/01). Navedenim Programom se utvrđuje potreba izrade izmjene i dopune Plana s ciljem da se detaljnije utvrde kriteriji i posebni uvjeti gradnje parkirališta u povijesnoj jezgri grada Buzeta te druge manje izmjene u dijelu izvan povijesne jezgre.

Izradi izmjene i dopune Plana se pristupilo temeljem Ugovora sklopljenog 18.12.2006. godine između Grada Buzeta i Urbanističkog studija Rijeka d.o.o.

Izmjene i dopune Plana su izrađene sukladno projektnom zadatku što uključuje izmjene važećeg plana prema slijedećim točkama:

1. Izmjenu plana na području obuhvata provedenog natječaja za programsko i idejno rješenje područja Trga Fontana u Buzetu, prema rješenjima koja predlaže prvonagrađeni rad i prema preporukama ocjenjivačkog suda te
2. korekcija prometnog rješenja prema točki 2.1. i prema novelaciji prometne studije.

Razmatranje i utvrđivanje uvjeta za planirane zahvate u prostoru:

3. Rekonstrukcija postojećih građevina u Starom gradu u ugostiteljsko-turističku namjenu - mali hotel više kategorije smještaja.
4. Izgradnja stambeno-poslovne građevine s podzemnom garažom "Autotrans" i prenamjena dijela poslovne pretežito trgovačke u javnu kolno-pješačku površinu (0,08 ha).
5. Pojedinačne lokacije za korekciju (10 lokacija):
  - 5.1. Dio zone za izgradnju višeobiteljskih građevina izmijenjen i planiran za izgradnju višestambenih objekata.
  - 5.2. Dio zaštitnih zelenih površina namijenjen je za izgradnju stambenih objekata i dio parkovnih zelenih površina prenamijenjen je u zaštitne zelene površine.
  - 5.3. Dio zaštitnih zelenih površina namijenjen je za izgradnju stambenih objekata.
  - 5.4. Trasa planirane prometnice prilagođena katastarskom stanju zemljišta i dio zaštitnih zelenih površina namijenjen za izgradnju stambenih objekata.
  - 5.5. Dio površina namijenjen za izgradnju stambenih objekata je planiran za izgradnju objekata mješovite - pretežito stambene namjene.



- 5.6. U sklopu površine namijenjene za izgradnju stambenih objekata dozvoljena interpolacija nove stambene građevine u široj zoni zaštite povijesne jezgre, prema konzervatorskim uvjetima.
- 5.7. Dio javnih parkovnih površina namijenjen za izgradnju stambenih objekata.
- 5.8. Dio površina za turističku izgradnju namijenjuje se za uređenje javne pješačke površine - Trga Fontana, a dio građevine hotela Fontana se do 1/3 površine dozvoljava prenamijeniti u poslovne namjene .
- 5.9. Dio zaštitnih zelenih površina namijenjen je za izgradnju stambenih objekata.
- 5.10. Dio javnih društvenih površina ranije planiran za izgradnju vatrogasnog doma i dio površina mješovite - pretežito stambene je namijenjen je za izgradnju poslovnih, pretežito uslužnih građevina.

Sukladno točkama od 1. do 5. i sukladno Izvješću s javne rasprave, mijenjaju se grafički i tekstualni dijelovi plana te odredbe za provođenje.

Osnova za izradu izmjena i dopuna Plana su slijedeće tematske studije:

- Prometna studija prema kojoj je izmijenjeno i dopunjeno prometno rješenje i
- Konzervatorska studija.

Izmjena i dopuna Plana je izrađena na način da su prostorna rješenja izmijenjena i dopunjena sukladno ranije navedenim točkama programa i sukladno prihvaćenim tematskim studijama pri čemu su u cijelosti korištene podloge, tekst i crteži osnovnog Urbanističkog plana uređenja grada Buzeta a sadržaj plana nije mijenjan.

Prometno rješenje je u odnosu na osnovni plan u najvećoj mjeri doživjelo promjene u sklopu obuhvata Programskog i idejnog rješenja područja Trga Fontana u Buzetu za koji je proveden arhitektonski natječaj i vezano na to izmijenjen je postojeći i do sada planirani način povezivanja Starog grada preko Trga Fontana na ostalu prometnu mrežu naselja i dalje.

Područje Starog grada je danas prometno povezano na središnji dio Buzeta i Trg Fontana preko nadvožnjaka ceste D44, Ulicom 1. maja. Pješački promet između Starog grada i Trga Fontana ne odvija se trasom postojeće prometnice već izdvojenim pješačkim stubištem.

Odabrano natječajno rješenje podrazumijeva ukidanje kolnog prometa preko Trga Fontana i potrebu planiranja novog dijela trase prilazne ceste za Stari grad. Nadvožnjak je planiran kao pješački most, tako da je potrebno pronaći novo rješenje povezivanja Starog grada i mjesnog groblja koje se nalazi neposredno uz postojeću prometnicu.

Područje Starog grada je prostorna cjelina za koju nije predviđeno povećanje obima sadržaja tako da postojeći elementi prometnice zadovoljavaju i planirane potrebe. Nameće se zaključak da elementi novog spoja ne trebaju iz gornjih razloga biti bolji od postojećih odnosno da prometnica treba imati kolnik širine do 6.00 m bez pješačkih nogostupa, a imajući u vidu intenzitet prometa i pojavu maksimalno dostavnih odnosno komunalnih vozila širina kolnika ne treba biti veća od 5,50 m.

Zbog postojeće izgrađenosti Ulicu 1. maja, odnosno novi kolni spoj Starog grada nije moguće izvesti do područja bliskog Tru Fontana, već na trasu državne ceste D44. Prometnom studijom su za pristup Starom gradu predložene 3. varijante rješenja prilazne ceste.

U prijedlog UPU-a je kao najbolje rješenje, s prostornog i prometnog gledišta ugrađeno rješenje koje predviđa izgradnju novog dijela prometnice koja se odvaja od postojeće županijske ceste na predjelu Mašimove Škulje, penje se približno do apsolutne kote 84 m gdje se spaja na postojeću cestu za Stari grad. Za ovakav zahvat je potrebno izmještanje spoja Ž5013 na D44, dok se kolni pristup za Stari grad izvodi u postojećem koridoru županijske ceste. Pravilnim oblikovanjem trase cesta ne presijeca već samo dodiruje postojeći pješački koridor između Starog grada i Trga Fontana i otvara mogućnost proširenja pješačke zone i na područje južno od nadvožnjaka. Građevinski zahvat je opterećen savladavanjem denivelacije između trase Ulice 1. maja i postojeće trase Ž5013 što zahtijeva izvedbu potpornih zidova i ozelenjenih pokosa. Također se planira korekcija trase državne ceste D44 i s time uvjetovane mogućnosti izvedbe novog priključka područja Trga Fontana preko ulice F. Flega gdje se otvara mogućnost uređenja postojećeg privoza na D44 na način da se omoguće samo desna skretanja (sa D44 iz smjera Rijeke i na D44 u smjeru Umaga). Nasipani plato Mašimove Škulje se planira urediti kao javno parkiralište i prostor za povremeno višenamjensko korištenje.

Poglavarstvo grada Buzeta je svojim zaključkom na sjednici održanoj 7.8.2007. utvrdilo da se uz navedeni prijedlog planira još jedna trasa ceste za prilaz Starom gradu. Ta se trasa sjeveroistočno od postojećeg nadvožnjaka odvaja od državne ceste te se prolazeći paralelno s njom u dužini od oko 170 m, također penje približno do apsolutne kote 84 m gdje se spaja na postojeću cestu.

Taj prijedlog, iako u realizaciji zasigurno jeftiniji, ima s prostornog i prometnog gledišta nekoliko ozbiljnih nedostataka. Prvi i važniji je da planirana cesta, na samom rubu novog planiranog pješačkog mosta presijeca kontinuitet pješačke veze za Stari Grad, čime ozbiljno dovodi u pitanje opravdanost njenog uređenja, osnovni razlog planiranja rekonstrukcije mosta kao mosta za boravak je pješačko povezivanje starog i novog Buzeta, koje bi se pored toga u nastavku ostvarilo brzom pješačkom vezom (natkriveni eskalator, uspinjača). Ovakvom cestom je ta ideja u cijelosti degradirana, pješačko povezivanje je prema ovom rješenju nepovoljnije od postojećeg stanja. Drugi razlog je da planirana cesta prostorno odvaja i tako degradira ambijentalno vrijedan sklop starih građevina koji vizualno i funkcionalno korespondira s prostorom trga, kojeg bi taj sklop trebao dodatno artikulirati i obogatiti. Uz to je, da bi se postigao nužan profil prometnice, potrebno rušenje postojećih građevina.

Na prostoru Trga Fontana pješačkom prometu treba dati prioritet u odnosu na kolni promet. Vremena kada je kolni promet bio najvažniji od pješačkog su iza nas, isto tako cijena zahvata ne može biti presudno mjerilo kad se donose odluke o prostornim rješenjima posebnog značaja za grad već treba preferirati kvalitetnija, funkcionalnija i estetski prihvatljivija prostorna rješenja.

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA, ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU GRADA BUZETA

Grad Buzet je temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98 i 35/99) izradio Izvješće o stanju u prostoru Grada Buzeta, te Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buzeta (SN Grada Buzeta 10/97 i 1/99). Spomenutim dokumentima iskazana je potreba i obveza izrade Urbanističkog plana uređenja grada Buzeta, kao naselja gradskog karaktera (u daljnjem tekstu Plan). Ugovorom između Grada Buzeta i URBIS-a 72 d.d. Pula, broj 5003, pristupilo se realizaciji zacrtanih ciljeva, te izradi Urbanističkog plana uređenja grada Buzeta. Izradi Plana pristupilo se u cijelosti. Razlozi za takav pristup temelje se na preispitivanju temeljnih postavki plana iz 1985. godine (GUP BUZET), a naročito "Sjeverne zone", koja do danas nije realizirana iz razloga neprimjerene kolektivne izgradnje, koja se temeljem raznih analiza i ispitivanja nije pokazala kao adekvatno rješenje stambenih potreba stanovnika ovog kraja.

Buzet se nalazi u srednjoj Istri. Leži na izoliranom brežuljku (153m n. v.) u zavali kojom protječe rijeka Mirna. Zavalu sa sjeveroistoka zatvara Čičarija, a s ostalih strana omeđuju brežuljci srednje ili tzv. "sive" Istre. Zona obuhvaćena Planom predstavlja gradsko i uže prigradsko područje Buzeta, sa Starim gradom smještenim u centru i njegovim podgrađem, danas novim Buzetom. Stari grad Buzet, povijesna jezgra novog grada, akropolno je smješten na brežuljku iznad doline Mirne i vizualno dominira okolnim prostorom. Južni rub zone djelomično je omeđen prometnicama D-44 i Ž-5013, dok zapadnu granicu čini spojnica iza zadnjih građevina novog naselja Verone. Sjeverna granica ide iznad sela Franečića i Sv. Martina, a istočni rub omeđuje jezgru Starog grada, dok na sjeveroistoku tangira naselje Sv. Martin. U toj zoni jedino povijesna jezgra - Stari grad predstavlja definiranu urbanu aglomeraciju; predgrađe, koje je uglavnom izgrađeno objektima u 20. st. (većina tek u drugoj polovici 20. st), ne posjeduje sve atribute urbanog - nižući se, za sada, uz postojeće komunikacije, zadovoljava tek osnovne stambene standarde (Fontana, Verona, Goričica, naselje kod osnovne škole), a polako se popunjava objektima javnog sadržaja (Uprava, policija, osnovna i srednja škola, Narodni dom, hotel Fontana, pošta, banka, trgovine, buffeti i slastičarne i dr.).

Oko grada i podgrađa, ali izvan granice Plana, locirana su na svim stranama industrijska postrojenja (Cimos, Drvoplast, Tekspartner, Irsa, Istarska pivovara, Istarski vodovod).

Sela i zaseoci oko Buzeta poprimaju sve više rezidencijalnu funkciju za stanovništvo koje je zaposleno uglavnom u gradu, obnavljajući ili izgrađujući nove građevine unutar i na rubovima svojih.

#### 1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

##### DOKUMENTACIJA PROSTORA

Dokumentacijom prostora podrazumijevamo osiguranje podataka koji su od važnosti za kontinuirano praćenje stanja u prostoru, za izradu dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata s ciljem osiguravanja uređenja sredine za život čovjeka, radi usklađenja potreba stanovništva za stanovanjem, radom i rekreacijom, te da se postigne sklad pojedinačnih interesa u okvirima općih interesa društva i ostvarivanje pretpostavki za skladan razvoj svih dijelova prostora, te zaštite okoliša.

Za područje obuhvata izrađen je i na snazi sljedeći dokument prostornog uređenja:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta 2005.

##### ORGANIZACIJA NASELJA I OPREMLJENOST JAVNIM FUNKCIJAMA

Današnji sustav središnjih funkcija na prostoru grada Buzeta sukladan je dostignutom stupnju društveno-gospodarskog i kulturnog razvitka, te sadrži:

	GRAD BUZET	škola	crkva i župni ured	objekt zdravstvene zaštite	pošta	trgovina	mjesni ured	grobља
1	Buzet	+	+	+	+	+	+	+
2	Fontana	+	+	+	+	+	+	-
4	Sv.Martin	-	+	-	-	+	-	-

## GEOGRAFSKI POLOŽAJ I PRIRODNA OBILJEŽJA PROSTORA

Buzet je smješten na južnim padinama Učke, odnosno Čićarije, a u sjevernom dijelu središnje Istre. Izgradnjom tunela kroz Učku znatno je porastao njegov značaj prometnog čvorišta. Pretpostavljeno šire područje gradske aglomeracije Buzeta pruža se na razigranom dolinskom reljefu, gdje se izmjenjuju dolina Mirne, relativno blage flišne padine, istaknuti viši vapnenački brežuljci, te strmac i zaravan Čićarije. Teren se izdiže od 40m do 175m, dok se željeznička stanica Buzet (naselje Počekaji) nalazi čak na visini od 400m.

Sa stajališta inženjerskogeoloških značajki stijena na području Grada Buzeta mogu se izdvojiti:

- fliški kompleks paleogena
- okršeni kompleks vapnenca.

Fliške naslage - lapori i pješčenjaci, prema svojim litološkim karakteristikama, u hidrogeološkom pogledu su nepropusne stijene s različitom hidrogeološkom funkcijom. U morfološki najbližem dijelu doline kod Buzeta podzemna voda iz vapnenaca probija fliške naslage i u vidu izvora Sv. Ivan izlazi na površinu.

Zbog vodonepropusne podloge i prisustva brojnih manjih ili većih izvora, na ovom prostoru stalno ili povremeno djeluje više vodenih tokova. Najvažnija je rijeka Mirna, koja se stvara na području Grada Buzeta, te njezini desni pritoci, koji su u znatnoj mjeri izmodelirali ovaj reljef. U sjevernim dijelovima prostora, izvan obuhvata Plana, najvažniji je vodeni tok Panda, zapadno od predjela Korenika, koji više ne predstavlja veću opasnost zbog toga jer je reguliran u donjem dijelu. Ima još i drugih bujica, jaruga ili povremenih potočića, koji se spuštaju od sjevera prema jugu i, direktno ili indirektno, njihova voda i nanosi završavaju u rijeci Mirni. Da bi se izbjegle moguće poplave i drugo njihovo negativno djelovanje treba ih sanirati i regulirati, a okolni teren pošumiti (zazeleniti, zaštititi vegetacijom).

Sjeverni dio Buzeta (Barake - Sv. Martin), blago se izdiže od jugoistoka prema sjeverozapadu i to na nadmorskoj visini od 65m (podno Korenike) do 100m (Franečići). Seizmičnost iznosi 7° prema MCS skali za povratni period od 500 godina. Šire područje Buzeta ima submediteranska klimatska obilježja. Prima godišnje oko 1220mm padalina, dok srednja godišnja temperatura iznosi oko 19°C. Dominiraju vjetrovi iz pravca sjeveroistok i jugozapad. Uglavnom čitav prostor ističe se svojom južnom ekspozicijom i prema tome je dobro osunčan, dok dijelovi predjela Fontane, uz cestu Fontana - Barake, naročito oni sa jugozapadne strane te ceste, zasjenjeni su brežuljkom Goričica, a upravo tu su smješteni neki značajni javni sadržaji (Uprava Grada Buzeta, Policijska uprava Buzet i dječji vrtić). Međutim, naročito u hladno doba godine, a osobito niži dijelovi ovog prostora znaju biti pod plaštem magle, koja se rjeđe javlja i na višim terenima.

U skladu sa sastavom zemljišta prilično je zastupljeno nerazvijeno tlo (oprani fliš), što mu znatno umanjuje vrijednost, s druge strane klimatska obilježja omogućuju da se tu prostiru zone submediteranske vegetacije s glavnim autohtonim predstavnikom hrastom meduncem i bjelograbom. Šikare i rjeđe šume vezane su za vodene tokove i na manjim izoliranim mjestima.

U sklopu razmatranog obuhvata Plana, prostor sjeverne zone Buzeta je u svakom slučaju najpovoljnije područje unutar planirane gradske aglomeracije Buzeta za širenje naselja i izgradnju. Međutim, prema prije ocrtanim geomehaničkim svojstvima tla, prethodno bilo kojem građevnom zahvatu treba poduzeti potrebna ispitivanja kako bi se postojećim stvarnim prilikama mogao prilagoditi način izgradnje i cjelokupnog formiranja ovog dijela gradske aglomeracije Buzeta.

## STANJE ČOVJEKOVOG OKOLIŠA

Buzet koji se smjestio na brežuljku, te u podnožju starog grada Buzeta na svega 7,10km od državne granice s Republikom Slovenijom, svoj razvoj može zahvaliti i povezanosti s tunelom Učka u jedinstven cestovni sustav Županije Istarske i Republike Hrvatske.

Glede morfologije područje Plana pripada morfološkoj cjelini buzetsko-pazinskog fliškog bazena. Najznačajniji prirodni resursi Bužeštine su plodno tlo, šume, površinske i podzemne vode, rezerve gline i tehničkog građevnog kamena.

## TLO

Pretežni dio razmatranog prostora zahvaćenog Planom (izdignuti dijelovi, kao što su: stara jezgra, predio Goričice, Verona, Sjeverna zona i Sv. Martin, međutim i ovdje mjestimično) čini flišni kompleks paleogena, sastavljen od pješčenjaka, vapnenačkih lapora, škriljave tvrde gline s čestim ritmičkim smanjivanjem. Pločasti su i slojeviti, često tektonski jako borani i ispucani, teren je praktično vodonepropustan, podložan nejednakom raspadanju, eroziji i klizanju, s kutom prirodnog nagiba padina 25-60°C. Ovi tereni prema stupnju stabilnosti su pretežno nestabilni u prirodnim uvjetima, a pri djelovanju čovjeka najvećim dijelom nestabilni.

Na području Plana možemo razlikovati tip klime koji obuhvaća područje ispod 500m.n.v. i pripada toplo umjerenoj klimi, za koji je karakteristično da su ljeta vruća, jer je srednja mjesečna temperatura najtoplijeg mjeseca iznad 22°C. Kišno razdoblje je široko rascijepano u sporedni (svibanj, lipanj) i jesenski maksimum (listopad, studeni). Najsušniji dio godine pada u rano proljeće (ožujak) i toplo godišnje doba (kolovoz).

## ZRAK

Grad Buzet nema svoju meteorološku postaju, a niti bilo kakvu postaju gdje se mjeri kakvoća zraka, odnosno onečišćavanje zraka. Najbliže meteorološke postaje su u Lanišću (548m.n.v.), gdje se mjere oborine, te meteorološka postaja Abrami (85m.n.v.), gdje se mjeri temperatura i vlaga.

Do pojave aero zagađenja u prostoru dolazi u prvom redu od nečiste industrije. U obuhvatu Plana, može se reći da takve industrije nema, osim malim dijelom "Cimos" koji se nalazi na periferiji grada Buzeta, izvan obuhvata Plana, i u odnosu na stanovanje nije moguće očekivati znatnije zagađenje. Ostali zagađivači zraka mogu se pripisati prometu (ispušni plinovi), stanovanju (dim iz ložišta), te manjim kotlovnica i pogonima. Ostali aero zagađivači dolaze prije svega od prometa (ispušni plinovi), te u zimskom periodu od ložišta. Ispušni plinovi stvaraju velike koncentracije CO<sub>2</sub> i time ugrožavaju dijelove grada kroz koji prolazi glavna državna cesta, ali i glavne gradske ulice. Na prostoru naselja Buzet do sada nije vršena nikakva kontrola aero zagađenja.

## VODA

### VODOTOCI

Stanje okoline vodotoka, te podzemnih voda provodi se u okviru kontinuiranog programa još od 1980.godine. Ocjena kvalitete voda izvršena je prema Uredbi o klasifikaciji voda (NN 15/81) i Uredbi o kategorizaciji voda (NN 15/81). Prema Uredbi o klasifikaciji voda vrste podzemnih voda jesu:

I vrsta - vode koje se u svom prirodnom stanju ili nakon dezinfekcije mogu upotrebljavati za piće, a površinske vode i za uzgoj plemenitih vrsta riba

II vrsta - vode koje se u prirodnom stanju mogu upotrebljavati za kupanje i rekreaciju građana, uzgoj drugih vrsta riba ili se nakon odgovarajućeg kondicioniranja mogu upotrijebiti za piće

III vrsta - vode koje se u svom prirodnom stanju ili nakon odgovarajućeg kondicioniranja mogu upotrijebiti u poljoprivredi i u industriji koja ne treba čistu vodu.

IV vrsta - sve ostale vode.

Prema programu iz 1993. godine kvaliteta vodotoka u Gradu Buzetu je:

V O D O T O K	KATEGORIJA VODE	
	Propisana	Stanje
Mirna - izvor Rečica	I	II
iza Buzeta	I	II

U priloženoj tablici dat je prikaz propisane i stvarne kvalitete vodotoka na temelju izrađenih analiza tijekom 1993. god. (Rezultati ispitivanja kvalitete voda u 1993. godini - statistički ljetopis JVP "Hrvatska vodoprivreda" Zagreb 1994.). Stanje vodotoka ne zadovoljava propisanim kategorijama voda. Naime, ocjena kvalitete voda izvršena prema Uredbi o klasifikaciji voda (NN 15/81) i Uredbi o kategorizaciji voda (NN 15/81) koja je izvršena tijekom 1993. godine, pokazuje da je rijeka Mirna II kategorije, a propisana I kategorija voda. Svrstavanje u niže vrste od propisane, proizlazi iz pojedinih parametara analize od kojih su najčešća bakteriološka zagađenja (NBK), te smanjena količina otopljenog kisika. Prikazano stanje je posljedica ulijevanja

nepročišćenih ili nedovoljno pročišćenih otpadnih voda domaćinstva i industrije, voda s poljoprivrednih površina u vodotoke, odnosno u podzemlje slivnog područja vodotoka.

## PITKA VODA

Strateški ciljevi očuvanja ovog područja od budućeg zagađenja valja sagledavati i činjenicom da se u kontaktnoj zoni obuhvata Plana nalazi izvor Sv. Ivan kapaciteta 200l/s, sa svojom I vodozaštitnom zonom i površinom zone od 7,8ha, u ograđenom prostoru od cca 12ha. Ti su ciljevi definirani Odlukom o uspostavljanju i održavanju zona sanitarne zaštite i o mjerama zaštite područja izvorišta Sv.Ivan (SN Županije Istarske br.7/95) čime je veliki dio Grada Buzeta stavljen u najviši režim zaštite i posebnih uvjeta uređenja prostora.

## OTPADNE VODE

Rješavanje vodoprivrednih problema u čitavoj Bužeštini nije pratilo gospodarski i društveni razvoj. Tako da imamo aktivniju izgradnju vodoopskrbe, nego izgradnje načina zbrinjavanja otpadnih voda, što je uzrok onečišćenja voda. Sam Buzet ima biološki uređaj na kojega je spojeno oko 70% grada i industrije u bližoj okolici (Mažinjica, Štrped). Uređaj za obradu otpadnih voda grada Buzeta izgrađen je kao kombinirano komunalno-industrijski uređaj 1979. godine. Uređaj je tako lociran da se efluent ispušta u recipijent I kategorije što nakon donošenja propisa o kategorizaciji vodotokova od 1981. godine nije mogao zadovoljiti. Uređaj je imao cijeli niz propusta (neadekvatna pred obrada otpadne vode pivovare, nedostatak nutrienda, pogrešno recirkuliranje mulja, loša tehnologija ugušćivanja mulja), te propusta u radu zbog nestručnog vođenja. Uređaj za obradu otpadnih voda grada Buzeta koji je (privremeno) rekonstruiran 1989.g. danas je zbog lošeg održavanja u nemogućnosti rada. Pored mehaničkih dijelova opreme, većina elektro dijelova opreme je van uporabe. Onečišćivači na području Grada Buzeta, osim komunalne otpadne vode, koja nastaje kao posljedica svakodnevnih aktivnosti življenja u urbanim središtima, pojavljuju se industrijske otpadne vode različitih tipova industrije, od kojih su svi smješteni izvan obuhvata Plana, i to:

- Zona male privrede - Mažinjica
- Gradski deponij smeća - Griža
- Proizvodnja tekstilnih proizvoda "Irsa" Buzet
- Autotrans - održavanje voznog parka
- Drvoplast - Tvornica namještaja Buzet
- Agroprodukt - podrum vina
- OMV - benzinska postaja - Buzet
- Proizvodnja plastike "Akrapović"
- Farma muznih krava "M. Huba"
- Klaonica - Buzet
- Cimos - Buzet
- BUP - Pivovara Buzet, osim INA - benzinska postaja - Buzet, koja se nalazi u području Plana

## BUKA

Aspekt zaštite od buke valja sagledavati kao jedan od elemenata zaštite prostora. Taj se problem izražava u tri osnovne kategorije: buka na radnom mjestu, buka u radnoj okolini i komunalna buka. Najznačajniji problem predstavlja komunalna buka, a vezano na sve veći broj i učestalost prometa naročito uz glavne prometne pravce. Na prostoru Buzeta nisu vršena nikakva mjerenja buke, te nisu poznati pokazatelji o jačini i intenzivnosti komunalne buke.

### 1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Analizirajući, prostor obuhvaćen Planom može se podijeliti u nekoliko pod zona koje se bitno razlikuju po vremenu postanka i urbano-oblikovanim vrijednostima.

Povijesna jezgra Buzeta, čiji životni kontinuitet traje od predantičkog doba (period Kasteljera), uglavnom je sačuvala svoj akropolski položaj, a i urbana struktura zadržala je karakteristike definirane u srednjem vijeku. Naročito nakon drugog svjetskog rata mnogi gradski sadržaji (uprava, trgovina, ugostiteljstvo, prosvjeta i dr.) sele u "podgrad" - Fontanu - koja je već i prije bila dio Buzeta, ali ograničenog obima (obujma) na nekoliko objekata. Razvojem društveno-gospodarskih odnosa u Buzetu, ovaj predio grada razvija se duž ceste Fontana - Barake i postaje glavni dio novog grada (izgrađuje se upravna zgrada Grada Buzeta, tvornica "Tekspartner",

zgrada policijske uprave, osnovna škola i nešto kasnije dječji vrtić). U tom periodu gradi se niz stambenih objekata koji su nažalost van mjerila grada, visine (P+4) koja ne odgovara prostoru Fontane, kao ni autohtonim gabaritima i načinu gradnje. Nešto kasnije izgrađuje se i predio individualnih građevina uz cestu prema Sv. Martinu i željezničkoj stanici.

Istodobno ili nešto ranije, iako su postojali začeci izgradnje, formira se predio Goričica i Verona, koji se u odnosu na mjerilo Buzeta mogu slobodno kategorizirati kao mikro rajon grada. Ovdje se izgrađuju uglavnom individualne stambene građevine unutar kojih su interpolirani javni sadržaji. Na Goričici: pošta, banka, dom zdravlja, a na predjelu Verona izgradnja se odvija oko tvornice "Drvoplast", koja je tu izgrađena početkom šezdesetih godina. Na mjestu starog sajmišta polovicom šezdesetih godina gradi se robna kuća, na prostoru između dviju cesta: postojeće za Štrped i bivše za Ponte-Porton.

Unatrag posljednjih dvadesetak godina razvija se stambena zona "Nova Goričica" građena isključivo individualnim stambenim objektima. U to vrijeme izgrađuje se, na području "sjeverne zone" u predjelu "Barake", tekstilna industrija "Tekspartner", koja je u ovom Planu izvan granice obuhvata.

Noviji razvoj grada prethodno opisan izazvao je mnoge urbane poremećaje. Jezgra - Stari grad, iako ne po broju stanovnika, odlivom gradskih sadržaja stagnira, a očigledno je propadanje građevnog fonda. Na prostoru Fontane, razmještaj javnih sadržaja i njihovo oblikovanje, nije funkcionalno uklopljeno u dati prostor, dok je poremećaj naročito izražen u odnosu (prostornom i funkcionalnom) prema Starom gradu. Prostor Fontane inače je najpogodniji, obzirom na lokalne mikroklimatske prilike (vjetar, magla). Predio Goričice i Verone, iako se mnogo povoljnijim mikroklimatskim uvjetima (stalno osunčani izdignuti obzirom na maglu), nažalost, nisu funkcionalno povezani u jedinstveni organizam grada. To se posebno odnosi na prometnu povezanost tih dijelova grada s Fontanom.

Posljednjih desetak godina stambena izgradnja preselila se na drugu stranu državne ceste Požane - Lupoglav, na južne padine koje se postepeno dižu do Sv. Martina. Tu su nastala nova naselja Barake (P+2), te Franečići.

Kao što je već je navedeno, radni su pogoni locirani uokrug oko grada, izvan obuhvata Plana. Na istoku: Istarski vodovod, Pivovara, Klaonica, Elektroistra, na jugu: Cimos, na zapadu: "Drvoplast" i na sjeveru: "Tekspartner". Ovakav smještaj kapitalnih objekata za razvoj privrede Buzeta teško je opravdati, jer njihova prometna povezanost (doprema robe i otprema proizvoda, dolazak radne snage na rad) s gradom i u krajnjoj liniji, međusobno, ne odgovara ni najosnovnijim zahtjevima racionalnog formiranja radne zone. Potrebno je naglasiti da su ovi objekti stvorili fizičku barijeru eventualnom budućem širenju grada.

Važno je napomenuti da je Buzet značajno prometno čvorište, naročito nakon izgradnje tunela kroz Učku i državnim je i županijskim cestama dobro povezan sa širim prostorom Istre i čitavom zemljom. Međutim, taj čitav tranzitni promet prolazi kroz središte grada koji prolazi preko dijela Fontane.

U ovom poglavlju navedeni su najglavniji urbani poremećaji koje bi Planom trebao otkloniti ili ublažiti kako bi se postigao homogeni i funkcionalni urbani organizam:

- potrebno je riješiti, odnosno dislocirati tranzitni promet van užeg područja grada i interno povezati sve glavne sadržaje (centre) zone rada i stanovanje najkraćim funkcionalnim vezama,
- izvršiti koncentraciju stambene izgradnje na već uređenim zemljištima imajući u vidu mikroklimatske uvjete kao jedan od preduvjeta zdravog života i rada stanovništva,
- potrebno je poduzeti opće društvenu akciju za revitalizaciju stare jezgre grada Buzeta,
- u svezi zaštite vodotoka, poljoprivrednih površina i zaštitnog zelenila maksimalno poštivati ove površine i njihove zaštitne zone radi trajnog osiguranja prostora od eventualnih elementarnih nepogoda (erozija, poplava, i dr.).

### 1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

#### CESTOVNI PROMET

Cestovna mreža pojedine države, županije, općine, jedan je od temeljnih komunikacijskih sustava ljudi i dobara. Kvaliteta cestovne mreže direktno utječe na gospodarstveni razvitak općine. Stoga je od velike važnosti kvalitetno gospodarenje tim nacionalnim dobrom. No da bi se mogao uspostaviti sustav gospodarenja prvotno je potrebno utvrditi samu mrežu cesta, a to znači kategorizirati ili bolje rečeno razvrstati ceste, odnosno utvrditi značaj pojedine prometnice. Za potrebe prostornog i prometnog planiranja

treba uzeti u obzir kombinaciju više kriterija klasifikacije cestovnih prometnih površina (svrha i prometno značenje, položaj, prostor, funkcija, vrsta prometa, prostorno oblikovanje, privredno i državno značenje itd.). Kod toga težimo što većoj sigurnosti i udobnosti prometa i učesnika u njemu, te ostvarivanju što kraćeg povezivanja što manjeg utroška vremena za putovanja, što manjeg negativnog utjecaja na okolinu i što ekonomičnijem prometu i prometnom sistemu.

#### POSTOJEĆA PROMETNA MREŽA U GRADU BUZETU

Obzirom na geografski pogranični položaj prema Republici Sloveniji prometna funkcija grada Buzeta zauzima značajno mjesto u današnjem i budućem razvoju grada Buzeta. Grad Buzet ima gustu prometnu mrežu koja ga povezuje sa ostalim centrima Istarske županije. Kroz grad Buzet prolazi državna cesta D - 44 i D - 201 koja povezuje Tunel Učka - Lupoglav - Buzet - Slovenija, te ima krak koji se odvaja u samom Buzetu prema zapadnoj obali Istre. Također kroz grad prolazi i županijska cesta Ž-5011 koja povezuje grad Buzet i željezničku stanicu.

Postojeća prometna mreža nije na potrebnom stupnju cestovne infrastrukture i danas u kvalitetnom smislu ne zadovoljava potrebe prometa koji se njome odvija. Naime tehničke karakteristike prometnice zaostaju za bržim razvojem vozila te su ograničenja brzine i profili prometnica kao i obnova kolnika ograničavajući faktor u nesmetanom odvijanju prometa.

#### JAVNI PROMET I PROMET U MIROVANJU

Naročito nakon izgradnje cestovnog tunela kroz Učku, Buzet kao prometno čvorište dobiva na važnosti. Kroz grad prolaze županijske ceste u pravcu Rijeke, Poreča i Kopra. U središnjoj zoni grada, na glavnom gradskom trgu, danas je organizirana autobusna stanica za međugradske i lokalne linije. Autobusi pristaju na improviziranim stajalištima, za stajanje autobusa koristi se površina javne ceste. Prostora za zadržavanje autobusa i putnika praktično nema. Dovoz radnika i đaka iz općinskih naselja se odvija prema potrebi ili u dogovoru s poduzećima. Lokacija autobusne stanice na današnjem mjestu možemo smatrati urbanim problemom grada iz dva osnovna razloga; intenzivan kolni promet autobusa onemogućava korektno funkcioniranje pješačkog prometa u centralnoj zoni grada, te je pored toga, zbog neadekvatnih sadržaja i nedovoljne površine onemogućeno funkcioniranje autobusne stanice. Poduzeće "Autotrans" jedinica Buzet ima razvijenu mrežu za prigradske linije, a u svrhu povezivanja manjih mjesta s gradom, centrom rada općinskih i gradskih administrativnih službi, škola i zabavno kulturnih institucija. Procjena broja putnika na autobusnom kolodvoru moguća je putem detaljnih istraživanja stanovništva, zaposlenosti, mobilnosti i strukture putovanja. Istraživanja su pokazala da je na autobusnom kolodvoru 1640 putnika/dan.

#### VODOOPSKRBA

Područje grada Buzeta snabdijeva se vodom iz sustava Sv.Ivan, koji se nalazi u sklopu Istarskog Vodovoda - Buzet. Na javnu vodovodnu mrežu priključeno je više od 90% stanovništva. Predmetno područje dobro je pokriveno vodovodnom mrežom. Vodoopskrbni sustav Sv.Ivan, koji vodom opskrbljuje unutrašnjost Istre, dobio je naziv prema istoimenom izvoru. Izvor Sv.Ivan čija se izdašnost kreće od 200l/s do 2.000l/s nalazi se u neposrednoj blizini Buzeta. Iz izvora se sirova voda potiskuje prema uređajima za pročišćavanje nominalnog kapaciteta 300l/s, gdje prolazi kroz procese taloženja, filtracije, te na kraju dezinfekcije.

Nakon pročišćavanja voda se preko crpne stanice Sv.Ivan tlači u 4 (četiri) osnovna pravca i to:

- Buzet - stanovništvo
- Buzet - industrija
- Roč
- Vrh,

dok ostatak vode gravitacijom preko cjevovoda profila 600 i 700mm odlazi prema crpnoj stanici Sv. Stjepan.

#### Pravac Buzet - stanovništvo

Voda se tlači u vodospreme Baštion i Fontana koje se osim tlačenjem iz crpne stanice Sv.Ivan nadopunjavaju i iz vodospreme Industrija preko crpne stanice Industrija.

Vodosprema Baštion kapaciteta 66m<sup>3</sup> namijenjena je za pokrivanje vodoopskrbe starog grada Buzeta.

Vodosprema Fontana kapaciteta 150m<sup>3</sup> namijenjena je za pokrivanje vodoopskrbe ostalog dijela naselja Buzet, a direktno iz vodospreme vodu dobivaju i naselja Sv. Ivan, Pintorija, Praščari, Sv. Martin, Franečići i Mala huba, te naselja Kajini, Šakori i Mandalenići preko hidroforske stanice.



Crpna stanica Sv.Martin vodu tlači u vodospremu Krbavčići kapaciteta 600m<sup>3</sup> iz koje se snabdijevaju naselja Krbavčići, Rumeni, Stupari, Majcani, Mandaši, te dio naselja Sv.Martin.

#### ODVODNJA FEKALNIH I OBORINSKIH VODA

Kanalizacijski sustav grada Buzeta je tek djelomično izgrađen i to dio sa razdjelnom, dio sa mješovitom kanalizacijskom mrežom. Na glavni kolektor koji završava na uređaju za obradu otpadnih voda sa recipijentom u Malu Hubu, odnosno rijeku Mirnu, nadovezani su kolektor "Verona", "Istočni kolektor", kolektor pivovare i kolektor "Stari grad". Na "Istočni kolektor" nadovezani su kolektor naselja Korenika, naselja Sport, te "Industrijski kolektor". "Zapadni kolektor" predstavlja autonomni kolektor koji se veže direktno na uređaj za obradu otpadnih voda. Svaki od glavnih mješovitih dionica kolektora ima rasteretnu građevinu u obližnji recipijent. Dio kolektora je sa razdjelnom kanalizacijom, a dio sa mješovitom. Na kolektore koji završavaju na centralnom uređaju za obradu otpadnih voda grada Buzeta završavaju otpadne vode oko 2.000 ljudi. Postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Buzeta potrebno je dovesti u ispravno stanje na način da efekt pročišćavanja zadovolji postojeće zakonske propise. Na postojećem uređaju potrebno je uhodati osoblje na način da se iz postojećeg uređaja dobije maksimalan stupanj pročišćavanja. U slučaju da je i tada efekt pročišćavanja manji od potrebnog, bit će potrebno izvršiti rekonstrukciju i dogradnju samog uređaja sa višim stupnjem pročišćavanja, kao i dogradnju uređaja za predtretman otpadnih voda pivovare.

#### ELEKTROENERGETIKA

##### UVOD

Ovim urbanističkim rješenjem obuhvaćeno je naselje Buzet, u granicama zahvata građevinskog područja stanovanja. Cilj je omogućiti isporuku električne energije u kvantitativnom i kvalitativnom smislu, uzimajući u obzir postojeće stanje i buduće širenje u zoni. Potrošači u zoni u osnovi su stanovi u individualnim i kolektivnim objektima, te javni objekti i sadržaji, koje zahtijeva ovakva urbana sredina.

##### POSTOJEĆE STANJE

Napajanje električnom energijom vrši se iz postojeće TS 35/20kV BUZET, 2x8.0MVA, koja je locirana izvan zahvata predmetnog područja. Napajanje se vrši preko tri (3) vodna polja 20kV, i to u normalnom pogonu pretežno preko VP 20kV Buzet i manjim dijelom preko VP Požane i VP Klaonica. SN mreža je pretežno kabelska, izvedena kabelima 20 kV i manjim dijelom kabelima 10 kV, koji su pod naponom 20kV. Na temelju opterećenja ovih polja u zimskom periodu (siječanj, veljača) i podataka o broju stanova i stanovnika u 1991. god., postignuta vršna opterećenja procjenjuju se na red veličine:

- na nivou zone 50A ili 1644kW/  $\cos\varphi$  0.95
- specifično 2.2 kW/stanu ili  
0.67 kW/stanovniku,

uz napomenu da je u ovim vrijednostima sadržan i udio javnih objekata i sadržaja.

#### TELEKOMUNIKACIJE

##### DOSTIGNUTI STUPANJ RAZVOJA - NEPOKRETNNA TELEFONSKA MREŽA

##### PRISTUPNE KOMUTACIJE BALČ

Područje naselja Buzet, obuhvaćeno Urbanističkim planom uređenja uključujući i okolna naselja (Krbavčići, Počekaji, Finderli, Korenika, Sv. Ivan, Selca, Most, Vidaci, Sernegla, Mali i Veli Mlun), priključeno je na jedan komutacijski čvor (automatsku telefonsku centralu) smješten u stambeno-poslovnoj zgradi na "Fontani" kapaciteta 1536 priključaka. Ova komutacija je kao udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) priključena na pripadajuću pristupnu centralu (PC) Umag. Gustoća je oko 50 priključaka na 100 stanovnika. Komutacija je digitalizirana, a na višu razinu povezana je digitalnim 34Mb/s radio relejnim sustavom Buzet - Učka.

Pristupna korisnička mreža većim dijelom izgrađena je podzemnim, a manjim dijelom nadzemnim kabelima s bakarnim vodičima. Gotovo na svim pravcima pružnih kabela njihova iskorištenost je potpuna, a na nekima njihov kapacitet nije dovoljan. Kabelska kanalizacija izgrađena je samo na pojedinim dionicama i uglavnom nije stavljena u funkciju.

Na području obuhvata plana u promet je uključeno 8 javnih govornica. Prosjek od 3,7 javnih govornica na 1000 stanovnika stavlja Buzet u natprosječan položaj, budući je taj prosjek na razini države manji od tri (3) javne telefonske govornice na 1000 stanovnika.

## PODATKOVNE MREŽE I USLUGE

Na području obuhvata Plana omogućeno je korištenje svih ostalih mreža za negovorne i govorne usluge za koje su korisnici pokazali interes.

Od negovornih mreža koriste se:

- CROPAK - mreža za prijenos podataka komutacijom paketa.
- Telegrafska mreža čiji su kapaciteti, usluge i korisnici u stalnom opadanju. Pretplatnici su putem multipleksora vezani na međunarodno-tranzitno-pristupnu centralu u Zagrebu.
- CROLINE - mreža digitalnih zakupljenih vodova
- HiNet preko kojeg korisnici mogu koristiti punu Internet uslugu. Pristup usluzi omogućen je putem komutirane telefonske veze - što se uglavnom i koristi - i putem zakupljenih vodova.

Od govornih usluga koristi se Audioteks i to preko govornih automata za razne vrste govornih informacija: 89xx, 95, te skupine 112.

## POKRETNE MREŽE

Područje Plana pokrivaju su tri pokretne mreže.

Analogna NMT koja radi na frekvencijskom području od 450MHz za koju na području Plana ne postoji bazna stanica, već se pokrivenost, koja je zadovoljavajuća, ostvaruje preko baznih stanica lociranih na području izvan njega.

Dvije digitalne GSM mreže rade na frekvencijskom području 900MHz. Pokrivenost se za mrežu CRONET ostvaruje preko bazne stanice u zgradi HT-a i baznih stanica izvan ovog područja, a za mrežu VIPNET preko baznih stanica izvan ovog područja. Pokrivenost ovih mreža nije potpuna.

## MREŽA KABELSKE TELEVIZIJE

Do sada na području obuhvata Plana nije uvedena mreža kableske televizije.

### 1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO- POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

#### POVIJESNI RAZVOJ I OSNOVNE KARAKTERISTIKE PROSTORA POVIJESNE JEZGRE

Ovaj prilog obuhvaća povijesni razvoj zadanog područja s posebnim osvrtom na jezgru grada, obraditi današnje stanje graditeljskog naslijeđa s povijesno-umjetničkog i građevinskog aspekta (uglavnom uzroke propadanja), kataloški pregled zaštićenih spomenika kulture (urbanistička cjelina naselja Buzet sa župnom crkvom Uznesenja Marijina i crkvom Sv. Jurja i kapela Sv. Ane), arheoloških zona i pojedinih lokaliteta u zoni Plana, te predložiti modalitete zaštite za cjeline i pojedine objekte.

#### POVIJESNI RAZVOJ I ZAŠTITA SPOMENIKA KULTURE

##### 1.1.4.1. P R A P O V I J E S T

Buzet je smješten na osamljenom brežuljku, nadmorske visine 153 m. Zbog izvanrednog strategijskog položaja imao je značajnu ulogu tokom gotovo 4000 godina svoje povijesti. Većina naselja središnje Istre zbijena su na vrhovima brežuljka. Na terasama brijega obrađivani su vrtovi, a prapovijesne kolibe su u početku imale nasip kao zaštitu u vidu tvrđave. Utvrde su zadržale istu funkciju i u rimskom razdoblju. Vjerojatno je naselje na mjestu današnjeg Buzeta slijedilo isti kontinuitet, iako to nije utvrđeno arheološkim nalazima. Gradnja prapovijesnog nasipa kasnije je korištena dijelom za izgradnju bedema i kula. Brojni izvori žive vode zasigurno su u davna vremena privukli stanovništvo na trajno naseljavanje.

Buzet ima tipičnu formu akropolskog naselja. Kružni oblik grada proizašao je iz oblika prapovijesnog kašteljera, no osim tlocrta grada te smjera prometnica i bedema, nema drugih dokaza prapovijesnog urbanizma. Položaj starih vrata u Buzetu odgovara pretpovijesnoj shemi ulaza, postavljenih bočno a ne frontalno. Na području Buzeta epigrafski je utvrđen keltski sloj izmiješan s Histrima, te je oppidum keltskog tipa bio moguć na akropoli Buzeta. U doba rimske dominacije ovo je naselje, nastanjeno miješanim ilirsko-keltskim stanovništvom, postepeno romanizirano, te rimska urbanizacija nije mogla ostaviti dubokog traga kao što je slučaj s municijima ili kolonijama. U takvim se naseljima osjećao refleks rimskih utjecaja na gornji sloj stanovništva, što je dokazano nalazima kamenih spomenika na Fontani. To dokazuje da je naselje postepeno spušteno u dolinu, a na brijegu je najvjerojatnije ostavljeno mjesto kulta, odnosno kapitolij.

### 1.1.4.2. ANTIČKO RAZDOBLJE

U doba rimske dominacije ovo je naselje, nastanjeno miješanim stanovništvom, postepeno romanizirano, te rimska urbanizacija nije mogla ostaviti dubokog traga kao što je slučaj s municipijima ili kolonijama. U takvim se naseljima osjećao refleks rimskih utjecaja na gornji sloj stanovništva, što je dokazano nalazima kamenih spomenika na Fontani. To dokazuje da je naselje postepeno spušteno u dolinu, a na brijegu je najvjerojatnije ostavljeno mjesto kulta, odnosno kapitolij.

Na Fontani u Buzetu godine 1866. otkriveni su antički spomenici od osobitog značaja. Pored četverokutnog spomenika, koji je na bočnim stranama ukrašen reljefnim prikazima ženskih osoba s klasom, odnosno cvijećem u ruci (Cerera i Dijana), otkriven je veći dio sitnih arheoloških predmeta koji su pripadali grobnom inventaru sa antičkog groblja na Fontani. Stotinu godina nakon prvog nalaza, otkriveni su novi nalazi izrazite arheološke vrijednosti. U presjeku iskopa fiksirana su četiri rimska paljevinska groba. Vesna Jurkić datira nekropolu, na temelju svjetiljke sa žigom LIC, na početak III st.n.e. U II st. se spominje Piquentum i njegovi stanovnici Piquentini. To naselje arheolozi smještaju na mjesto današnjeg Buzeta.

O antičkoj Buzeštini i gradu Pinquentumu, te o njegovim stanovnicima, govori u svom djelu „Geografija“ Klaudije Ptolomej. Taj podatak potvrđuje rimski natpis posvećen božici zdravlja SALUTI AVGVSTAE otkriven nedaleko od Buzeta. Stanovništvo ilirskog porijekla, u tom dijelu Istre prožeto orijentalno-rimskim doseljenicima, veteranima, ekonomski je gravitiralo prema srednjoj Italiji i srednjoevropskom prostoru. Grobni nalazi s nekropole na Fontani, kvalitetne izrade i značajno estetsko-funkcionalne forme, ukazuju na visok socijalni i gospodarski položaj stanovnika ovog antičkog naselja, koje je dominiralo sjevernim kontinentalnim dijelom Istre.

Velik broj kamenih spomenika nađen je Fontani u Buzetu. Natpisi, zavjetni žrtvenici i brončane ploče ukazuju na etničko porijeklo dedikanata i pokojnika. Ti nalazi datiraju iz I i II st.n.e. Usprkos romanizacije, stanovnici Buzeštine su zadržali svoja ilirska i ilirsko-keltska imena, što potvrđuje etničku asimilaciju autohtonog stanovništva. Mnogi antički spomenici uzidani su kao spolije u grobljanskim crkvicama i seoskim zgradama. Na grobljanskoj crkvi u Buzetu uzidano je više antičkih spomenika visoke umjetničke i zanatske vrijednosti. Ističe se spolija s motivom akantusa slična odlomku uzidanom u crkvi u Ćiritežu, u čiji je zid ugrađen i nadgrobni spomenik s likom ženske osobe obučene i očešljane u stilu Livije.

Najvrjedniji spomenici su u lapidariju Zavičajnog muzeja Buzeta, a potječu iz Fontane, Sočerge, Dobrove i Velog Mluna. Ti su spomenici dokaz prodora i rasprostranjenosti rimske civilizacije i kulture, kao i urbanizacije Buzeštine. Također, neki kameni spomenici iz Buzeštine su pohranjeni u Arheološkom muzeju u Puli.

Obalni gradovi Istre su živim trgovačkim vezama a akvilejskim emporijem bili brzo latinizirani. Iz tih primorskih gradova romanizirani stanovnici su se postepeno kolonizirali i organizirali agrarne posjede na visoravni Krasa, u podnožju Učke na zemljištu Buzeta, Roča, preko Boljuna do Labina. Tako je isto išla u pravcu Liburnijskog limesa romanizacija od Trsta prema Notranjskoj, dotičući sa sjeverne strane buzetsko područje.

### 1.1.4.3. SREDNJI VIJEK

Teško je rekonstruirati događaje koji su se desili u Istri od propasti zapadnog rimskog carstva do naseljavanja Slavena. Odvojak rimske ceste Tergeste-Tarsatica, koji je prema sjevernoj Istri vodio od Kastva preko Učke ka Sv. Kvirinu, nedvojbeno je otvarao ovu zonu povratnim utjecajima, odnosno prodoru Avaro-Slavenskih snaga u doba seobe. Tada su rimska kastela na području Buzeštine poprimila značajnu prilimesku stratešku funkciju, podvrgnutu vojno-politički istom gospodarstvu kao i Praetentura, ravenatskom magistratu militum. Tako je Piquentum uz Rotium i druge castrume postao bizantinsko-rimski garnizon, što je bitno djelovalo na njegovu daljnju sudbinu GRADA-UTVRDE. Avari su nakon pobjeda nad knezom Lupom, 664. godine zanemarili pravac Učka-Roč, zaobišli su Učku i cestom Tarsatica-Tergeste krenuli u pravcu Furlanije. Najvjerojatnije je tada ovaj bizantski lanac utvrda preuzeo veliki dio uloge Liburnijskog limesa. Tako se može protumačiti prvo doseljavanje Slavena u Istru iz pravca Trsta prema Buzetu, gdje nije postojala vojnički organizirana pregrada.

Ranosrednjovjekovna arheologija u Istri dugo je živjela u sjeni prehistorijske i klasične arheologije. Jedini izuzetak čine nalazi na buzetskom području, koji su privukli pažnju prijatelja prošlosti kao i stručnjaka arheologije već koncem 19. st. Nalazišta iz *ranog srednjeg vijeka* otkrivena su pod Buzetom i njegovoj široj okolini. Istočno od Buzeta, desno od ceste za Roč, otkrivena su stara grobišta na lokalitetu Brezac, na Mejici, na Penićima i kod Velog Mluna. Grobišta pod Buzetom su svakako najistraženija ranosrednjovjekovna grobišta u Istri (Branko Marušić).

Već je Karlo Veliki dao biskupima i opatima baronate s teritorijalnim beneficijama. Ti su istarski prelati subinfeudirali dio svojih posjeda, koji su bili investirani drugim licima s obavezom da im pruže vojnu obranu posjeda. Tako su od 1028. godine, kada je car Konrad I dao Kras, od Raše do Rijeke akvilejskim patrijarsima, pod puljskog biskupa prešli Kastav, Veprinac, Mošćenice i Rijeka. Ova investitura ima značaja za daljnji razvoj sjeverozapadne Istre. Područje Buzeta s kaštelima Hum i Draguč je u posjedu akvilejskih patrijarha već od 1102. godine, što se neosporno odrazilo na kulturni razvoj ovog kraja. Borba za posjede u Istri, stvaranje Pazinske Knežije, sukobi na granicama Bužeštine, prevlast Venecije koja sve više širi svoj teritorij, doveli su do prelaska Buzeta u ruke Venecije 1421. godine.

Na području Bužeštine sačuvano je nekoliko značajnih kulturno povijesnih spomenika, koji datiraju u razdoblje od 12. do 15. st. To su kultne građevine u kojima su sačuvane zidne fresko slikarije od osobitog značenja za povijest srednjovjekovnog slikarstva u Istri (Hum, Draguč, Roč, Sovinjak, Štrped).

#### **1.1.4.4. O D 15. – 18. STOLJEĆA**

RAŠPORSKI KAPETANAT bio je feud goričkih grofova. Rašpor, feudalni burg, stajao je u sjevernoj Istri, usred Čićarije, taj kraj dokumenti nazivaju Rašporskim krasom. Otkad je Venecija stala graditi svoj dominij na sjeverozapadnom dijelu Istre, Rašpor je predstavljao stalnu opasnost za njenu stečevinu. U 15. st. je vrijednost Rašpora za Veneciju postajala sve veća u strateškom pogledu i nije se umanjila ni kada je 1421. Buzet došao pod Veneciju. U 15. st. je Rašpor u ratovima bio oštećen, ali je odmah i obnovljen za vršenje svoje funkcije. Na početku 16. st. u toku ratova s Cambraiskom ligom tvrđava je nekoliko puta bila rušena i ponovo građena. Venecija je odlučila da ju potpuno napusti, te je godine 1511. prenijeto sjedište rašporskog kapetanata u Buzet. Zadržavši naziv RAŠPORSKOG KAPETANA taj je funkcionar i dalje ostao zapovjednik istarskog pazenatika, ali je od tada dalje i PODESTAT GRADA BUZETA. Sve do propasti Mletačke republike rašporski kapetan je jedan od najvažnijih magistrata njene uprave u Istri.

Prisutnost kapetana, za Buzet je nedvojbeno predstavljala trenutak procvata utvrde, što potvrđuju mnogi izvještaji koje su kapetani redovno podnosili venecijanskom Senatu prilikom prestanka njihove službe.

Polovicom 17. st. Buzet je prema pisanju biskupa Tomasinja bio dobro snabdjevena utvrda, jedna od najznačajnijih u Istri, u kojoj je oružarnica bila „u najboljem redu“. Značaj utvrde nametao je potrebu izgradnje bedema i bastiona, sigurno snabdijevanje vodom za ljudstvo i konje, ostave za žito, te rezidencijalnog sjedišta kapetana.

Odmah nakon preseljenja kapetana iz Rašpora u Buzet, drugi po redu kapetan, senator Nikola Zorzi dao je urediti do Malih vrata vodospremu, čiji se natpis sačuvao na potpornom zidu, a glasi: „Senator Nikola Zorzi, pretor ove žedne utvrde, sin viteza Antuna, po drugi put je (ovu vodospremu), ranije oštećenu i zapuštenu, obnovio i namijenio javnoj dobroti godine 1517-1522.“ Na fragmentu grla uzidanom u sklopu cisterne nasuprot Malim vratima je lav sv. Marka, vjerojatno istovremen s ovim natpisom.

Humanizacija života u 16. st. osjetljivo se zapaža u strukturi grada, a gradski život tijekom 17. i 18. st. ilustriraju palačice, građanske kuće i komunalni objekti iz vremena kada je prestala uloge tvrđave. Te visoke ambijentalne vrijednosti koje su nastajale u minulim stoljećima primijetit ćemo na oblikovanju ulica i trgova s oronulim zdanjima, na kojima se ističu leksički znakovi vremena, te u posjeti muzejskim zbirkama i sakralnim spomenicima.

Svoj urbanistički identitet Buzet je dobio u vremenu preseljenja rašporskog kapetana u Buzet 1511. do druge polovice 17. st. Na tu shemu, koja se logično odnosi prema zakonima obrane, u 18. st. se unose novi barokni detalji, ali većih urbanističkih intervencija nije moglo biti.

16. stoljeće ostavilo je tragove renesansne urbanizacije, premda nisu nastale korijenite prostorne promjene u rasteru grada, naslijeđene od srednjeg vijeka. Humanizacija života mijenja i utječe na dojam cjeline,

unatoč malobrojnih spomenika s karakteristikama renesansnog stila. Prioritetna briga rašporskih kapetana bila je obnova i modernizacija fortifikacija, te opskrba vodom i hranom. Tokom renesansnog razdoblja se humanizira i stambena arhitektura, no ipak je čitava izgradnja bila podvrgnuta vojno-obrambenom režimu. Kuće nisu smjele prelaziti visinu bedema. Buzet je tada bio gradić jednokatnica, a jedino je preslica crkve sv. Jurja nadvisivala bastion

Polovicom 16. st podignuta su monumentalna Velika vrata (1547. godine) za vrijeme kapetana Gianmarije Contarinija. Nešto iza toga, došlo je do obnove Malih vrata, godine 1592. za vrijeme kapetana Carla Salomona (1590-1592.) Ovih nekoliko podataka svjedoči koliki su bili naponi Republike oko obnove utvrda, monumentalizacije ulaznih vrata u grad, te o uređenju i uljepšavanju javnih objekata.

Uskočki rat je u Istri nanio ogromne štete. Slom gospodarstva rašporskog kapetanata dostigao je razmjere kataklizme. Posljedice rata dugo su se negativno odražavale na gospodarski razvoj čitave Istre. razvijaju se pod neposrednim utjecajem Venecije, uz prihvaćanje umjetničkih iskustava barokne klasicističke struje.

Novo doba nastupilo je u gradogradnji nakon uskočkih ratova, ali se u arhitekturi prelaznog razdoblja nastavlja kasnorenesansni stil. Gradi se nova palača podestata, u manirističkom stilu. Za nju se smatra da je to prva palača u Buzetu koja je okrenuta otvorenom pejzažu. Dokaz tog prelaznog vremena retardiranog manirizma raskošnijih objekata, koji se grade u prvoj trećini 17. st. je monumentalni portal s grofovskim amblemom u zaglavnom kamenu građen u tehnici „bugnato gentile“.

Sredinom 17. st. Buzet ima oko 800 stanovnika, koji su uglavnom slabog imovinskog stanja, a najviše se bave poljoprivredom, te manji dio zanatstvom ili trgovinom. Od domaćih uglednih obitelji najčešće se spominju Verzi, Germanis, Gravisi, Forlanich, Flego i dr. Mletačko plemstvo daje glavni poticaj kulturnome životu u gradu.

Tokom 18. st. Buzet polako dobiva izgled baroknoga grada, iako su barokna rješenja i urbanistički zahvati započeti ranije. Prekidaju se tokovi ranijih ulica, iznova oblikuju trgovi i zaokružuju novi blokovi. Kuće su većih formata, rastu u visinu, a započinje i gradnja izvan zidina grada. Gradnja nove župne crkve i velike cisterne izmijenit će karakter oba važna gradska punkta. Arhitektonska rješenja razvijaju se pod neposrednim utjecajem Venecije, prihvaćajući umjetnička iskustva barokne klasicističke struje.

Barokne palače i reprezentativne stambene kuće su u 18. st. većinom dvokatnice, izduženog pravokutnog tlocrta i kubičnog volumena. Položajem i dimenzijama definiraju čitavo okruženje, formirajući ispred pročelja trgove ili zatvarajući blokove. Često su smještene uglovno, pa povezuju urbanističke cjeline i otvaraju nove vizure. Prostorna rješenja unutrašnjosti uglavnom ponavljaju u prizemlju istovjetnu shemu reprezentativnog predvorja sa stubištem, uz koje je ponekad radionica, trgovina ili konoba. Na katovima se nižu međusobno povezane prostorije, okrenute prema ulici, sa salonom u sredini. Likovna rješenja pročelja pokazuju čvrstu afirmaciju baroknih oblika. Koncipirana su horizontalno i simetrično, s istaknutom zonom „piano nobile“ i naglašenom portalnom osi. Često se javljaju balkoni ili prozorski parapeti s balustradom. Prozori su pravokutni, s jednostavnim kamenim okvirima, nadstrešnicama u obliku profiliranog vijenca ili oblim klupčicama koje često podržavaju volutaste konzole. Portali su veličinom polukružno zaključeni, s jednostavnim klasičnim okvirom ili ukrašeni rustikom. Česti su i dekorativni kvadri klesani na način „brušenog dijamanta“, dok se na zaglavnim kamenovima pojavljuju klesane portretne glave – protomi. Ovom dekorativnom arhitektonskom plastikom, skromnom i jednostavnom, postignuta je razigranost zidnog plašta i ostvaren slikoviti likovni efekt cjeline.

Kuće skromnog puka i dalje se grade na tradicionalan način, zadržavajući skromne dimenzije i rustični način obrade. Prostor je raščlanjen vertikalno, s po jednom prostorijom na svakom katu. pročelja su jednostavna i bez izraženih stilskih karakteristika, a krajem 18. st. često se gradi vanjsko stubište s baladuram.

Do najveće promjene u izgledu grada došlo je izgradnjom nove župne crkve. Na trgu je ranije stajala mnogo manja, vjerojatno gotička crkva, te je trg bio veći i proporcionalno dimenzioniran u odnosu na okruženje. Nova barokna crkva zauzela je gotovo čitav prostor trga i zagušila ga svojim predimenzioniranim oblicima. Gradnja crkve započela je 1730., veći dio dovršen je 1769. godine, a posvećena je 1784. U 18. st. adaptira se i drugi sakralni objekt – kapela sv. Jurja, smještena na sjevernom bedemu. Tada je povišena, na pročelju dobiva dekorativni zabat i prilazno stubište, a u unutrašnjosti bogatu baroknu i rokoko dekoraciju.

Težnja za raskošnijim uređenjem grada potvrđena je gradnjom Velike cisterne, kojoj je izmijenjen izgled, čime je dobivena komunalnog središta. Zatvoreni prostor trga s cisternom, na koji se slijevaju ulice, djeluje prisno i zaštićeno, čemu je cisterna svojim raskošnim oblicima dodala svečanost i monumentalnost, objedinjujući sve kvalitete trga u jedinstvenu i zaokruženu cjelinu.

#### 1.1.4.5. O D 19. – 20. STOLJEĆA

Nakon pada Mletačke Republike i napoleonskih ratova, te poboljšanjem gospodarske situacije, započinje nova faza graditeljskih aktivnosti.

Kada je gradska utvrda izgubila obrambeni značaj, već krajem 18. st. bilo je dopušteno graditi kuće izvan bedema. Uz prilaznu cestu podignuto je nekoliko baroknih kuća, a sačuvane su četiri.

Na jugozapadnom dijelu grada (blokovi C, D, J i K) nastaju velike promjene, jer su tu smještene najvažnije javne ustanove. Kada su austrijanci zaposjeli Buzet pregrađuju se na zapadnom bedemu starije barokne kuće i grade novi objekti. Tada dobiva današnju širinu i glavna ulica, danas Ulica P. Flega. Zgrada suda na trgu podignuta je u prvim desetljećima 19. st. Ta, ranoklasicistička građevina zauzela je prostor duž čitave sjeverne strane trga. U nju je uklopljeno prizemlje jedne starije barokne zgrade. Zvonik župne crkve (ranije zborne) temeljito je pregrađen i povišen 1897. godine.

Na Trgu J. Fabijančića je palača Verzi, koja je adaptirana oko 1850. a u prizemlje su ugrađena dva trgovačka prostora. tada je izmješteno stubište, čime je nekadašnja plemićka kuća dobila deformirano predvorje. Također je „usitnjen“ barokni stambeni prostor. Prema dvorištu je dograđena veranda i premošten prolaz, čime se dobio dodatni stambeni prostor. Propadanje palače započelo je u drugoj polovici 20. st. Na istom trgu dograđene su i izgrađene još neke kuće. S južne strane ulice J. Rakovac nastalo je zatvaranje bloka manjim jednokatnim obiteljskim kućama.

Bivša kapitolska rezidencija, na Trgu J. Fabijančića, u 19. st. je u dvorištu dobila dograđenu verandu na kamenim stupovima.

Uz šetalište Lopar (Šetalište V. Gortana) otvaraju se već krajem 18. st. trgovački i obrtnički prizemni prostori. Krajem 19. st. Lopar postaje šetalište i belveder grada. Do tada su gotovo svi objekti u prizemlju imali trgovine i obrtničke radionice. U 19. st. je do samih Velih vratiju, na koroni grada, na temeljima bedema i pretpostavljene kule, podignuta dvokatnica, koja je zatvarala prostor prilaza u grad. Zbog nesaniranih potpornih zidova je napukla i srušena 80<sup>th</sup> godina 20. st. Prometnica je na tom mjestu podzidana vidnim betonom.

Uz istočni bedem su krajem 18. i početkom 19. st. građene kuće u gustom nizu, pročeljima orijentirane prema ulici, a začeljima podignute nad bedemom koji se koristi u strukturi zidova kuća. Zidane su po dubini čestice, koja je iskorištena sve do bedema, pa su kuće vrlo izduženog tlocrta i prostrane. Neke imaju balkone ili terase koji su prigradeni u 19. st.

**Krajolik** je nezaobilazna komponenta prostora, a prema tome i sve što se tiče korištenja prostora odražava se na krajolik, te on može poslužiti kao indikator određenih povoljnih ili nepovoljnih činilaca u korištenju prostora. Svaki od tipova krajolika bužeštine obilježen je određenim specifičnostima, koje rezultiraju različitim osjetljivostima na postupke i opterećenja. Opasnosti od jednostranog iskorištavanja prirodnih resursa istovremeno su i opasnosti koje degradiraju krajolik. Naročitu pažnju treba posvetiti usklađivanju krajolika i izgradnje naselja. Niz malih ruralnih naselja na području bužeštine ukazuju na vještinu pučkog graditelja koji je harmonično živio s prirodom. Na primjer: naselje i poljoprivredne površine (u vrtačama, valama) koje ga okružuju čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu. Uspostavljanjem punog suglasja između arhitekture i krajolika ostvaruje se preduvjet kvalitetne arhitekture, skladnog izgrađivanja naselja i unapređenja fizionomije pejzaža.

Budući da je zaštita spomenika u uskoj vezi sa zaštitom prostora, a funkcije zaštićenih građevina i prostora su u strogoj ovisnosti od propisanog režima zaštite, te dvije spomeničke kategorije prirodne i kulturno povijesne vrijednosti, nužno je zajednički razmatrati kao integralne vrijednosti.

Dosadašnja istraživanja rezultiraju spoznajom, da u gradu ima više objekata više spomeničke kategorije nego što je to običnim zapažanjem moguće ustanoviti, ali se isto tako mora konstatirati da je mnogo objekata i prostora u ugroženom stanju. Stari grad - povijesna jezgra Buzeta - u zapuštenom je stanju kako u fizičkom

smislu (zidine, vanjski prostori, pojedini objekti), tako i u funkcionalnom. Pokazalo se da je tome nekoliko uzroka:

- dotrajali i neodržavani građevinski fond,
- iseljavanje stanovništva u nove dijelove grada,
- dislokacija javnih i poslovnih sadržaja u novije dijelove grada,
- promjena socijalnog sastava stanovništva,
- korištenje stambenog prostora, neuređenog, za nužni smještaj,
- neadekvatno korištenje trgovačkih prostora u prizemljima (stanovanje, spremišta, smetlišta),
- nedovoljna briga za vanjske prostore,
- financijska preopterećenost grada i investitora za sveobuhvatne, restauratorske i ostale građevinske radove.

Na jugoistočnom rubu Goričice smještena je barokna kapela Sv. Ane, a u polju pod istočnim padinama Buzeta, Sv. Ivan (sa datacijom 1634.) i Sv. M. Magdalena (datirana 1325. god.).

Obodno u odnosu na Buzet nalazi se nekoliko sela i zaseoka, čije je stanovništvo bilo isključivo vezano za zemlju: Sv. Ivan, Sv. Martin (sa istoimenom crkvicom, god. 1600. na nadvratniku), Juričići, Most, Barake, Franečići, Mandaši, Korta i Praščari. Uz Mirnu nalazilo se, s jedne i druge strane mosta ukupno 11 mlinova (danas naziremo 4 objekta, dok se jedan od njih, iako zapušten, može rekonstruirati kao mlin).

#### POPIS GRADITELJSKIH CJELINA (REGISTRIRANE I ZAŠTIĆENE ILI EVIDENTIRANE KAO VRIJEDNA GRADITELJSKA BAŠTINA) NA PODRUČJU GRADA BUZETA:

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

- Temeljem rješenja broj 159/3 od 10.09.1962. urbanistička cjelina Buzet proglašena je zaštićenim kulturnim dobrom, te upisana u registar kulturnih dobara pod brojem 37 kao cjelina.
- Temeljem rješenja broj 214/1 od 7.12.1964. kapela sv. Ane na lokaciji k.č. 165 k.o. Buzet proglašena je zaštićenim kulturnim dobrom, te upisana u registar kulturnih dobara pod brojem 69 kao sakralna građevina.

Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra (cjeline i građevine):

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

#### 1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUH VAT, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOSTI)

Prostornim planom uređenja Grada Buzeta definirana je granica naselja (stambeno naselje) Buzet, iz razloga što u tim predloženim granicama naselje Buzet čini prostorno - funkcionalnu cjelinu, te infrastrukturnu povezanost i cjelovitost (granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu). Tim su planom određene i smjernice za uređenje stambenih, gospodarskih, kulturno povijesnih, prirodnih i drugih područja, zatim osnove korištenja, uređenja i zaštite prostora na tom području do 2010. godine. Kod oblikovanja urbanih prostora i objekata, mora se voditi računa o tome da oni moraju uvažavati trajne vrijednosti morfološke i tipološke, regionalnog graditeljskog nasljeđa.

U skladu s tim smjernicama, naselje Buzet bi se, sa svojih planiranih 3600 stanovnika, do 2010. godine, i površinom od 138.50 ha, trebalo razvijati kao subregionalni centar Grada Buzeta, sa značajnim trgovačkim, uslužnim, obrazovnim i drugim funkcijama. Kolni promet razvijat će se sukladno Zakonu o javnim cestama, kao

mreža državnih, županijskih, gradskih cesta i ostalih prometnica nižeg reda. Naselje Buzet, 1991. godine, sa svojih 2294 stanovnika na površini zahvata od 138.50 ha, čine dijelovi naselja Buzet, Fontana i Sv. Martin.

Očito je da je društveno-gospodarski razvoj grada Buzeta nesumnjivo utjecao na povoljnije demografske trendove, ali naročito u Buzetu koji ima značajan porast broja stanovnika (razvoj industrije, te neprivrednih djelatnosti), te postaje središte okupljanja života i rada. Društveno-gospodarski razvoj, demografske prilike i procesi, te prirodna obilježja bitno utječu na buduće kretanje broja stanovništva na nekom području, pa tako i u Buzetu. Da bi se došlo do što realnijeg broja stanovnika u Gradu Buzetu za 2010. i 2015. godinu izradile su se analize dosadašnjeg kretanja broja stanovnika, te su se uspoređivale prognoze i smjernice razvoja koje su izrađene u prethodnim planovima. Buduće kretanje broja stanovništva u gradu Buzetu, uzevši u obzir stopu od 2,17% (stopa kretanja broja stanovnika u zadnjih 10 godina), dovelo bi do povećanja stanovništva. Grad Buzet bi 2010. godine imao 3 581 stanovnika, odnosno 2015. godine 3 897 stanovnika. Na temelju analiza iz Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, budući da se nastavlja izvjesna koncentracija stanovništva u Buzetu, prognozira se da bi 2010. godine živjelo oko 3600 stanovnika, a 2015. godine oko 3800 stanovnika.

#### 1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE, TE PROSTORNE POKAZATELJE

Na osnovu planova višeg reda i smjernica danih u Prostornom planu uređenja Grada Buzeta, može se zaključiti da postoje prostorni uvjeti za ravnomjerniji i usklađeniji razvitak i razmještaj stanovništva, radi ostvarenja željene naseljenosti, kao i realna mogućnost dostizanja suvremenih vrijednosti organizacije i oblikovanja urbanih prostora i objekata.

##### DEMOGRAFIJA

Radi lakšeg objašnjenja kretanja demografske slike grada Buzeta obrađeni su podaci iz popisa stanovništva od 1948-1991. za razmatrano područje Plana.

Grad Buzet	BROJ STANOVNIKA							DOBNA STRUKTURA /91			
								index	starost u godinama		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	91/81	0 - 19	20 - 59	60 i više	
Buzet	567	444	472	486	500	506	101	182	287	37	
Fontana	142	170	179	167	1242	1348	108	424	802	113	
Sv.Martin	343	316	279	289	297	440	148	178	332	83	
UKUPNO	1052	930	930	942	2039	2294	113	784	1421	233	

Ovo područje predstavlja izrazito područje na kojemu je iseljavanje stanovništva iz političkih ili socijalnih razloga bilo stalno prisutno. Negativni trendovi kretanja stanovništva po naseljima još uvijek nisu zaustavljeni, iako je očito da je na ovim područjima, gdje je došlo do gospodarskog prosperiteta i stvaranja uvjeta za zapošljavanje, pad stanovnika zaustavljen, odnosno počeo se lagano povećavati. Tako je na primjer, povećano stanovništvo u Buzetu, Fontani, Sv.Martinu pri Buzetu. Prema popisu stanovništva iz 1991. godine došlo je do blagog porasta stanovništva. Gledajući na 1948. godinu (1052 stanovnika) pad stanovništva za 1953. godinu, iznosio je za 11,6% (930 stanovnika), odnosno 122 stanovnika, dok za 1961. g. smanjenja nije bilo. Godine 1971. smanjenje je bilo za narednih 110 stanovnika. Od 1971. počinje gospodarski razvoj u većim naseljima, te započinje i rast broja stanovnika 1981. za 1297, a 1991. za narednih 255 stanovnika.

Iz svih pokazatelja može se zaključiti:

- da područje Grada Buzet predstavlja depopulacijsko područje,
- da se demografska slika poboljšava zahvaljujući stabilnijim gospodarskim prilikama i mehaničkom prilivu,
- da postoji tendencija napuštanja ruralnih prostora i naseljavanja u urbanim sredinama (uz glavne magistralne i regionalne, željezničke i cestovne pravce), što je dovelo do povećanja stanovništva.

Na temelju svih dosadašnjih analiza, a vodeći računa o pozitivnom i jačem gospodarskom razvoju, prirodnom priraštaju stanovništva i migracijama, realno je očekivati daljnji rast broja stanovništva u gradu Buzetu. Budući da se nastavlja izvjesna koncentracija stanovništva u Buzetu, realno je prognozirati da će 2010. godine u Buzetu živjeti oko 3500 stanovnika, a 2015. oko 3700 stanovnika.



## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Razvojni prostorni planovi daju temeljna i okvirna ishodišta za gospodarenje prostorom. Politika urbanizacije, sustav naselja, prometni i energetske sustavi, značajni privredni i infrastrukturni objekti i zaštita prirodnih sustava, bitni su elementi na kojima počiva proces kontinuiranog prostornog planiranja. Jedan od tih elemenata izuzetno su značajna prostorna i društvena obilježja.

Generalni ciljevi razvitka u prostoru su u funkciji ostvarivanja trajnih ciljeva dugoročnog razvoja grada Buzeta i to:

- 1) Optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora grada Buzeta.
- 2) Racionalno korištenje obnovljivih i neobnovljivih prirodnih resursa neophodnih za razvoj i opstanak sadašnjih i budućih generacija, te poboljšanje i unapređenje kvalitete okoline i življenja.
- 3) Osiguranje prostornih uvjeta za ravnomjerniji gospodarski razvitak i razmještaj stanovništva u prostoru Grada Buzeta.
- 4) Osiguranje prostornih uvjeta za optimalni razvitak prometnog, vodoprivrednog i energetske sustava, u skladu s potrebama gospodarstva i stanovništva, a prema materijalnim mogućnostima društva.
- 5) Zaštita i oplemenjivanje okoline, uz očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sustavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže.
- 6) Prostornim uređenjem moraju se osigurati uvjeti za razvoj naselja, koje će građanima jedinice lokalne uprave i samouprave, omogućiti zadovoljavanje svih potreba: stambenih, gospodarskih, kulturnih, upravnih, sportskih, vjerskih,....

#### 2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Buzet je tipično istarsko gradinsko naselje iz kasnijih razdoblja prethistorije s kontinuitetom kroz čitavu antiku u VI stoljeću. Buzet kao utvrđeno mjesto (kula) dolazi pod bizantsku vlast, a nakon toga pod vlast raznih feudalaca. U razdoblju 1421-1797. nalazi se pod mletačkom upravom, kada se još jače utvrđuje, ali je po svojem etničkom sastavu bio hrvatski. Početkom XIX. stoljeća za Napoleona bio je u sastavu Ilirskih provincija, a od 1815. do 1918. pod vlašću Austrije. Nakon I svjetskog rata pripao je Italiji, a nakon II svjetskog rata zajedno s Istom Hrvatskoj i Jugoslaviji.

Od okolnih naselja ranije su bili naseljeni još Sveti Martin pri Buzetu, dok se tek u drugoj polovici XIX. stoljeća podno starog Buzeta na raskršću cesta razvija novo naselje Fontana. U ova naselja, a prvenstveno u naselje Fontana, preseljavaju se stanovnici iz starog Buzeta i doseljavaju novi stanovnici. Osim stambene izgradnje u Fontani se grade gotovo sve javne ustanove (uprave, obrazovne, zdravstvene, kulturne, trgovinske, obrtničke i proizvodne institucije i zgrade), dok se u novije vrijeme industrijski i drugi gospodarski kao i stambeni objekti grade u dijelovima naselja Sveti Martin pri Buzetu (tvornica "Tekspartner") i u neposrednoj blizini Buzeta: Sveti Ivan (vodovod, pivovara, klaonica, veterinarska stanica), Juričići (tvornica "Cimos", pogon "Drvoplasta", mala privreda) i Mala Huba (farma-štale, skladišta, uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Buzeta).

Razvitkom svojih funkcija i cjelokupnim društveno-gospodarskim i prostornim razvitkom (ubraja se u skupinu tzv. "naselja gradskog karaktera") utjecao je na postepenu fizionomsku, funkcionalnu i prostornu transformaciju naselja u okolici, tako da su i ona zahvaćena procesom deagrarizacije i urbanizacije. Oko Buzeta, kao žarišta razvitka, nalazi se područje od 13 jače urbaniziranih naselja: Sveti Ivan, Juričići, Mala Huba, Cunj, Črnica, Marinci, Pengari, Potkuk, Selce, Sovinjak, Strana, Štrped, Veli Mlun. To su naselja koja su uglavnom izgubila agrarna obilježja i veoma usko su povezana sa razvitkom Buzeta i njegovim funkcijama.

Staro naselje Buzet je još godine 1857. imalo 422 stanovnika, da bi ono zatim raslo sve do godine 1900. kada ima 562 stanovnika. Nakon toga ono stagnira ili se smanjuje pod utjecajem I i II svjetskog rata. Svoj najveći broj stanovnika dostiže godine 1948. kada ima 567 stanovnika, a zatim se zbog iseljavanja optanata znatno smanjuje i godine 1953. ima svega 444 stanovnika (opustjeli su znatni dijelovi naselja). U posljednjih dvadesetak godina postepeno se obnavlja staro naselje, pa zato raste njegov broj stanovnika.

Samostalno naselje Fontana prvi put se javlja za vrijeme popisa stanovništva iz godine 1880. kada je u tom suburbiju živjelo svega 17 stanovnika. Ono postepeno raste i godine 1910. ima 55 stanovnika, a neposredno nakon II. svjetskog rata (godine 1948.) 142 stanovnika. Od tada do posljednjeg popisa iz 1981. broj stanovnika

je porastao za devet puta. Do jačeg porasta ili udvostručenja broja stanovnika došlo je u razdoblju 1961-1971, da bi do prave eksplozije društveno-gospodarskog razvitka, stambene izgradnje i demografskog rasta došlo u posljednjem međupopisnom razdoblju 1971-1981.

Dok se Grad Buzet kao administrativna jedinica lokalne uprave i samouprave može smatrati depopulacijsko područje, za naselje Buzeta koje se sastoji od Buzeta, Fontane i Sv. Martina, to nije slučaj. Upravo oni stanovnici koji čine depopulaciju u okolnim područjima većinom se doselila u grad Buzet.

Demografske, društveno-gospodarske, funkcionalne i fizionomske promjene najbolje nam ukazuju da promjene koje su nastale pod utjecajem urbanizacije, a koja je bila potaknuta kako razvojem industrijalizacije, deagrarizacije, bolje prometne povezanosti, infrastrukture itd. i to u različitim vremenskim razdobljima.

Pokazatelji po kojima se ispituje proces urbanizacije su:

- udio poljodjelskog stanovništva,
- udio radnika,
- udio domaćinstva koja nemaju poljoprivredno gospodarstvo.

Broj kretanja stanovnika od 1948-1991.godine prikazan je tabelarno (dodan je broj stanovnika prema popisu 2001. godine):

Grad Buzet									
B r o j   s t a n o v n i k a									
Godina	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	91/81.(index)	2001.	01/91.(index)
Buzet	567	444	472	486	500	506	101		
Fontana	142	170	179	167	1242	1348	108	1721	93
Sv. Martin	343	316	279	289	297	440	148	798	181
	<b>1052</b>	<b>930</b>	<b>930</b>	<b>942</b>	<b>2039</b>	<b>2294</b>	<b>113</b>	<b>2519</b>	<b>110</b>

Sagledavajući prikazane podatke iz tabele možemo konstatirati da je razvojem industrijskih kapaciteta kao i razvojem Buzeta, kao šireg regionalnog centra, utjecalo na porast stanovnika 1981. godine za 116,45% u odnosu na 1971. godinu, a 12,5% za razdoblje 1981/1991. Kako je Buzet pogranično područje može se u navedenom razdoblju očekivati njegov daljnji industrijski i svekoliki razvoj, a s time i blagi porast stanovništva.

Dobna struktura za 1991. godinu je:

Grad Buzet	0-19	20-59	60 i više
Buzet	182	287	37
Fontana	424	658	113
Sv. Martin	137	257	46
	784	1277	233

Zbog veoma visokog udjela skupine mladog stanovništva (31,03%) (oživljavanje nataliteta) i veoma niskog udjela skupine starog stanovništva (10,55%), u ukupnom broju stanovnika, Buzet ima obilježja demografske mladosti. Međutim, za Buzet je značajan visoki udjel zrelog stanovništva (58,42%), a to znači i radno intenzivnog stanovništva i to zbog razvitka njegovih funkcija i useljavanja novog stanovništva.

Domaćinstva:

	Broj domaćinstva		Prosječ. veličina		Prema gospodarstvu	
	1991.	1981.	1991.	1981.	sa zemljom	bez zemlje
Buzet	165	167	3.0	2.9	12	153
Fontana	437	377	3.0	3.2	81	356
Sv. Martin	182	101	3.2	3.5	76	106
	784	645	3,06	3.2	169	615

Sukladno porastu broja stanovnika, rast domaćinstva je u odnosu na 1981. godinu za 22,40% i to najviše zahvaljujući izgradnji kolektivne stambene izgradnje u Fontani, te individualnom stanovanju u Sv. Martinu, odnosno Franečićima. Bez obzira na karakter naselja, udio stanovništva sa zemljom iznosi 24,48% i to iz razloga što je unutar Plana obuhvaćen i Sv. Martin u cijelosti gdje čak 39% domaćinstva sa zemljom i koja se kvalitetno obrađuje, a nalazi se na južnim ekspozicijama ispod naselja.

Stanovanje:

Grad Buzet	Ukupan broj stanova	Stalno stanovništvo		Povremeno stanovniš.	
		nastanjeni	nenastanjeni	za odmor	za rad u polj.
Buzet	161	156	5	-	-
Fontana	433	418	15	-	-
Sv. Martin	203	179	23	1	-
	797	753	43	1	-

Grad Buzet	Ukupna površina stanova m <sup>2</sup>	Stalno stanovanje		Povremeno stanovanje	
		nastanjeni	nenastanjeni	za odmor	za rad u polj.
Buzet	9186	8800	386	-	-
Fontana	31160	29970	1190	-	-
Sv. Martin	16561	15056	1435	-	70
	56907	53826	2911	-	70

Prosječna stambena površina po jednom stanu je 71,4m<sup>2</sup>, a prosječna stambena površina po stanovniku iznosi 23,26m<sup>2</sup>, odnosno 3,11 članova po domaćinstvu.

STANOVNIŠTVO	TIP IZGRADNJE	POVRŠINA (ha)	PLANIRANA PROSJEČNA GUSTOĆA STANOVANJA (st/ha)	PROSJEČNA GUSTOĆA STANOVNIKA (st/ha)	BROJ STANOVNIKA
POSTOJEĆE	Svi tipovi izgradnje	37,1		18 - 297	2294
PLANIRANO-NOVO		37,0		15 - 100	1174
	Rijetka individualna izgradnja (višeobiteljski objekti)	26,7	20	15 - 28	534
	Kolektivno stanovanje (višestambeni objekti)	7,6	70	70 - 100	532
	Mješovita gradnja	2,7	40	30 - 45	108
<b>UKUPNO:</b>		<b>74,1</b>			<b>3468</b>

## 2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Unutar planskog razdoblja predviđen je skladan društveno ekonomski razvoj naselja, koji će uvjetovati i kvalitetan prostorni razvoj zacrtan ovim Planom. Takvom koncepcijom i organizacijom prostora omogućit će se kvalitetna rezervacija prostora, u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak svih djelatnosti u prostoru i uređivanju prostora na načelu svrhovitog gospodarenja, korištenja i zaštite neobnovljivih i obnovljivih resursa. Daljnji razvitak i određena koncentracija gospodarskih sadržaja i stanovništva u Buzetu treba utjecati na odgovarajući razvitak, kompletiranje i razmještaj središnjih funkcija. Gospodarski razvoj, kroz razvoj male privrede, pridonijet će i razvoju turizma. Cilj je da se, u prostornoj strukturi, ne omogućava razvoj gospodarstva koje bi negativno utjecalo na planirano naselje. Time se dozvoljava mogućnost gospodarskih djelatnosti, ali ne u smislu razvoja te djelatnosti kao gospodarske namjene prostora. Razlog tome je koncentracija stanovništva i perspektive razvoja Buzeta kao najvećeg naselja Grada Buzeta, te s tim u vezi njegovog šireg gravitacijskog područja i značaja. Tako se kulturne, znanstvene, umjetničke aktivnosti trebaju razvijati kroz jednu ili više srednjih škola, muzeje, dramske grupe, izložbene prostore i slične funkcije. Razvoj upravnih funkcija valja osigurati na nivou grada kao što su gradsko vijeće, gradonačelnik, gradsko poglavarstvo, pravobraniteljstvo, bilježništvo, tužilaštvo, sudovi, gruntovnica, ured za katastar, ali ne zanemarivati funkcije koje su od šireg interesa i značaja za Republiku Hrvatsku, policijska uprava, carina i drugo. Zdravstvena i socijalna zaštita trebaju se osigurati kroz razvijanje institucija doma zdravlja, ambulanti, ljekarni, veterinarske stanice, centra za socijalni rad, doma starih i nemoćnih, đачkih domova i sličnih institucija. Među financijskim, trgovinskim, obrtničkim i drugim uslužnim institucijama trebaju djelovati one koje imaju gradsko, međuopćinsko i županijsko značenje, a trebaju biti bliže na usluzi stanovništvu.

## 2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Ovim Planom predviđeno je čitav razmatrani prostor ravnomjerno opremiti infrastrukturnim instalacijama, a daljnji razvoj dimenzionirati prema planiranom stanovništvu, planiranoj privrednoj strukturi, te prema planiranim sezonskim maksimumima broja turista (tranzit). Prometna infrastruktura je pri tome na prvom mjestu. Njen dosadašnji rast jasno pokazuje da turizam (tranzitni) podrazumijeva pretežito visokofrekventni cestovni transport. Općem zahtjevu za maksimalnom sigurnošću, ekonomičnošću i funkcionalnošću prometnog sustava može se, dakle, udovoljiti samo usporednim povećavanjem kapaciteta prometnica i smanjivanjem potreba za njima. Određeni infrastrukturni segment imat će prioritet obzirom na normalno funkcioniranje postojećeg dijela naselja. Obzirom na to, preporuke su slijedeće:

- što prije ostvariti postojeće vodoopskrbne planove, dograditi vodospreme i razvodnu mrežu,
- izraditi katastre vodovodne i kanalizacijske mreže,
- izraditi cjeloviti program odvodnje,
- detaljno analizirati postojeći utrošak električne energije i planske potrebe, utvrditi mogućnosti ušteda i izraditi plan štednje,
- poticati iskorištavanje sunčeve energije u domaćinstvima.

#### 2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA

Što se tiče razvojne politike u Buzetu, može se pretpostaviti da će se poticanjem razvoja okolnih naselja zaustaviti odlazak stanovništva iz središnjih dijelova Grada Buzeta (Općina Buzet). Buzet treba i nadalje ostati središte mikroregije za utjecajno područje u kojem će živjeti oko 3600 stanovnika, kojemu gravitiraju osim naselja u Gradu Buzetu i određena naselja iz općine Lanišće. Radi maksimalnog očuvanja prostornih posebnosti naselja, razvoj Buzeta treba poticati individualnu izgradnju i minimizirati kolektivno stanovanje, rekultivirati središnje trgove, parkovne površine, groblje i ostale zapuštene javne površine na temelju konzervatorskih smjernica i osigurati zaštitu najznačajnijih povijesnih cjelina. Lociranje industrije u neposrednoj blizini grada, u njegovoj kontaktnoj zoni, u prostornom smislu možemo smatrati promašajem, ali kontroliranjem njene ekspanzije spriječiti ćemo daljnju devastaciju prostora.

#### 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

Ciljevi i koncepcija prostornog uređenja naselja obuhvaćenog Urbanističkim planom uređenja Buzeta, temelji se na smjernicama planova višeg reda (Prostorni plan bivše Općine Buzet u dijelu Grada Buzeta), kao i na analitičkom sagledavanju danog prostora, osnovnim studijama i urbanističke problematike. Sagledavanje razvoja ovog prostora površine 138,5 ha, obuhvaća period oko 10 godina, odnosno do 2010. godine, kada se predviđa da će u Buzetu živjeti oko 3500 stanovnika.

Osnovna postavka Plana predviđa da se danas heterogeno izgrađeni prostori grada povežu u jedinstveni urbani organizam. Disperznu izgradnju, odnosno pojedine dijelove naselja, predviđeno je povezati prometnicama i na funkcionalan način omogućiti vezu mjesta rada sa mjestom stanovanja. Predviđa se potpuna infrastrukturna opremljenost cijelog prostora, kako prometna, tako i komunalna.

Određeni ciljevi prostornog razvoja uvjetovani su i bogatim fondom spomenika kulture, koji će ovim Planom biti maksimalno zaštićeni, a omogućit će se rekonstrukciju nekih građevina, koje bi se prenamjenom mogle uključiti u suvremene tokove života.

##### 2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Za ostvarenje ciljeva razvitka u prostoru, za prostorni razmještaj stanovništva i razvitak naselja, kao i racionalno korištenje prirodne osnove u skladu s potrebama i mogućnostima, potrebno je:

- kompleksna valorizacija prirodnog i radom stvorenog bogatstva i funkcionalna organizacija prostora,
- stalan i stabilan rast životnog standarda i potpunije zadovoljavanje osobnih i zajedničkih potreba radnih ljudi i građana postavlja zahtjev organizaciji prostora da objekti društvenog standarda, komunalna opremljenost i stambena izgradnja prate dinamiku privrednog rasta,
- osigurati čuvanje i obnovu postojećeg stambenog fonda, naročito u vrijednim povijesnim jezgrama.
- očuvanje, zaštita i unapređenje postojećih šuma, kao i pošumljavanje novih površina, radi postizavanja najvećih koristi koje šume pružaju društvu svojim direktnim i indirektnim utjecajima,
- onemogućiti neplansko, nekontrolirano i neracionalno korištenje prostora.

Pravilno usmjeravanje razvoja i uređenja prostora mora počivati na principima racionalnog gospodarenja neobnovljivim resursima i racionalnog korištenja obnovljivih resursa. Praćenje stanja čovjekove okoline treba postati kontinuiran proces, koji obuhvaća trajno povećavanje kvalitete pojedinih komponenti okoline, njihovih interakcija i kompleksnog utjecaja na čovjeka i prostor. Očuvanje prirodne i graditeljske baštine, kao sastavne komponente očuvanja ekološke i kulturne ravnoteže, kao dijela socijalne ravnoteže u širem smislu te riječi, bitni su faktori ekonomske valorizacije nekih prostora. Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori odnosno površine za daljnji razvitak stanovništva i naselja, privrednih i neprivrednih djelatnosti i infrastrukturnih sustava, na način da se očuvaju prirodne datosti i da se ne naruši prirodna ravnoteža. Spoznaja stanja svih komponenti prostora, procesa u prostoru i mogućnosti intervencija, omogućava očuvanje bitnih obilježja prostora i ekološke ravnoteže u njemu. Prirodna i graditeljska baština predstavljaju izuzetno nacionalno bogatstvo i osnovicu razvitka društva.

## 2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Koncepcija razvitka, u smislu uređenja naselja, bazira se na prirodnim osnovama, položaju, stanovništvu i njegovom radnom potencijalu, na sustavu i strukturi naselja. Budući da se u neposrednoj blizini naselja nalaze industrijski pogoni, potencijal u poljoprivrednoj proizvodnji, kao i mogućnost uključivanja u turističku privredu, Buzet će se razvijati u naselje višeg reda s potrebama stambene i javne izgradnje. Ovim će se Planom optimalno rasporediti te prostorne potrebe i omogućiti reaktiviranje građevinskog fonda starog grada, a eventualnu izgradnju novih industrijskih postrojenja locirati izvan i što dalje od samog naselja, kroz izradu drugih prostornih planova.

Unapređenje komunalne infrastrukture u vidu razvijanja prometnog, vodoprivrednog i energetskog sustava, mora biti u skladu sa potrebama stanovništva i privrede, tako da postoji sklad među prometnim granama u okviru prometnog sustava, te da se omogući racionalno korištenje energije i osiguraju kompleksna vodoprivredna rješenja.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Polazišta za izradu Urbanističkog plana uređenja naselja Buzet izrađena su na temelju analiza postojećeg stanja, podataka o prostoru, te na temelju prostornih planova šireg područja. Na osnovi smjernica razvoja naselja, definiranih od strane Grada Buzeta, izrađen je program gradnje i uređenja prostora. Putem organiziranja prethodnih rasprava, program se pretočio u nacrt prijedloga, a zatim i u prijedlog plana, koji je upućen na javnu raspravu. Imajući na umu buduće tendencije tehničko-tehnološkog razvitka i njegovih implikacija na građenje i graditeljstvo, ocjenjuje se neophodnim da koncepcija i težište dugoročnog razvitka graditeljstva mora biti, prvenstveno u obnovi postojećeg stambenog fonda u vrijednim povijesnim jezgrama, te na racionalnijoj i fleksibilnijoj izgradnji novih građevina. Očuvanje i obnova postojećeg stambenog fonda (posebno u vrijednim povijesnim jezgrama) morat će se u stambenom gospodarstvu razvijati kao kontinuirani i programirani proces, jednako vrijedan kao i izgradnja novih stanova. Osim elemenata zaštite graditeljske baštine i očuvanja prirodnih ambijentalnih vrijednosti naselja, za te cjeline je od posebne važnosti utvrditi prihvatljivu strukturu stambenih i drugih funkcija i odgovarajuću zastupljenost stalnog i povremenog stanovanja. Osnovni korak prema saniranju stambenih problema i zadovoljavanja stambenih potreba je analitičko utvrđivanje i kvantificiranje stambenih potreba, te kritičko ocjenjivanje ostvarenih rezultata zadovoljavanja ovih potreba zajedno s analizom uzroka i posljedica koje su izazvale sadašnje stanje. Razvojni prostorni planovi (Prostorni plan uređenja i Generalni plan uređenja) daju temeljna i okvirna ishodišta za gospodarenje prostorom. Politika urbanizacije, sustav naselja, prometni i energetske sustavi, značajni privredni i infrastrukturni objekti i zaštita prirodnih sustava, bitni su elementi na kojima počiva proces kontinuiranog prostornog planiranja.

#### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Područje obuhvata Plana može se sagledati kao prostor koji je podijeljen u nekoliko zona, koje se razlikuju po vremenu postanka i urbano oblikovnim vrijednostima. Dio prostora podno stare jezgre - tzv. podgrađe Fontana, razvio se duž prometnice Fontana - Barake i uz prometni pravac prema Rijeci (D 44), koji je razvojem društveno ekonomskih odnosa, postao glavni dio novog naselja Buzet. Uz postojeće značajnije prometne pravce, prema željezničkoj stanici (Ž 5011) i prema Sloveniji (D 201), razvijaju se dijelovi naselja prvenstveno namijenjeni stanovanju - predio Franečići i naselje Sv. Martin. Na tom prostoru Fontana, između starog grada i brežuljka Goričice, koncentrirali su se neki značajni javni (Uprava Grada Buzeta, Policijska uprava Buzet, dječji vrtić, škola i sl.) i zajednički gradski sadržaji (kino, gradska knjižnica, Dom kulture i sl.), dok se stanovanje razvijalo disperzivno oko jezgre, pa je takav način razvoja nastavljen i dalje. Dijelovi naselja su povezani uličnom mrežom, koja je sastavljena od prometnica, od kojih su neke županijskog, državnog, a neke gradskog (lokalnog) značaja. Zaštićena jezgra starog grada Buzeta ima funkciju povijesne jezgre sa spomenicima kulture.

Osnovnom namjenom prostora određuje se i usmjerava planska realizacija naselja Buzet, gdje se u tu svrhu, na prostoru od 138.5ha, omogućava smještaj svih životnih funkcija, koji u međusobnoj ovisnosti trebaju osigurati suvremeno planirani urbani organizam naselja. U planu korištenja i namjene površina (grafički dio, list br. 2), dominantan dio prostora namijenjen je jednoj od osnovnih funkcija grada - stanovanju. U stambenim zonama i zonama mješovite izgradnje mogu se graditi i poslovni objekti (gospodarske namjene), pod uvjetom da štetno ne utječu na život u određenoj zoni. Ostali dio prostora rezerviran je za ostale funkcije koje nužno prate stanovanje: rad, promet i rekreacija.

Prema ovom Planu, predviđeni broj stanovnika do 2010. godine bi, u odnosu na zadnji popis stanovništva 1991. godine, trebao narasti za 1174 stanovnika, za koje je potrebno osigurati novi stambeni prostor. Obzirom da su postojeći dijelovi grada skoro u potpunosti opterećeni stambenom izgradnjom, Planom je predviđeno da se nova stambena izgradnja usmjeri na dio prostora, koji se nalazi sjeverno od centra Buzeta i stare jezgre - dio naselja Franečići i Mandaši, gdje postoje svi pogodni mikroklimatski uvjeti za dobro i zdravo stanovanje. Pored toga, položaj ovog prostora omogućava organizacionu integraciju sa centralnim dijelom grada. Ukupne novoplanirane zone stanovanja iznose 37,0 ha, gdje se predviđa smjestiti veći dio od novih 1174 stanovnika (većinom u novoplanirane zone, a manjim dijelom interpolacijom u postojeće stambene zone). Potrebno je naglasiti da i u jezgri grada - Starom Buzetu, postoje određene mogućnosti interpolacije stambenih građevina, ali radi što većeg očuvanja i zaštite, prednost će se dati obnovi postojećih

građevina, a manje izgradnji novih, iako će se svi građevinski zahvati izvoditi prema posebnim uvjetima, određenim od službe za zaštitu spomenika kulture i u skladu sa važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03) i prema Konzervatorskoj podlozi za Stari grad Buzet. Radi racionalnog korištenja, ali i humanog načina življenja, ostvarene gustoće stanovanja u prosjeku iznose 32 stanovnika na hektar, na novo planiranim dijelovima predviđenim za stanovanje, iako su one daleko niže nego u postojećim, ali kasnije izgrađenim zonama u središtu Buzeta - 176 st/ha, gdje je na veoma malom prostoru koncentriran velik broj stanovnika, u građevinama sa visinom izgradnje višom od one koja bi na takvom prostoru bila primjerena. U novo planiranoj stambenoj izgradnji prevladava individualni tip izgradnje, a u odnosu na kolektivnu njihov se omjer otprilike kreće 70:30.

Što se tiče građevina društvenog standarda, one su dimenzionirane prema postojećim planskim normativima, a na temelju planiranih potreba za predviđeni broj stanovnika. Ovim su Planom predviđene i osigurane površine za razvoj svih središnjih funkcija, kako postojećih (osnovne i srednje škole, dječjeg vrtića, kazališta, kina, gradske knjižnice, banke), tako i planiranih (muzičke škole, doma umirovljenika, vatrogasaca). Na lokaciji Fontana planirana je izgradnja gradske tržnice. Društvena briga o djeci provodi se kroz predškolske i školske ustanove, tako da je moguće povećanje postojećih kapaciteta (eventualna dogradnja još jednog krila škole), unutar zone školskog centra površine 0,74ha. Prostor za muzičku školu rezerviran je u neposrednoj blizini ostalih škola, nasuprot osnovnoj školi, u zoni javne i društvene namjene.

Na prostoru obuhvata postojeći sportski tereni, koji se nalaze uz postojeće osnovne škole i nasuprot srednje škole, trenutačno zadovoljavaju potrebe stanovništva, a potreba za vanjskim prostorom dječjeg vrtića, riješit će se korištenjem javne zelene površine u neposrednoj blizini. Dio novoizgrađene površine u neposrednoj blizini osnovne škole, do sportske dvorane, koja zajedno s njom čini cjelovit sportski kompleks, zadovoljava potrebe za rekreativnim površinama takvog tipa u naselju Buzet. Prostori rezervirani za igralište i javni park nalaze se u sklopu javnih zelenih površina, inkorporiranih u organizam naselja i, sa svojom površinom od 10,38ha, predstavljaju atraktivan specifičan prostor naselja.

Zbog sve većeg učešća starijih osoba u strukturi stanovništva, u planskom periodu neophodno će biti organizirati smještaj osoba u socijalne ustanove za odrasle, a s tim u svezi predviđa se izgradnja odgovarajuće građevine za trajni smještaj te populacije. Prostor za izgradnju Doma umirovljenika nalazi na predjelu Goričice, u zoni koju, osim stanovanja, okružuju i zelene površine, pa time predstavlja idealni okoliš za tu namjenu. Za kulturne, vjerske i upravne funkcije osiguran je prostor u povijesnoj jezgri Buzeta, budući da postoje velike mogućnosti kroz obnovu postojećih građevina.

Gospodarska namjena - poslovna, u smislu trgovačke, uslužne i komunalno servisne namjene, raspoređena je u prostoru prema potrebi i potražnji, kao i u zonama stambene i mješovite namjene. Što se tiče gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene, postojeće građevine hotela i motela zadovoljavaju potrebe smještajnih kapaciteta.

Ovim Planom, a obzirom na predloženu mrežu prometa, rezerviran je prostor za smještaj autobusnog kolodvora. Lokacija površine 0,6ha, za autobusni kolodvor, predviđa se na prostoru uz postojeće križanje cesta D 44 i Ž 5011 (pravac prema željezničkoj stanici) sa D 201 (pravac Rijeka - Buzet prema Sloveniji). Prostor namijenjen autobusnom kolodvoru moguće je funkcionalno organizirati da najoptimalnije zadovolji potrebe tranzitnog i gradu pretpostavljenog autobusnog prometa. Što se tiče parkirališta, smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih stambenoj izgradnji, rješava se unutar čestice ili, ako se radi o poslovnim djelatnostima u već izgrađenim dijelovima naselja, na za to predviđenim parkirališnim prostorima koji se nalaze izvan same čestice. Za poslovne prostore treba omogućiti 1 parkirno mjesto na oko 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Javna parkirališta su uglavnom smještena na raspoloživim površinama uz javne ulice ili na posebnim platoima. Za potrebe Buzeta, kao turističkog odredišta, omogućava se parkiranje većeg broja vozila na parkiralištu (postojeće, treba se renovirati) na samom ulazu u povijesnu jezgru. Veće parkirališne površine, nalaze se i u centru, u neposrednoj blizini svih važnijih javnih i gradskih sadržaja.



### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	NEKE ZNAČAJNIJE NAMJENE U POJEDINOJ ZONI S POVRŠINAMA (ha)	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
<b>STAMBENA NAMJENA</b>		<b>62,60</b>	<b>45,2</b>
MJEŠOVITA NAMJENA:			
PRETEŽITO STAMBENA		9,07	6,5
PRETEŽITO POSLOVNA		5,36	3,9
<b>UKUPNO MJEŠOVITA NAMJENA</b>		<b>14,43</b>	<b>10,4</b>
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA:			
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		0,12	0,1
UPRAVNA	Grad Buzet, MUP	0,82	0,6
SOCIJALNA	Umirovljenički dom	0,51	0,4
ZDRAVSTVENA	Dom zdravlja	0,45	0,3
PREDŠKOLSKA	Dječji vrtić	0,80	0,6
ŠKOLSKA	Osnovna škola Srednja škola	0,90	0,6
KULTURA		0,31	0,2
VJERSKA		0,21	0,1
<b>UKUPNO JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</b>		<b>4,12</b>	<b>3,0</b>
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA:			
POSLOVNA		0,05	0,0
PRETEŽITO USLUŽNA	Banka	1,33	1,0
PRETEŽITO TRGOVAČKA	Robna kuća	1,04	0,7
KOMUNALNO SERVISNA	Autobusni terminal	0,94	0,7
<b>UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA</b>		<b>3,36</b>	<b>2,4</b>
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA:			
HOTEL	Motel Hotel	0,55	0,4
<b>UKUPNO GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA</b>		<b>0,55</b>	<b>0,4</b>
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA:			
SPORT	Stadion Dvorana	3,05	2,2
REKREACIJA	Školsko igralište	0,77	0,5
<b>UKUPNO SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA</b>		<b>3,82</b>	<b>2,7</b>

JAVNE ZELENE POVRŠINE:			
JAVNI PARK		8,49	6,1
IGRALIŠTE		1,00	0,7
<b>UKUPNO JAVNE ZELENE POVRŠINE:</b>		<b>9,49</b>	<b>6,8</b>
<b>ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</b>		<b>10,67</b>	<b>7,7</b>
<b>GROBLJE</b>		<b>0,95</b>	<b>0,7</b>
JAVNE PROMETNE POVRŠINE:			
ULICE		21,30	15,4
PJEŠACI		4,12	3,0
<b>UKUPNO JAVNE PROMETNE POVRŠINE</b>		<b>25,42</b>	<b>18,40</b>
<b>JAVNI PARKING</b>		<b>1,86</b>	<b>1,3</b>
<b>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA</b>		<b>0,28</b>	<b>0,2</b>
<b>POTOK</b>		<b>0,95</b>	<b>0,7</b>
<b>UKUPNO PODRUČJE ZAHVATA UPU BUZET</b>		<b>138,50</b>	<b>100,0</b>

#### ISKAZ STAMBENIH VRIJEDNOSTI, U ODNOSU NA TIP STAMBENE IZGRADNJE

TIP IZGRADNJE	oznaka	POVRŠINA (ha)	GUSTOĆA (st/ha)
VIŠEOBITELJSKI OBJEKTI	<b>VO</b>	<b>59,04</b>	<b>15 - 28 st/ha</b>
VIŠESTAMBENI OBJEKTI	<b>VS</b>	<b>9,89</b>	<b>70 - 100 st/ha</b>
MJEŠOVITA GRADNJA	<b>M</b>	<b>8,10</b>	<b>30 - 45 st/ha</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>77,03</b>	

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

#### KONCEPCIJA NOVOG PROMETNOG RJEŠENJA

#### KATEGORIZACIJA CESTA

Urbanističkim planom uređenja (UPU) grada Buzeta prometna mreža se dijeli na :

- glavne mjesne ceste ili ulice,
- sabirne ulice,
- ostale ulice, a sve to prikazano je u grafičkom dijelu Plana (list br. 3).

## GLAVNE CESTE

Glavne prometnice u gradu Buzetu jesu:

- D-44 koja dolazi iz pravca Lupoglava do prvog semaforiziranog raskrižja, centrom Buzeta, ulicom 43. istarske divizije vodi prema zapadnom dijelu Istre,
- D-201 koja vodi od centra grada prema Sloveniji,
- županijska cesta Ž-5011 koja vodi od centra Buzeta do željezničke stanice,
- županijska cesta Ž-5013 koja vodi od spoja sa cestom D-44 prema Cerovlju,
- cesta Sv. Martina,
- ulica 43. istarske divizije,
- ulica Frane Flega,
- cesta Rijeka - Buzet.

Glavne ceste su u grafičkom dijelu prikazane sa svojim planiranim koridorima ili postojećim koridorima. Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su maksimalni poprečni profili prometnica, te u samoj izvedbi stvarni koridor ceste može biti manji.

Za županijske ceste Ž - 5011 i Ž- 5013 u svemu poštivati odrednice Zakona o javnim cestama (NN 180/04 i 138/06), planirani koridori za županijske prometnice trebaju imati minimalnu širinu od 20m.

Za državne ceste D-44 i D-201 koje prolaze kroz grad Buzet, gdje se planira više spojeva na te prometnice, potrebno je te spojeve eliminirati, te planirati jedan zajednički spoj. Za navedene ceste potrebno je pridržavati se odredbi Zakona o javnim cestama (NN 180/04 i 138/06), Zakona o sigurnosti prometa na cestama (NN 105/04), te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98 ).

Spojeve nerazvrstanih cesta profila 1-1 i drugih cesta na županijske ceste Ž5013 i Ž5011 je potrebno planirati i projektirati s prometnim trakama za lijeve skretače u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98 ). Na županijskoj cesti Ž-5011, koja vodi od centra Buzeta do željezničke stanice na raskrižjima koja vode do naselja Sv. Martin, predviđene su trake za lijeve skretače (presjeci 12-12, 13-13 i 14-14).

Zaštitni pojas za državne i županijske ceste, koje prolaze kroz grad Buzet u neizgrađenom dijelu, je:

- državne ceste - 25m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa,
- županijske ceste - 15m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa.

## SABIRNE ULICE

Sabirne ulice u grafičkom prilogu prikazane su poprečnim profilima u planiranim koridorima. Prikazani su maksimalni profili u planiranim koridorima, dok se u stvarnosti profili mogu smanjiti do kolnika minimalne širine 5,5m za dvosmjerni promet te obostrano ili samo sa jedne strane ulice nogostup minimalne širine 1,5m. Sabirne ulice moraju omogućiti i pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

## OSTALE ULICE

Ostale ulice su slijepe ulice koje moraju na kraju imati okretište. Planirani koridori ostalih ulica dati su u grafičkom prilogu (list br. 3). Dati su maksimalni planirani koridori koji u stvarnosti mogu biti manji, tj. minimalna širina kolnika za dvosmjerni promet mora biti 5,5m, a za jednosmjernan 4,0m. Poprečni profili prometnica 15-15 omogućuju samo jednosmjernan promet, te minimalnu širinu kolnika od 4,0m. Ostale prometnice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

## PJEŠAČKE POVRŠINE

U pješačkim površinama imamo i pješačko servisne prometnice (u grafičkom prilogu, list br. 3, presjek PS - PS). Pješačko servisnim prometnicama omogućeno je kretanje pješaka, osobnih vozila samo za stanare i komunalnih vozila. Ostale pješačke površine su nogostupi uz prometnice (također vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci), koji mogu biti maksimalne širine od 2,0m.

## GGT - GLAVNI GRADSKI TRG

Na prostoru Fontane se planira uređenje glavnog gradskog trga kao središnjeg urbanog prostora, koji je pješačkim mostom- građevinom povezan s podbrežjem starog grada.

Trg se uređuje kao pretežno slobodna ploha, reprezentativni i «čisti» prostor opremljen građevinom paviljonskog tipa, urbanom i likovnom opremom namijenjen za svakodnevno korištenje (boravak na otvorenom, okupljanje, odmor) te za povremene manifestacije.

Unutar zone trga se ostavlja isključivo postojeća prometnica koja teče tangencijalno sjevernim rubom trga te nužan interventni promet.

Kolni pristup starom gradu se planira novim djelom pristupne ceste koja se južno od postojećeg mosta odvaja od županijske ceste. Za realizaciju ovog pristupa je nužno izvesti prelaganje trase županijske ceste za oko 60 m prema zapadu i formiranje njenog novog raskrižja na državnu cestu.

#### GPV - GLAVNA PJEŠAČKA VEZA ZA STARI GRAD

Od pješačkog mosta se do zapadnih vrata starog grada, uz postojeće javno stubište planira brza pješačka veza sustavom natkrivenih eskalatora ili uspinjače ili drugačije, sukladno posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

Izgradnja eskalatora, uspinjače ili drugog sustava brze pješačke veze predviđa se kao mogućnost alternativnog rješenja pješačkog prometnog pristupa u stari grad. Konačnu trasu treba definirati prostornom studijom. Za idejno rješenje navedenog zahvata preporuča se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja za definiranje najpovoljnije trase kao i najboljeg tehničkog i arhitektonskog rješenja.

#### BICIKLISTIČKE STAZE

Mogućnost biciklističkih staza planirana je u okviru ukupnog gabarita prometnica, kako kolnih tako i pješačkih. Njihova realizacija moguća je površinskim označavanjem ili građevnim zahvatima.

#### MIRUJUĆI PROMET

Analiza mirujućeg prometa bazira se na međusobnom odnosu parkirnih mogućnosti, parkirne upotrebe i parkirnih potreba. Parkirne mogućnosti predstavljaju raspoložive površine određene regularno uz javne ulice ili na posebnim platoima. U parkirne mogućnosti ne brojimo površine gdje je parkiranje moguće, ali nije sa prometnom signalizacijom dozvoljeno. Parkirna upotreba predstavlja količinu vozila koja su normalno u određenom vremenskom razdoblju parkirana na regularnim površinama ili zabranjenim mjestima. Parkirna potreba predstavlja količine potrebnih parkirnih mjesta za neku djelatnost određenu na osnovu iskustvenih podataka ili direktno dobivenih podataka. Parkirnu potrebu za grad Buzet dobijemo analitičkim putem. Uzimamo podatak iz J.V. Korteja, prema kojem potreba za parkiranjem iznosi u centru 13% od količine prometa koji ulazi u centar grada. U centar grada ulaze dvije vrste prometa i to ciljno izvorni i unutrašnji. Potrebno je da Grad Buzet donese odluku kojom će se buduća izgradnja (industrija, javni objekti, poslovni prostori, robni terminali, itd.) uvjetovati izgradnjom parkirnih mjesta za potrebe zaposlenih i posjetioaca. U slučaju da nije moguće nikako osigurati mjesto za parkiranje iz objektivnih razloga, potrebno je da investitor objekta odvoji sredstva na poseban općinski račun iz kojeg će se financirati izgradnja novih javnih parkirnih mjesta. Za individualne stambene građevine potrebno je osigurati izgradnju, unutar svoje čestice, jedne garaže ili dva mjesta za parkiranje. Predloženo rješenje predlaže da se u centru Buzeta osigura 841 javno parkirno mjesto (vidljivo u grafičkom dijelu, list br.3).

#### PROMETNI OBJEKTI

- Autobusni kolodvor predviđen je na lokaciji između Ulice 43. istarske divizije i državne ceste D - 44 Buzet - Rijeka,

#### APROKSIMATIVNI TROŠKOVNIK

#### IZRADA CESTOVNOG TIJELA

Izrada se odnosi na kompletnu izradu donjeg i gornjeg stroja po klasifikaciji profila koji su dani i koji se odnose na cestovni promet. Donji stroj obuhvaća skidanje humusa, izradu nasipa, odnosno usjeka ovisno o terenu i položaju nivelete. Uključuje se prijevoz viška materijala, odnosno otvaranje pozajmišta u slučaju namjene materijala za izradu nasipa. Trup donjeg stroja treba zadovoljiti uvjete nosivosti koji će se postići potrebnim valjanjem i nabijanjem nasipa, odnosno usjeka. Na dobro pripremljenu posteljicu položiti konstrukciju gornjeg sloja, koja se sastoji od tamponskog sloja i dvoslojne asfaltne konstrukcije. Obostrano

su položeni ivičnjaci na koje se nastavljaju pješačke površine, zeleni pojas, bankina ili dijelovi parkirališta. Kao završni radovi izvodi se horizontalna i vertikalna signalizacija.

Obračun po m<sup>2</sup> cestovne konstrukcije.

1. Prometnice	m <sup>2</sup>	52.270	a'	390,00	20.307 300,00 kn
2. Parkirališta	m <sup>2</sup>	16.079	a'	390,00	6.279 810,00 kn
3. Pješačke površine	m <sup>2</sup>	38.020	a'	240,00	9.124 800,00 kn
-----					
UKUPNO:					35.702 910,00 kn

### 3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

#### 3.5.1. VODOOPSKRBA

##### HIDRAULIČKI PRORAČUN

Potrošnja vode po stanovniku obuhvaća:

- potrošnju vode u domaćinstvu,
- potrošnju vode za zalijevanje,
- potrošnju vode za komunalne poslove,
- potrošnju vode za javne potrebe i sitni obrt.

Ona zavisi o karakteru i specifičnostima naselja, te o periodu za koji se planira. Dodavanjem 15% za gubitke u distributivnoj mreži i količina za napajanje stoke u seoskim naseljima, mjerodavna specifična dnevna potrošnja po stanovniku iznosi:

Za gradska naselja:

$$Q_{\text{red}} = 300 \text{ l/dan/st}, \quad Q_{\text{max}} = 450 \text{ l/dan/st}$$

Na sličan način određena je i specifična potrošnja za ugostiteljstvo koja iznosi:

Za hotele raznih kategorija osim de lux:

$$Q_{\text{red}} = 500 \text{ l/dan/lež}, \quad Q_{\text{max}} = 800 \text{ l/dan/lež}$$

Za odmarališta i privatni smještaj:

$$Q_{\text{red}} = 300 \text{ l/dan/lež}, \quad Q_{\text{max}} = 450 \text{ l/dan/lež}.$$

Potrebe vode za posebne potrošače kao što su industrija, sportski tereni i slično procijenjene su na osnovu pripadajućeg kapaciteta. U preglednoj tabeli navedene su karakteristike potrošača i pripadajuće maksimalne dnevne i satne potrošnje po pojedinim područjima, odnosno pravcima napajanja.

RAZVOJNO PODRUČJE	Potrošači 2010. godine			Maksimalna dnevna potrošnja 2010. godine					Ukupno godišnje m <sup>3</sup>
	Stanov. broj	Ugosit.	Posebni (indust. i dr.)	Stanovn. m <sup>3</sup> /dan	Ugostitelj. m <sup>3</sup> /dan	Posebni m <sup>3</sup> /dan	Ukupno m <sup>3</sup> /dan	Ukupno 1/s	
Buzet	2.860	- hotel - turist. punkt	- metal. ind. - prehr. ind. - tekst. ind. - građev.ind. - kamenolom - kemij. ind. - drvna ind. - skladišta	1.287	300	1.000	2.587	29,9	900.000
Sv.Martin	930		-	372			372	4,36	134.000
Ukupno:	3.790			1.659	300	1.000	2.959	34,26	1.034.000

Možemo reći da je vodoopskrbna mreža na području Grada Buzeta zadovoljavajuće dimenzionirana, da je glavovina magistralnih pravaca izgrađena, te da su time stvorene mogućnosti za relativno lako i brzo povezivanje na istu, onih dijelova koji još uvijek nemaju vodu. Prema urbanističkom planu uređenja grada

Buzeta predviđa se djelomična urbanizacija pojedinih zona sa novo planiranim prometnicama i to u većem dijelu prema sjeveru na dijelu prema naselju Sv. Martin, te u dijelu od Fontane prema Štrpedu. Postojeća vodovodna mreža je dovoljnog profila da omogućuje proširenje vodovodne mreže u novo planiranim urbaniziranim područjima, a prema situacionom rješenju. Realizacija prikazanog vodoopskrbnog sustava provodila bi se postepeno, u fazama, redosljedom prioriteta i tehničkih mogućnosti. Osnovni problem vodoopskrbe područja Buzeta je nedostatan kapacitet vodosprema. Planira se za područje grada Buzeta izgraditi vodospremu Fontana kapaciteta 1300m<sup>3</sup>, koja bi bila smještena u neposrednoj blizini postojeće. Kod proračuna kapaciteta vodosprema vodilo se računa da se osim regulacionog volumena, odnosno količine vode koja je potrebna za dnevno izravnavanje potrošnje, predvidi i propisana protupožarna količina vode. Povećanjem kapaciteta vodosprema stvorile bi se pretpostavke sigurnije vodoopskrbe, te bolje pokrivenosti dnevnih neravnomjernosti, kako u slučaju redovne vodoopskrbe, tako i u slučaju pojave akcidentnih situacija.

#### APROKSIMATIVNI TROŠKOVNIK VODOVODNE MREŽE

Izvedba vodovodne mreže sa uračunatim iskopom, postavom pijeska, dobavom i montažom cijevi, zatrpavanje kanala, te vraćanje površinske obloge terena u prvobitno stanje.

Cijevi se predviđaju od Nodularnog ljeva.

Obračun po m1 izvedenog cjevovoda.

- Vodovodne cijevi od Nodularnog ljeva DN 80mm.

m1	4600,0	a'	700,00	3.220.000,00
----	--------	----	--------	--------------

Obračun po m1 izvedenog cjevovoda.

- Vodovodne cijevi od Nodularnog ljeva DN 100 mm.

m1	1900,0	a'	900,00	1.710.000,00
----	--------	----	--------	--------------

=====

UKUPNO KUNA:

4.930.000,00

=====

#### 3.5.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

##### ZAPADNI KANALIZACIJSKI KOLEKTOR - BUZET

Zapadni kanalizacijski kolektor kao sastavni dio kanalizacijskog sustava Buzeta, transportira vode područja Mala Huba i gravitirajućih naselja i dijelova samog Buzeta do postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Buzeta. Zapadni kanalizacijski kolektor je namijenjen isključivo za priključak i transport komunalnih otpadnih voda - jedino na ovom dijelu kanalizacijskog sustava Buzet poštivana je izgradnja razdjelne kanalizacije. Profil cjevovoda je DN 400mm. Kolektor je dimenzioniran na ukupan broj korisnika predviđen PUP-om tog područja i generalnim urbanističkim planom i razvojnim planovima Buzeta i gravitirajućih naselja. Isto tako kolektor je u skladu sa "Studijskim rješenjem kanalizacije grada Buzeta", 1978. godine, čiji je dio izgrađen 1980. g. kao zajednički kanalizacijski sustav grada i BUP-Buzetske pivovare, uz uklapanje postojećeg stanja kanalizacijske mreže.

a) Priključak naselja Kajini i područje male privrede Kajini

Naselje Kajini će biti priključeno na zapadni kanalizacijski kolektor, odnosno kanalizacijski sustav Buzet gravitacijskim cjevovodom od naselja kao profil DN 250mm i izvedenom crnom stanicom (zbog prijelaza potoka Mala Huba).

Predviđeni broj stanovnika: N = 100ES

Ukupna dnevna količina fekalnih otpadnih voda  $Q_f = 20m^3/D$

b) Priključak naselja Mažinjica, Sv. Duh i područja male privrede - Mažinjica

Naselja Štrped, Sv. Duh, Mažinjica područje male privrede, Mažinjica će također biti priključena na zapadni kanalizacijski kolektor, odnosno kanalizacijski sustav Buzet, i to posredstvom crpne stanice. Priključak je isključivo za komunalne otpadne vode naselja Sv. Duh, Mažinjica, Mala Huba-Kajini (sa zonom male privrede), Štrped i gravitirajućeg područja uza magistralnu cestu Buzet-Kopar. Zona male privrede Mažinjica inače ima izgrađenu lokalnu odvodnu i lokalni uređaj za pročišćavanje komunalnih otpadnih voda veličine 60ES.

Radi malog kapaciteta uređaja isti nema mogućnosti prihvatiti sve gravitirajuće otpadne vode sjevernih zona, pa je predviđen priključak svih isključivo fekalnih otpadnih voda na "zapadni kolektor" i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta izgradnjom novog kolektora. Ovo podrazumijeva da će se i dijelovi naselja Mažinjica koji su povezani na postojeći uređaj, izgradnjom kolektora i priključka na kanalizacijski sustav grada Buzeta priključiti na sustav odvodnje ove gravitirajuće zone na uređaj za obradu otpadnih voda grada Buzeta.

Predviđeni broj stanovnika:  $N = 500ES$   
Ukupna količina komunalnih otpadnih voda:  $Q_f = 100m^3/d$

c) Priključak naselja Sv. Martin

Odvodnja naselja Sv. Martin pri Buzetu predstavlja početnu dionicu "zapadnog kanalizacijskog kolektora" kojim se ovaj dio priključuje sa svojim otpadnim vodama na kanalizacijski sustav Buzeta.

Predviđeni broj stanovnika:  $N = 500ES$   
Ukupna dnevna količina komunalnih otpadnih voda:  $Q_f = 100m^3/d$

d) Priključak naselja Mandaši, Franečići i dio Buzeta

Naselja Mandaši i Franečići predviđeni broj stanovnika je  $N = 500$  stanovnika. Naselja se nalaze sjeverno od projektiranog dijela "zapadnog kanalizacijskog kolektora" i bit će priključeni na isti, odnosno kanalizacijski sustav Buzet.

Predviđeni broj stanovnika (Mandaši i Franečići 500 stanovnika i gravitirajući dio Buzeta 500 stanovnika):  
 $N = 1000ES$

Ukupna dnevna količina komunalnih otpadnih voda:  $Q_f = 200m^3/d$

e) Priključak naselja Goričica (dio Buzeta) i gravitirajući dio Buzeta (kolektor "Drvoplast")

Naselje Goričica kao dio grada Buzeta i gravitirajući dijelovi Buzeta prema priključku "Drvoplasta" nalaze se istočno od postojećeg "zapadnog kanalizacijskog kolektora" i bit će priključeni na isti. Priključak je isključivo za komunalne otpadne vode naselja Goričica i dijela Buzeta jer je "zapadni kanalizacijski kolektor" predviđen za odvodnju samo komunalnih otpadnih voda (potpuna razdjelna kanalizacija).

Predviđeni broj stanovnika naselja Goričica kao dijela Buzeta i gravitirajućeg dijela Buzeta i dijela "Drvoplasta":  
 $N = 1100ES$

Ukupna dnevna količina fekalnih otpadnih voda:  $Q_f = 220m^3/d$

REKAPITULACIJA:

Broj stanovnika: Kajini	100ES
Štrped i Mažinjica	500ES
Sv. Martin	500ES
Mandaši, Franečići i dio Buzeta	1100ES
Goričica (dio Buzeta i "Drvoplast")	1100ES
-----	
Zapadni kolektor Ukupno:	3200ES

Količina fekalnih otpadnih voda:

Kajini	20m <sup>3</sup> /d
Štrped i Mažinjica	100m <sup>3</sup> /d
Sv.Martin	100m <sup>3</sup> /d
Mandaši, Frenečići i dio Buzeta	200m <sup>3</sup> /d
Goričica (dio Buzeta i "Drvoplast")	220m <sup>3</sup> /d
-----	
Zapadni kolektor Ukupno:	640m <sup>3</sup> /d

#### KOLEKTOR "VERONA"- BUZET

Kanalizacijski kolektor "Verona" kao sastavni dio kanalizacijskog sustava grada Buzeta, transportira otpadne vode područja gravitirajućeg naselja "A. Vivode" i otpadne vode gravitirajućih dijelova samog Buzeta (od hotela "Fontana" do priključka na "glavni kolektor") kojim se ukupne otpadne vode transportiraju do postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta, kao mješovita kanalizacija. U budućnosti se predviđa razdjelna kanalizacija. Prije priključenja na glavni kanalizacijski kolektor i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta izgrađen je retencijski bazen sa preljevom u recipijent - od teretni kanal vodozahvata koji funkcionira na način da količine voda do 2 Q propušta (prigušnicom - 200mm) na glavni kolektor i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta, a količine do 18 Qf hvataju se u retencijski bazen i prigušnicom ispuštaju prema uređaju.

Predviđeni broj stanovnika: N=320ES  
Ukupna dnevna količina komunalnih otpadnih voda u sušnom razdoblju: Qf=64m<sup>3</sup>/d

a) Priključak naselja "A. Vivode"

Naselje "A. Vivode" je priključeno na javni kanalizacijski sustav razdjelnom kanalizacijskom mrežom. Oborinska kanalizacija je riješena gravitacijskim cjevovodima Ø300mm i slivnicima sa pijeskolovom te priključena na ispuste u potok.

Predviđeni broj stanovnika: N = 180ES  
Ukupna dnevna količina fekalnih otpadnih voda: Qf = 36m<sup>3</sup>/d

#### REKAPITULACIJA:

Kolektor "Verona" Buzet	
Broj stanovnika:	
Naselje "A.Vivode" .....	180ES
Gravitirajući dio Buzeta .....	320ES
-----	
Kolektor "Verona" UKUPNO:	500ES

Količina fekalnih otpadnih voda:	
Naselje "A.Vivode".....	36m <sup>3</sup> /d
Gravitirajući dio Buzeta .....	64m <sup>3</sup> /d
-----	
Kolektor "Verona" UKUPNO:	100m <sup>3</sup> /d

#### ISTOČNI KANALIZACIJSKI KOLEKTOR

Istočni kanalizacijski kolektor kao sastavni dio kanalizacijskog sustava grada Buzeta, transportira vode područja Starog grada Buzeta, naselja Sport i Korenika i gravitirajućih zona podsustava koji gravitira na ovaj kolektor (iz pravca Roča i Genetskog centra) do postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta. Izgrađen je kada su se stekli uvjeti pročišćavanja otpadnih voda grada Buzeta odnosno kad je izgrađen uređaj za pročišćavanje. Istočni kanalizacijski kolektor je namijenjen isključivo za priključak i transport fekalnih otpadnih voda - u kišnom periodu mogu se priključiti samo količine otpadne vode od 2 x Qf (dvostruke komunalne količine otpadne vode), pa na cjevovodima mješovite kanalizacije koji su priključeni na ovaj kolektor trebaju biti u funkciji "kišni retencijski bazeni". U budućnosti potrebno je odvojiti fekalne otpadne vode od oborinskih otpadnih voda.



a) Priključak Starog grada Buzeta

Kanalizacija Starog grada Buzeta potječe još od 17. st. Dovršenjem "kanalizacijskog kolektora Stari grad Buzet" riješit će se pitanje nekontroliranih kanalizacijskih ispusta, a otpadne vode i ovog dijela Buzeta će biti priključene na gradski sustav odvodnje otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta. Priključak je na postojeći "istočni kanalizacijski kolektor" uz lokaciju rekonstruirane klaonice. Konceptijski je kanalizacija Buzeta postavljena kao razdjelna kanalizacija. Kako bi tehnički bilo vrlo teško eventualno rekonstruirati kanalizaciju u razdjelnu, to je bila dopuštena izvedba "kanalizacijskog kolektora Stari grad Buzet" za odvodnju mješovite kanalizacije i priključak na "istočni kolektor". Takva se kanalizacija dovršava u 1996.g. Međutim, ovim idejnim rješenjem se kao obvezno predviđa izvedba kišnog retencijskog rasteretnog bazena na lokaciji ispred priključka "kolektora Stari grad Buzet" na "istočni kolektor" čime bi se dopustio priključak prema uređaju samo dvostruke vršne količine komunalnih otpadnih voda Starog grada Buzeta (prigušnica ili eventualno putem crpki), a višak zadržao u retencijskom kišnom bazenu, te se samo kod dugotrajne ili jače kiše i kod punog bazena bi se izveo preljev u potok Rečica.

Broj stanovnika područja Starog grada Buzet:

N= 600 ES

Ukupna dnevna količina komunalnih otpadnih voda (u sušnom periodu):  $Q_f = 120m^3/d$

b) Priključak naselja Korenika - Buzet

Naselje "Korenika" je priključeno na javni kanalizacijski sustav odnosno "istočni kanalizacijski kolektor" u većoj duljini trase mješovitom kanalizacijom, a dijelom (početni dio trase) razdjelnom (komunalna) kanalizacijom. Isto tako potrebno je napomenuti da se mješovita kanalizacija naselja Korenika priključuje na "istočni kolektor", također mješovite odvodnje, te je nakon priključka predviđena izvedba kišnog retencijskog bazena koja dozvoljava evakuaciju prema uređaju za pročišćavanje količine otpadnih voda od  $2 \times Q_f$ .

Predviđeni broj stanovnika:

N = 500ES

Ukupna dnevna količina komunalnih otpadnih voda:

$Q_f = 100m^3/d$

c) Priključak naselja Sport - Buzet

Naselje Sport kao dio grada Buzeta je novija stambena zona kolektivne i individualne stambene izgradnje smještene sjeverno od Starog grada i južno od ceste Rijeka-Buzet-Kopar. Naselje Sport je priključeno na javni kanalizacijski sustav, odnosno "istočni kanalizacijski kolektor", kao mješovita. Ovaj kolektor je kao i kolektor "Verona" jedan od onih koji su postojali prije izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta i prije koncepcije organiziranog kanalizacijskog sustava, te je imao priključak u potok kojim su se otpadne vode odvodile do recipijenta rijeke Mirne. Prije priključka na "istočni kanalizacijski kolektor" i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta potrebno je izgraditi kišni retencijski bazen sa preljevom u recipijent potok Rečicu, koji ujedno služi i za zadržavanje i rasterećenje otpadnih voda naselja Korenika i gravitirajućih dijelova naselja.

Predviđeni broj stanovnika:

N = 800ES

Ukupna dnevna količina otpadnih voda(uključivo i industrijski kolektor) :  $Q_f = 160m^3/d$

d) Priključak "Industrijskog kolektora" Buzet

Dio grada Buzeta koji gravitira na ovaj kolektor u ranijem periodu razvoja grada i kanalizacije, imao je manje industrijske pogone, bez tehnoloških otpadnih voda (tekstilna prerada i sl.), a kanalizacija koja je izgrađena je mješovitog tipa. Kasnije izgrađene stambene građevine priključene su na ovaj kolektor, a isti je naknadno priključen, kao i kolektor naselja Sport, na "Istočni kanalizacijski kolektor", kojim su otpadne vode evakuirane na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta.

e) Priključak podsustava iz pravca naselja Roč - Genetski centar - Ročko Polje na kanalizaciju Buzet

Priključak kanalizacije iz gravitirajućeg istočnog područja Roč -Ročko Polje- Genetski centar koza i ovaca "Istra", G.i D.Nugla i ljevaonica "Cimos" Roč, čiji ispusti i pročišćenih otpadnih voda nisu zakonski dopušteni (II zona sanitarne zaštite izvorišta Sv.Ivan) u podzemlje ili površinske vodotoke, predviđeno je da će se priključiti na javnu kanalizaciju Buzeta i to kao min. 90%-tno pročišćena otpadna voda. Priključak bi se izveo na kanalizaciju naselja Korenika i to, predviđen je priključak pročišćene otpadne vode na postojećim i budućim uređajima za biološku obradu do stupnja  $20/30mg/l, BPK5/mg/l$ , susp.tvari tako da se usvaja:

Priključenje preostalih količina biološkog

opterećenja od  $18 kgBPK5/dan$ , ili

N = 300ES

Puno hidrauličko opterećenje od

$Q = 185m^3/d$

## REKAPITULACIJA:

Broj stanovnika:

Stari grad Buzet .....	600ES
Naselje "Korenika" Buzet .....	500ES
Naselje "Sport" Buzet .....	800ES
Priključak podsustava Roč-Ročko Polje- G.centar na sustav Buzeta .....	550ES

-----  
Istočni kolektor - UKUPNO: 2450ES

Količina komunalnih otpadnih voda:

Stari grad Buzet .....	120m <sup>3</sup> /d
Naselje "Korenika" Buzet .....	100m <sup>3</sup> /d
Naselje "Sport" Buzet .....	160m <sup>3</sup> /d
Priključak podsustava Roč-Ročko Polje- G.centar na sustav Buzeta .....	339m <sup>3</sup> /d

-----  
Istočni kolektor - UKUPNO: 719m<sup>3</sup>/d

## GLAVNI KANALIZACIJSKI KOLEKTOR

Glavni kanalizacijski kolektor sastavni je dio kanalizacijskog sustava grada Buzeta kojim se transportiraju ukupne količine otpadnih voda grada Buzeta i BUP Pivovare Buzet na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta (izuzetak predstavljaju gravitirajući dijelovi grada Buzeta i okolnih naselja koji su upućeni na "zapadni kanalizacijski kolektor"). Kolektor je izgrađen istovremeno sa uređajem za obradu otpadnih voda grada Buzeta. Ukidanjem u funkciji rasteretnog okna prije samog uređaja za obradu otpadnih voda, kapacitet cjevovoda može biti jedino 2Q nazivnog kapaciteta. Na taj se način izbjegava izlijevanje nepročišćene otpadne vode BUP-Pivovare Buzet u recipijent bez prethodnog pročišćavanja. Trasa kolektora locirana je uz oteretni kanal izvorišta SV.Ivan, a od priključka cjevovoda iz pravca BUP-Pivovare Buzet do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta.

a) Priključak tvornice "Cimos" Buzet

Količine sanitarnih voda: 50m<sup>3</sup>/dan. Tehnološke otpadne vode imaju riješeno posebno tehnološku kanalizaciju i uređaj za pročišćavanje tehnoloških otpadnih voda sa ispuštanjem u recipijent rijeku Mirnu, a sve u skladu sa Studijom tehnoloških otpadnih voda. Fekalne otpadne vode predviđeno je priključiti na kanalizacijski sustav i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda grada Buzeta, iz razloga pod kapacitiranosti postojećeg, u krugu tvornice, i ekološko-tehničkih razloga kontroliranog centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda grada i industrije Buzet.

b) Priključak BUP - buzetska pivovara Buzet

Pivovara BUP ima riješenu internu kanalizaciju na način da je posebnim cjevovodima evakuirana:

- oborinska kanalizacija manipulativnih površina i krovnih uvjetno čistih otpadnih voda,
- tehnološka kanalizacija iz proizvodnih pogona.

Oborinska kanalizacija je preko separatora ulja priključena na vodotok Ara (preljev iz izvorišta Sv.Ivan). Na ovaj cjevovod je priključena i oborinska kanalizacija iz TP Jadran - skladište sa održavanjem voznog parka, što predstavlja potencijalni izvor zauljenih otpadnih voda. Oborinske otpadne vode nisu predviđene za priključak na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, jer bi predstavljale veliko hidrauličko opterećenje kod pojave oborina. Ispitivanjem kvalitete otpadnih oborinskih voda ustanovljeno je veliko organsko zagađenje, za koje je utvrđeno da potječe sa manipulativnih površina pretovara sirovina u spremnik (silos) i pranja otvorenih površina uz prihvatanje ovih otpadnih voda u oborinsku kanalizaciju. Stoga je, bez obzira na odabranu varijantu pročišćavanja, potrebno izgraditi nadstrešnicu iznad prostora za manipulaciju sirovinama, a vode od pranja platoa ispod nadstrešnice odvesti u tehnološku kanalizaciju.

Tehnološka kanalizacija je internom tehnološkom kanalizacijom (bez obzira na stupanj opterećenje) priključena na bazen na neutralizaciju  $V = 200\text{m}^3$ , te odvodnim cjevovodom priključena na glavni kanalizacijski kolektor i uređaj za pročišćavanje Buzet.

## REKAPITULACIJA: (Prema tablici materijalnih bilanci)

Priključak BUP - Buzetska pivovara - Buzet

Protok .....	Q = 1800m <sup>3</sup> /dan
Prosječna satna protoka .....	srQh = 75m <sup>3</sup> /dan
Vršna satna protoka .....	maxQh = 90m <sup>3</sup> /dan
Ukupno biološko opterećenje .....	B = 2050kgBPK5/dan
Broj ekvivalentnih stanovnika .....	ES = 34.167

U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda. Sve zauljene otpadne vode iz radionica, kuhinja, nije dozvoljeno ispuštati, ako prethodno nije izgrađen separator ulja i masti unutar same građevine. Sva fekalna kanalizacijska mreža predviđa se od plastičnih PVC kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila. Odvodnja svih oborinskih voda riješena na dijelu grada Buzeta predviđa se novo projektiranom oborinskom kanalizacijom voditi do najbližih vodotoka, a prema situacijskom rješenju. Preporučuje se da se, svakom rekonstrukcijom bilo koje prometnice, stavi u trup prometnice i oborinska kanalizacija. Prije ispusta u vodotoke potrebno je predvidjeti separatore ulja i masti. Kako ne bi došlo do potrebe izgradnje enormno velikih separatora, potrebno je izvesti kišne preljeve ispred separatora koji bi na separator dovodili 15-20% oborina, dok bi ostale se prelijevale direktno u vodotok. Smatra se da prvih 15-20% oborina su najviše zagađene, dok su ostale već relativno čiste oborinske vode, te ih se nije potrebno zasebno pročišćavati. Točna trasa odvodnog kolektora odrediti će se u izvedbenim projektima nakon geodetskog snimka trase. Oborinsku kanalizaciju potrebno je dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulju, koji se dobije u ovisnosti od proračunatog vremena koncentracije oborina za predmetni sliv, a za povratni period od dvije godine. Ovim rješenjem dat je orijentacioni položaj fekalne i oborinske vode. Točan položaj unutar i izvan prometnice sa profilima kanalizacije odrediti će se izvedbenim projektima predmetne infrastrukture.

Priključak svake čestice na vanjsku kanalizacijsku mrežu izvršiti će se prema najbližem šahtu, a koji će se utvrditi od nadležne komunalne organizacije.

## APROKSIMATIVNI TROŠKOVNIK

### INSTALACIJE FEKALNE KANALIZACIJE

Izvedba kanalizacijske mreže sa uračunatim iskopom, postavom pijeska, dobavom i montažom cijevi, zatrpavanje kanala, te vraćanje površinske obloge terena u prvobitno stanje.  
Obračun po m1 izvedenog cjevovoda.

-PVC DN 200				
m1	9100,0	a'	600,00	5.460.000,00
-PVC DN 250				
m1	1600,0	a'	800,00	1.280.000,00
=====				
UKUPNO kn:				6.740.000,00
=====				

### INSTALACIJE OBORINSKE KANALIZACIJE

Izvedba kanalizacijske mreže sa uračunatim iskopom, postavom pijeska, dobavom i montažom cijevi, zatrpavanje kanala, te vraćanje površinske obloge terena u prvobitno stanje.  
Obračun po m1 izvedenog cjevovoda.

-PVC DN 250

m1	2600,0	a'	800,00	2.080.000,00
-PVC DN 300				
m1	1200,0	a'	1000,00	1.200.000,00
-PVC DN 400				
m1	800,0	a'	1200,00	960.000,00
-PVC DN 500				
m1	500,0	a'	1500,00	750.000,00
=====				
UKUPNO kn:				4.990.000,00
=====				

#### REKAPITULACIJA - KANALIZACIJSKE MREŽE

FEKALNA KANALIZACIJSKA MREŽA.....	6.740.000,00
OBORINSKA KANALIZACIJSKA MREŽA.....	4.990.000,00
=====	
UKUPNO kn:	11.730.000,00
=====	

#### 3.5.3. ELEKTRO ENERGETIKA

##### PROCJENA POTREBNE VRŠNE SNAGE ZA 2010. GOD.

Procjena elektroenergetskih potreba izvršena je na osnovu omjera između planiranog broja stanovnika 2010. godine i broja stanovnika 1991. godine, koji je reda veličine:

$$3700/2447 \approx 1,51,$$

te predvidivog općeg povećanja korištenja el. energije za red veličine 20%.

Vršna snaga koju treba osigurati je dakle reda veličine:

$$91A \text{ ili } 2991\text{kW}/ \cos\varphi 0.95.$$

##### SREDNJENAPONSKA 20kV MREŽA

Ocjenuje se da postojeći sustav napajanja sa tri (3) vodna polja iz TS 35/20kV Buzet zadovoljava, uz djelomične rekonstrukcije i dogradnje, kako slijedi:

- demontaža postojećeg ZDV u zoni u dužini cca 2000m,
- dogradnja novih kabela 20kV u dužini cca 7000m,
- zamjena postojećih 10kV s 20kV kabelima u dužini cca 1400m, i
- izgradnja 7 kom novih trafostanica 20/0,4kV, 1x630kVA, na lokacijama gdje se predviđa povećanje vršne snage.

Izvor energije TS 35/20kV Buzet nalazi se izvan granice zahvata predmetnog plana. Zahvati na ovom objektu tj. izgradnja TS 110/20kV Buzet i pripadajuće VN mreže, i obuhvaćeni su drugim (višim) planovima prostornog uređenja.

##### JAVNA RASVJETA

Javnu rasvjetu prometnica svrstavamo po CIE, kako slijedi:

- |          |  |
|----------|--|
| klasa M2 | tranzitna prometnica Lupoglav - Požane |
| klasa M3 | upadne prometnice prema Fontani        |
| klasa M5 | sporedne prometnice po naseljima       |
| klasa P3 | pješačke prometnice u Starom gradu.    |

Ovim planom predviđa se dogradnja postojeće javne rasvjete, na dionicama koje još nisu osvijetljene.

### 3.5.4. TELEKOMUNIKACIJE

#### TENDENCIJE RAZVOJA U SREDNJOROČNOM RAZDOBLJU - NEPOKRETNOST TELEFONSKA MREŽA

Potpuna iskorištenost sadašnjeg komutacijskog čvora nameće potrebu brzog proširenja, ali i intenziviranja realizacije decentralizacije telekomunikacijske mreže grada Buzeta (obuhvata Plana). Uz postojeći komutacijski čvor izgradit će se drugi na lokaciji između Sv. Martina i Mandaši. Na ovu komutaciju planiranog početnog kapaciteta od 512 priključaka biti će priključeni korisnici iz sjevernog dijela Grada (granica obuhvata Franečići - Baraka). Puštanjem u funkciju ovog komutacijskog čvora bit će otvoren put u segmentu komutacije ka realizaciji planirane gustoće od 55 priključaka na sto stanovnika.

Dovršetkom izgradnje započetog spojnog puta Lupoglav - Roč - Buzet prijenosni radio relejni sustav Buzet - Učka bit će zamijenjen svjetlovodnim kabelom. Ovaj prijenosni sustav koristit će i komutacijski čvor Buzet 2 (Sv. Martin), kao i bazne stanice GSM mreža.

Pristupna korisnička mreža u narednom razdoblju doživljavat će promjene koje će omogućavati da se putem nje korisnicima pružaju sve postojeće i buduće telekomunikacijske usluge. Pristupe velikim poslovnim korisnicima potrebno je osigurati primjenom svjetlovodne tehnologije, a isti princip zadržat će se i u pristupu ostalim korisnicima, zavisno o interesima i tempu izgradnje. Nova izgradnja, proširenje kapaciteta, ili zamjena postojećih bakrenih vodiča biti će realizirana izgradnjom kabela kabela, jer jedino ona omogućuje slobodan pristup svjetlovodne tehnologije do korisnika. Planom je predviđeno da na cijelom području obuhvata bude izgrađena kabela kabela. Pravci kabela kabela kabela koji se poklapaju sa pravcima svjetlovodnih kabela, kao i glavni pravci pružnih kabela, koji nisu na trasi svjetlovodnih kabela biti će građeni kao kabela kabela velikog kapaciteta 3 cijevi PEHD 75 ili PVC 110 + 3 PEHD 50 na više, a sekundarni pravci sa 1-3 PEHD 75 + 2-3 PEHD 50. Priključci malih stambenih jedinica biti će građeni sa dvije cijevi PEHD 50, a velikih i poslovnih objekata s više cijevi i po potrebi većeg profila.

Nastojanja da dostupnost javnoj telefoniji bude što potpunija ostvarit će se i putem porasta broja javnih govornica. Plan je da njihov broj bude veći od 4 na 1000 stanovnika.

#### PODATKOVNE MREŽE I USLUGE

- CROPAK mreža i dalje će se širiti u skladu sa zahtjevima korisnika za brzinama prijenosa do 64 kbit/s s mogućnošću komutacije paketa i prijenosa okvira (Frame relay). Pristup mreži korisnici će moći birati na izravan način ili putem komutirane telefonske mreže.
- U CROLINE mreži se također predviđaju proširenja s naglaskom na digitalizaciji analognih zakupljenih vodova. U smislu usluge mreža omogućava prospajanje dva tipa kanala - stalne i varijabilne širine pojasa.
- HiNet mreža bilježi brzi porast korisnika, a taj trend se očekuje i u narednom periodu, kako na širem, tako i na području obuhvata Plana. U ovoj mreži sukladno razvoju Interneta u svijetu planira se uvođenje niza novih, a naročito video i audio usluga.
- Kroz nekoliko godina planira se supstitucija i gašenje telegrafске mreže.
- Osnovne telefonske usluge u unutarnjem i međunarodnom prometu na raspolaganju su svim pretplatnicima HT-a, pa tako i pretplatnicima s ovog područja. Pored ovih tu su i dodatne usluge poput pre usmjerenja dolaznih poziva, automatsko buđenje i ostale. Uz osnovne usluge u nepokretnoj mreži korisnicima, prema iskazanom interesu, pružit će se i usluge inteligentne mreže (IN); besplatni poziv, usluga s dodatnom tarifom, jedinstveni pristupni broj i glasovanje telefonom, a u planu je i usluga plaćanje pretplatnom karticom. Pored ovih korisnicima se nude usluge ISDN-a; komutacija vodova na 64kbit/s, komutacija paketa, telefax grupe 4, videotelefonija telemetrija i ostale.
- Korisnicima na ovom području ponudit će se i usluge iz širokopojasne mreže u ATM tehnologiji kao: videotelefonija, rad na daljinu i dr. brzinama prijenosa od 2Mbit/s na više. Ova mreža omogućit će pružanje novih usluga, kao što usluge tipa CBR (usluga stalne brzine prijenosa), rt-VBR (usluga promjenjive brzine prijenosa u stvarnom vremenu, te videokonferencije. Planirane usluge u ovoj mreži su i usluge temeljene na multimedijskoj konferencijskoj vezi, "teleshopping" i pristup bazama podataka različitog sadržaja, te "unified messaging" (jedinstveni sustav za razmjenu poruka) - usluga koja će objединiti sadašnje faks, e-mail, "voice mail", SMS i podatkovne poruke unutar nepokretne i pokretne telefonije, Interneta i paginga u jedinstveni sustav odašiljanja i primanja poruka putem personalnog multimedijskog "poštanskog sandučića".

#### POKRETNOST MREŽE I USLUGE

- NMT mreža bilježi lagani, ali konstantan rast. Na ovom području ne planira se izgradnja novih baznih stanica, iako se očekuje porast broja pretplatnika. U ovoj mreži očekuje se značajna modernizacija u početnom planskom periodu, dok se kasnije planira njezino gašenje.
- GSM mreže bilježe brzi rast broja pretplatnika, pa tako i na području obuhvata Plana. Pokrivenost signalom ovih mreža na ovom području poboljšat će se izgradnjom novih baznih stanica unutar njega, ili u neposrednoj blizini. Razvojem ovih mreža u njih se uvode i razne usluge kao: prijenos podataka, servisnih informacija (vremenska prognoza, prometni podaci), prenošenje privatnih informacija (stanje bankovnih računa, tečajne liste), pristup porukama preko Interneta, pretplatnički sandučić za svakog pretplatnika, obavijest o primljenoj poruci preko SMS-A, Mail-a, Pagera, itd. kao i mogućnost komunikacije CRONET mreže i HT Ermes ("bip") paging mreže.
- "bip" - HT ERMES na raspolaganju će biti i korisnicima s ovog područja. U ovom sustavu uvode se usluge: govorne poruke, osobne pozdravne poruke, planiraju usluge kratkih poruka, uvođenje pretplatnika s transparentnim paging prijemnicima i dr.

#### MREŽA KABELSKE TELEVIZIJE

Izgradnjom kableske kanalizacije stvorit će se uvjeti za kabelsku televiziju. Osnova ovih mreža biti će svjetlovodno-koaksijalni vodovi. U početku ove mreže služit će za TV distribuciju, a u krajnjoj će fazi, u kombinaciji s postojećom telefonskom mrežom, biti zajednička platforma za prijenos jednosmjernih i dvosmjernih multimedijjskih usluga.

### 3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Dugoročne osnove razvoja date su ovim Planom, gdje se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina iskazuju kroz urbanističko tehničke uvjete izgradnje i kroz mjere zaštite prirodnih i kulturnih dobara, prikazane u grafičkom dijelu Plana.

Za provedbu ovog plana u dijelu koji se odnosi na zahvate uređenja prostora koji su od posebne važnosti za Grad Buzet imenovati će se Gradsko povjerenstvo za ocjenu uspješnosti projekta.

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

Povjerenstvo će imenovati poglavarstvo Grada Buzeta iz redova predstavnika stručnih i javnih institucija te drugih osoba afirmiranih u području zaštite kulturnih dobara, arhitekture i prostornog uređenja.

U zonama stanovanja i centralnih funkcija, uz stambene, razvijati će se i javne, poslovne i komunalne funkcije, uz uvjet očuvanja ekološke ravnoteže cjelokupnog područja. Tu će se također graditi i građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, te uređivati zelene površine.

U dijelu povijesne graditeljske cjeline i na prostoru centra naselja, s građevinama društvenog standarda, javnim površinama i više stambenim objektima (stambeno-poslovni) visine se kreću od P+2 na više (do P+4, za nove zone), a u postojećim graditeljskim cjelinama, visina interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata, odnosno u skladu s posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i sa zaključkom povjerenstvo za ocjenu uspješnosti projekta.

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi i urediti kao trg ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u danim uvjetima. Nije dozvoljena izgradnja objekata i ograda, te podizanje nasada koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja ili bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

U zoni središnjih funkcija treba voditi računa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima, kako bi se osigurali zdravi uvjeti života lokalnog stanovništva i osiguralo svrhovito funkcioniranje svih javnih i komunalnih službi i infrastrukturnih sustava, promet posebno. U centralnoj zoni moraju se za stajališta autobusa u sklopu javne prometne površine izvesti ugibaldišta, odnosno osnivanje građevinskih čestica uz stajalište autobusa mora se izvesti na način koji ostavlja tu mogućnost izvođenja.

Prilaz česticama je omogućen pristupnim prometnicama, koje, ako su slijepe, obavezno na krajevima imaju okretište.

## ISKAZ KORIŠTENJA PROSTORA

### GUSTOĆA STANOVANJA

$$G_{st} = \frac{\text{BROJ STANOVNIKA}}{\text{ZBROJ POVR. GRAĐ. ČEST. ZA STAMB. GRAĐEVINE}} = \frac{3468}{77,03} = 45,02\text{st/ha}$$

$$G_{ust} = \frac{\text{BROJ STANOVNIKA}}{\text{ZBROJ POVR. GRAĐ. ČEST. ZA STAMB. GRAĐEVINE I PRATEĆE STAMB. FUNKCIJE}} = \frac{3468}{77,03 + 28,68} = 32,81\text{st/ha}$$

$$G_{bst} = \frac{\text{BROJ STANOVNIKA}}{\text{ZBROJ POVR. GRAĐ. ČESTICA } G_{ust} \text{ I ŠIRE STAMB. FUNKCIJE}} = \frac{3468}{105,71 + 28,17} = 25,90 \text{ st/ha}$$

PRATEĆE STAMB. FUNKCIJE - ULICE, PARK, ZELENE POVRŠINE, DJEČJA IGRALIŠTA  
ŠIRE STAMB. FUNKCIJE - SABIRNE ULICE, PARKOVI, OSNOVNA ŠKOLA, POVRŠINE ZA REKREACIJU

### GUSTOĆA STANOVNIŠTVA

$$G_{nst} = \frac{\text{BROJ STANOVNIKA}}{\text{POVRŠ. OBUHVATA PROSTORNOG PLANA}} = \frac{3468}{138,5} = 25,04\text{st/ha}$$

### 3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Urbanističko-arhitektonskoj tradicionalnoj izgradnji novu neprimjerenu izgradnju ili adaptaciju treba sprječavati određivanjem uvjeta građenja (korištenje onih građevinskih elemenata koji su karakteristični za tradicijsku gradnju, ali koji se mogu koristiti i u suvremenoj arhitekturi). Ujedno bi se trebao poštivati i tradicionalni oblik čestice i položaj građevine unutar čestice, te međuodnos susjednih građevina, i na kraju obrada pročelja, koja je uobičajena za dotična naselja uz respektiranje orijentacije građevine u odnosu na strane svijeta.

U zoni stambene izgradnje mogu se graditi samo građevine stanovanja (stalnog i povremenog stanovanja i uz njih pomoćne građevine) i određene vrste stambeno-poslovnih objekata, koji moraju udovoljavati kriterijima što vrijede za zone stanovanja (zaštita tla, zraka i vode, zaštita od buke i mirisa, prometni uvjeti i prostorni uvjeti) određenim zakonskim i pod zakonskim aktima, kao i ostale građevine nužne ili primjerene stambenoj zoni.

U zoni namijenjenoj više obiteljskom načinu gradnje, mogu se graditi građevine tipa individualnih građevina, male i srednje gustoće naseljenosti, visine do P+2, odnosno 10 metara. U tim se zonama mogu graditi i jednoobiteljske građevine.

Pod više stambenom građevinom smatra se građevina s minimalno 4 stana. Na području rezerviranom za višestambene građevine i miješanu gradnju (mogućnost izgradnje kolektivnog i individualnog tipa građevina), visina građevina može biti maksimalno P+4, odnosno ona ne može biti veća od 17 metara, a u sklopu posebno definiranih područja visina ne može biti veća od 15 m, zbog uklapanja u morfološku cjelinu s postojećim građevinama kolektivnog stanovanja. U postojećim graditeljskim cjelinama visina interpoliranih građevina određivat će se u odnosu na visinu susjednih građevina. Time će se spriječiti neplanska izgradnja, koja bi mogla narušiti vizuru starog grada Buzeta.

Maksimalni ili obavezni broj etaža, kao i ostali urbanističko tehnički uvjeti kod izgradnje u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne građevine graditeljskog nasljeđa, određivat će se imajući u vidu cjelokupni ambijent, kroz suradnju s nadležnim Konzervatorskim odjelom, kroz uvjete gradnje definirane idejnim rješenjem namjeravanog zahvata u prostoru a sve sukladno Konzervatorskoj podlozi za Stari grad Buzet prihvaćenoj od strane Konzervatorskog odjela i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

Bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 200st/ha, a u slučaju da je neto gustoća naseljenosti veća od 200st/ha, što je slučaj u nekim postojećim dijelovima naselja, ona se kod njihove eventualne rekonstrukcije ne smije povećavati.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno odgovarajućim važećim propisima. Veličine građevnih čestica kreću se od 150 - 3000m<sup>2</sup>, dok se minimalne, odnosno maksimalne površine gradivog dijela čestice, za stambene građevine, kreću od 15 - 50% građevne čestice, ovisno o njejoj veličini, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>. Za višestambene i komunalne građevine, zatim za građevine poslovne i javne namjene, taj postotak se kreće od 10 - 65% građevne čestice, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>.

### 3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Jedna od bitnih funkcija Plana je zaštita prostora, prirode i ambijenta, odnosno rezervacije kvalitetnog i zdravog prostora, koji je kroz korištenje i namjenu prostora uključen i predložen za dugoročan razvoj grada. Izradom Konzervatorske podloge povijesne graditeljske cjeline, treba osigurati zaštitu graditeljske baštine.

U središnjim dijelovima naselja, izgradnja se obavlja u skladu s Konzervatorskom podlogom za Stari grad Buzet prihvaćenom od strane Konzervatorskog odjela i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta, osim u slučaju kada je izrađen na temelju prethodno provedenog natječaja.

Prilikom izrade novih planova uređenja treba koristiti određena (smjernice i odredbe) ovog Plana. U suradnji s nadležnim konzervatorskim odjelom izradit će se Konzervatorska podloga povijesne jezgre Buzeta, a dozvole u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara izdavat će se za one građevine koje su posebno označene u grafičkom dijelu Plana (list br. 8).

POPIS ARHEOLOŠKIH PODRUČJA I POJEDINIH LOKALITETA, ZAŠTIĆENIH SPOMENIKA KULTURE I OSTALE GRADITELJSKE I ARHEOLOŠKE BAŠTINE NA PODRUČJU PLANA, KAKO SU PRIKAZANI U GRAFIČKOM DIJELU PLANA (list br. 8):

- Urbanistička cjelina Buzet
- Goričica - antički i srednjovjekovni nalazi
- Fontana - rimska nekropola
- Podbastion - starohrvatska nekropola
- Sv. Martin - selo
- Barake - dva niza uz cestu
- Franečići - zaseok
- Mandaši - zaseok
- Sv. Vid - kapela
- Sv. Ana - kapela
- Sv. Martin - crkva
- Kameni poklonac
- kompleks stambenih i gospodarskih objekata



- područja gospodarstva
- spomen obilježja
- spomen ploče

Na području obuhvata Plana predviđa se sveobuhvatna zaštita prostora, koja je jednim dijelom ugrađena u konceptu Plana. Najobuhvatnija zaštita odnosi se na prostor povijesne jezgre grada. Sanacija i rekonstrukcija pojedinih spomenika kulture, također se planira. Izuzetnost tipa, te sve sačuvane arhitektonske vrijednosti naselja s bogatom povijesnom tradicijom i ulogom važnog centra ili središta društvenih, privrednih i kulturnih zbivanja u povijesti, odredile su njihovu vrijednost. To podrazumijeva potpunu zaštitu graditeljske urbane strukture i arhitekture unutar prostora s utvrđenim granicama zaštite ili koje će se daljnjim istraživanjima utvrditi. U tom zaštićenom prostoru nije dozvoljeno uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Za sve građevne aktivnosti potrebno je imati detaljnu i potpunu konzervatorsku dokumentaciju, snimak postojećeg stanja, studiju povijesnog razvoja i sl.

Urbanističkom cjelinom Buzet, kao spomenikom kulture, smatra se povijesna jezgra Buzeta, koja je smještena na brijegu i opkoljena gradskim bedemima, mjestimično sačuvanim. Radi maksimalne zaštite, treba spriječiti svaki daljnji pokušaj devastacije u zaštićenoj zoni. Potrebno je obnoviti prilazne rampe i vrtove na terasama pod gradom. Za prihvat turističkih autobusa i vozila, urediti parkiralište u neposrednoj blizini.

Područja arheoloških zona, arheoloških lokaliteta i nalazišta, također podliježu specifičnom obliku zaštite, pa su svi zahvati uvjetovani prethodnim istraživanjima.

Zaštita pejzaža, tj. zelenog zaštitnog pojasa oko povijesne jezgre, zatim na dijelu Goričice, te većih skupina visokog raslinja u predjelu Franečića, naročito je važna. Iz razloga bio-ekologije predviđa se maksimalna zaštita postojećeg zelenila, kao i sadnja novog. Zaštita prirode bitna je komponenta prirodne osnove planskih koncepcija i postavki u svim segmentima Plana. Temeljni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvalitete, kao i u racionalnom korištenju prirode općenito, s ciljem održavanja prirodne ravnoteže i ekološkog stabiliteta.

Pri izgradnji i rekonstrukciji građevina i uređenju građevnih čestica potrebno je poštivati karakter i mjerilo naselja i ambijenta. U zaštićenim povijesnim graditeljskim cjelinama se uvjeti za sve građevinske aktivnosti; nove gradnje, interpolacije, rekonstrukcije, prigradnje, nadogradnji, adaptacija i drugo određuju isključivo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i sukladno zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta a u evidentiranim povijesnim graditeljskim cjelinama prema zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

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

U realizaciji kreativnih arhitektonskih rješenja se pri oblikovanju građevina dozvoljava visoko kvalitetan suvremeni pristup. Suvremeno oblikovanje se planira prema načelima uklapanja nove arhitekture u zadani vrijedan prostor gdje je, izuzev u područjima neujednačene izgradnje, nužno uvažavati lokacijske uvjete, posebno gabarite i mjerilo te boje i materijale, proporcijske odnose okolnih građevina i osobitosti prostora naselja u cjelini. Građevine trebaju biti racionalno građene uporabom kvalitetnih i postojećih materijala u koje se jednakovrijedno uključuju tradicionalni i suvremeni materijali. U naseljima koja se vode kao evidentirano kulturno dobro, dozvola za građenje takvih građevina izdaje se isključivo na temelju pozitivnog mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno prema njegovim uvjetima i suglasnosti kada su u pitanju zaštićene graditeljske cjeline.

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

### 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zaštita čovjekovog okoliša uključuje nekoliko segmenata:

- aerozagađenje,
- buka,
- deponiranje otpadnih tvari,
- požar.

Do pojave aerozagađenja u prostoru dolazi u prvom redu od nečiste industrije. U obuhvatu Plana, može se reći da takve industrije nema, osim malim dijelom "Cimos" koji se nalazi na periferiji grada Buzeta, izvan obuhvata Plana, i u odnosu na stanovanje nije moguće očekivati znatnije zagađenje. U skladu s propisima zaštite okoliša potrebno je obavljati mjerenja stanja okoliša (za sve kategorije zaštite čovjekovog okoliša) i sprečavati nepovoljan utjecaj na okoliš postojećih industrijskih pogona, smještenih rubno u naselju Buzet. U samom obuhvatu Plana, prostor nije namijenjen izgradnji takvih građevina, pa se Planom ne propisuju posebne mjere zaštite. Ukoliko ipak dođe do izgradnje neke takve građevine, postupit će se u skladu s važećim propisima o zaštiti okoliša. Ostali zagađivači zraka mogu se pripisati prometu (ispušni plinovi), stanovanju (dim iz ložišta), te manjim kotlovnica i pogonima. Ispušni plinovi stvaraju velike koncentracije CO<sub>2</sub> i time ugrožavaju dijelove grada koji su smješteni neposredno uz prometnice. Kod novih prometnica problem aerozagađenja će se riješiti zelenim koridorima uz prometnice. Također, u području obuhvata Plana prostor nije namijenjen gradnji građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj niti čuvanje eksplozivnih tvari.

Lokacije na kojima se predviđa izgradnja autobusnog terminala (kolodvora) i kamionskog terminala, također predstavljaju opasnost za daljnje onečišćenje zraka, budući da se nalaze u obuhvatu Plana, neposredno uz i u samom središtu naselja.

U zonama nema direktnog izvora buke, osim one uzrokovane koncentriranim motornim prometom, a ona se može riješiti širim zaštitnim pojasom uz prometnice, izgradnjom zelenih pojasa, nasipa, zaštitnih zidova i sl., čime će se problem ublažiti.

Deponiranje otpada riješit će se odlaganjem u centralno odlagalište otpada, koje je locirano izvan područja obuhvata Plana. Način zbrinjavanja otpada reguliran je posebnim općim i gradskim propisom.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti regulirane su Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86). Sklanjanje osoba od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda obavljat će se sukladno važećim zakonima i ostalim propisima. Temeljne odredbe zaštite od požara određene su Zakonom o zaštiti od požara (NN 58/93).

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.1.

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta (dalje u odredbama: Plan) obuhvaća jedinstveno građevinsko područje stanovanja određeno Prostornim planom Općine Buzet kao važećim prostornim planom šireg područja, ukupne površine 138,50ha.

0.2.

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

0.3.

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

0.4.

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

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

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

1.2.

Kako u terminološkom smislu važeći Prostorni plan Općine Buzet i zakonska regulativa nisu usklađeni, to se namjene pojedinih planiranih zona temelje na globalnoj namjeni prostora određenoj Prostornim planom Općine Buzet - važećim prostornim planom šireg područja, a primijenjena terminologija, pak, zasniva na važećoj zakonskoj regulativi.

1.3.

Razgraničenje područja obuhvaćenog Planom prikazano je u grafičkom dijelu Plana.

Osnovno razgraničenje postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobiveni blokovi dodatno se raščlanjuju na zone izgradnje i uređenja određene namjene.

Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere.

1.4.

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

1.5.

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u odredbama: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju: jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće prema odredbama posebnih propisa, višeobiteljske građevine i višestambene građevine.

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

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

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

Zone stambene namjene, unutar posebno utvrđene zone zaštite ekspozicije urbanističke cjeline Buzet - uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), namijenjene su rekonstrukciji, održavanju ili ukklanjanju postojećih građevina.

#### 1.6.

Zone stambene namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na pod zone više obiteljskih građevina, pod zone višestambenih građevina, te pod zone mješovite gradnje.

U pod zonama gradnje više obiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine (1 stambena jedinica) i višeobiteljske građevine (2 - 3 stambene jedinice). U pod zonama gradnje više obiteljskih građevina mogu se graditi i obiteljske kuće, prema posebnim propisima.

U pod zonama gradnje višestambenih građevina mogu se graditi građevine s 4 i više stambenih jedinica.

U pod zonama mješovite gradnje mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine.

#### 1.7.

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

U zonama stambene namjene iznimno se mogu graditi i građevine javne i društvene - isključivo zdravstvene, predškolske, školske i kulturne namjene na samostalnim građevnim česticama pod uvjetima iz stavka 1. ove točke.

Instrument "iznimnog" iz stavaka 1. i 2. ove točke može se primijeniti u svakoj zoni stambene namjene na način da se u njoj smije izgraditi najviše 1 građevina poslovne ili javne i društvene namjene na samostalnoj građevnoj čestici, pod uvjetom da površina zone nije manja od 5000m<sup>2</sup>, te da zbir građevnih čestica za gradnju građevina stambene namjene prevladava nad građevnom česticom za gradnju građevine poslovne ili javne i društvene namjene kako po broju tako i po ukupnoj površini.

U zonama stambene namjene građevina poslovne namjene ili javne i društvene namjene mora se graditi prema urbanističkim uvjetima gradnje koji vrijede za građevine stambene namjene.

Odredbe stavaka 3. i 4. ove točke ne odnose se na područje povijesne jezgre Buzet, gdje se u svakoj zoni stambene namjene smije graditi 1 građevina poslovne namjene i 1 građevina javne i društvene namjene. U skladu s posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta, mogu se planirati i drugačiji odnosi namjena.

#### 1.8.

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u kojima će se, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i poslovne prostorije, te poslovnih građevina u kojima će se, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i stambene jedinice. Uvjeti za poslovni dio građevina, kao i mogućnost gradnje poslovnih građevina na samostalnim građevnim česticama, istovjetni su uvjetima iz točke 1.7. ovih odredbi.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi, rekonstruirati i održavati i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

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

Zone mješovite namjene raščlanjuju se na pretežito stambene i pretežito poslovne zone.

#### 1.9.

U zonama pretežito stambene namjene mogu se graditi stambene građevine u kojima će biti izgrađene i poslovne prostorije. U ovim zonama, unutar posebno utvrđene zone zaštite ekspozicije urbanističke cjeline Buzet - uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

Iznimno se u zonama pretežito stambene namjene mogu graditi i građevine u kojima se neće graditi i poslovne prostorije, kao i građevine u kojima se neće graditi i stambene prostorije. U svakoj zoni pretežito stambene namjene smiju se izgraditi najviše 1 građevina koja neće imati i poslovne prostorije i 1 građevina koja neće imati i stambene prostorije, pod uvjetom da zbir građevnih čestica za gradnju stambenih građevina koje imaju poslovne prostorije prevladava nad građevnim česticama za gradnju stambene građevine bez poslovnih odnosno stambenih prostorija, kako po broju tako i po ukupnoj površini.

Odredbe stavka 2. ove točke odnose se i na područje povijesne jezgre Buzet, osim ako se posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta ne dozvole drugačiji odnosi namjena.

Zone pretežito stambene namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na pod zone više obiteljskih građevina, pod zone višestambenih građevina, te pod zone mješovite gradnje. Uvjeti stambenog dijela gradnje u ovim pod zonama definirani su točkom 1.6. ovih odredbi.

#### 1.10.

U zonama pretežito poslovne namjene mogu se graditi poslovne građevine u kojima će biti izgrađene i stambene jedinice.

Zone pretežito poslovne namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na pod zone višestambenih građevina i pod zone mješovite gradnje. Uvjeti za stambeni dio gradnje u ovim pod zonama definirani su točkom 1.6. ovih odredbi.

Iznimno se u zonama pretežito poslovne namjene mogu graditi i građevine u kojima se neće graditi i stambene prostorije. U svakoj zoni pretežito poslovne namjene smije se izgraditi najviše 1 građevina koja neće imati i stambene prostorije, pod uvjetom da zbir građevnih čestica za gradnju poslovnih građevina koje imaju stambene prostorije prevladava nad građevnom česticom za gradnju poslovne građevine bez stambenih prostorija kako po broju tako i po ukupnoj površini.

U sklopu zone pretežito poslovne namjene na lokaciji Fontana se planira gradnja gradske tržnice sa svim potrebnim pratećim sadržajima prema usvojenim standardima i posebnim propisima.

Odredbe stavka 3. ove točke odnose se i na područje povijesne jezgre Buzet, posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta ne planiraju drugačiji odnosi namjena.

#### 1.11.

Zone javne i društvene namjene raščlanjuju se na zone upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske namjene.

Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostorije druge javne i društvene namjene osim vjerske.

#### 1.12.

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

1.13.

Zone gospodarske - poslovne namjene raščlanjuju se na zone opće poslovne namjene, zone pretežito uslužne namjene, zone pretežito trgovačke namjene i zone komunalno servisne namjene.

U zonama gospodarske - poslovne namjene gradit će se građevine koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostorije drugih poslovnih namjena. U ovim zonama, unutar posebno utvrđene zone zaštite ekspozicije urbanističke cjeline Buzet - uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

1.14.

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

1.15.

Zone gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene namijenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine "Hoteli" prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01, 33/01, 21/03, 52/04 i 106/04).

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

1.16.

Zone sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na zone sportske namjene i zone rekreacijske namjene.

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

U zonama rekreacijske namjene mogu se graditi i uređivati otvorena i natkrivena sportska i rekreacijska igrališta.

1.17.

Zone javnih zelenih površina raščlanjuju se na zone javnih parkova i zone igrališta.

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

U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište, pod uvjetom da njegova ukupna površina ne bude veća od 1000m<sup>2</sup>.

1.18.

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

1.19.

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

U svim Planom određenim zonama zelenih površina, kao i zelenim površinama koje će se uređivati u zonama drugih namjena, moguće je graditi skloništa i druge objekte za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara.

1.20.

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

1.21.

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

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

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

1.22.

Zone javnog parkinga namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe suvremenog prometa.

Pored mogućnosti iz stavka 1. ove točke, u zoni javnog parkirališta na lokaciji Mašinova školja mogu se organizirati sajmovi i slične manifestacije na otvorenom.

1.23.

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji građevina telekomunikacijske, elektroenergetske i vodoopskrbne mreže.

1.24.

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

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1.

Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine koje će se graditi u zonama gospodarske, mješovite - pretežito poslovne i mješovite - pretežito stambene namjene.

U zonama gospodarske namjene (poslovne i ugostiteljsko turističke) urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina utvrđivat će se, odnosno svi elementi dozvole crpiti, iz odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

U zonama mješovite - pretežito poslovne i mješovite - pretežito stambene namjene posebno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice - Oblik i veličina građevne čestice, kao osnovne jedinice provedbe ovog Plana, određuju se na temelju prikaza korištenja i namjene površina iz grafičkog dijela Plana, konzultirajući pri tome vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere. Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati od najmanje 500m<sup>2</sup> do najviše 3000 m<sup>2</sup>
- maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža - Visina se određuje na najviše 12 m, a broj nadzemnih etaža na najviše 3 (Po+P+2)

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### 3.1.

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

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

Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 2.1. ovih odredbi.

### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### 4.1.

Odredbama ove točke određuju se uvjeti i način gradnje stambenih građevina u zonama stambene i mješovite - pretežito stambene namjene, te u zonama mješovite - pretežito poslovne namjene.

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, te interpolirane - poluugrađene i ugrađene.

#### 4.2.

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

U zonama mješovite - pretežito stambene namjene, te u zonama stambene namjene, posebno se uvjetuje:

- veličina građevne čestice - Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 2.1. ovih odredbi. Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati u sljedećim okvirima:

- jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	450m <sup>2</sup>
	- najviše	2000m <sup>2</sup>
- poluugrađene	- najmanje	300m <sup>2</sup>
	- najviše	1000m <sup>2</sup>
- ugrađene	- najmanje	150m <sup>2</sup>
	- najviše	450m <sup>2</sup>

- višestambene građevine:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	900m <sup>2</sup>
	- najviše	3000m <sup>2</sup>
- poluugrađene	- najmanje	600m <sup>2</sup>
	- najviše	2000m <sup>2</sup>
- ugrađene	- najmanje	300m <sup>2</sup>
	- najviše	900m <sup>2</sup>

- maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:

najviše 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže (Po+P+1)

- višeobiteljske građevine:

najviše 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže (Po+P+2)

- višestambene građevine:

najviše 17m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4) i

najviše 15m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4) za područje označeno u kartografskom prikazu plana broj 9. Način gradnje u mjerilu 1:2000.



#### 4.3.

Na postojećim građevnim česticama površine do 5.000 m<sup>2</sup> se dozvoljava rekonstrukcija postojećih građevina i nova izgradnja, pri čemu se dozvoljava postojeće neadekvatne građevine u cijelosti ukloniti i izgraditi nove građevine.

#### 4.4.

Minimalne, odnosno maksimalne površine gradivog dijela čestice, za stambene građevine se kreću od 15 - 50% građevne čestice, ovisno o njenoj veličini, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>.

Za višestambene i komunalne građevine, zatim za građevine poslovne i javne namjene, taj postotak se kreće od 10 - 65% građevne čestice, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>.

Podzemne garaže za potrebe osnovne građevine se mogu graditi do granice građevne čestice prema javnoj površini i na najmanjoj udaljenosti 3 m od granica susjednih građevnih čestica.

Površina podzemne garaže prekrivene zemljom i ozelenjene, ne uključuje se u izgrađenost građevne čestice.

Pri određivanju maksimalne dozvoljene visine građevine pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za garažu širine do 7,0 m, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, kao ni vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum, širine do 1,5 m.

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

### 5.0.1.

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

Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) i smatra se shematskim prikazom. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se u postupku izdavanja dozvole, pri čemu se mora ispuniti uvjet da se u planirani koridor rezervacije prostora mora smjestiti ukupan poprečni profil prometnice iz grafičkog dijela Plana - prikaza prometa.

### 5.0.2.

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

Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja dozvola.

### 5.0.3.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

## 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

### 5.1.0.1.

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

Spojeve na županijske ceste Ž5013 i Ž5011 potrebno je planirati i projektirati s prometnim trakama za lijeve skretače u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

Kolni pristup Starom gradu se planira novim djelom pristupne ceste koja se južno od postojećeg mosta odvaja od županijske ceste. Za realizaciju ovog pristupa je nužno izvesti prelaganje trase županijske ceste za oko 60 m prema zapadu i formiranje njenog novog raskrižja na državnu cestu te korekcija trase državne ceste prema grafičkom prilogu broj 2. Sukladno posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta dozvoljeno je drugačije rješenje kolnog povezivanja Starog grada.

### 5.1.0.2.

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

### 5.1.0.3.

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

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

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

### 5.1.0.4.

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

Prilaz do građevne čestice, koja nema neposredan prilaz s javne prometne površine, može se osigurati preko drugih građevnih čestica primjenom instrumenta prava služnosti.

## 5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

### 5.1.1.1.

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

Parkirališna mjesta su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.

### 5.1.1.2.

U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

## 5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

### 5.1.2.1.

GGT - GLAVNI GRADSKI TRG - se planira urediti na prostoru Fontane kao središnji urbani prostora, koji je pješačkim mostom-građevinom povezan s podbrežjem starog grada. Trg se uređuje kao pretežno slobodna ploha, reprezentativni i «čisti» prostor opremljen urbanom i likovnom opremom namijenjen za svakodnevno korištenje (boravak na otvorenom, okupljanje, odmor) te za povremene manifestacije. Unutar zone trga se ostavlja isključivo postojeća prometnica koja teče tangencijalno sjevernim rubom trga te nužan interventni promet.

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

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

### 5.1.2.2.

#### GPV - GLAVNA PJEŠAČKA VEZA ZA STARI GRAD

Od pješačkog mosta se do zapadnih vrata starog grada, uz postojeće javno stubište planira brza pješačka veza sustavom natkrivenih eskalatora ili uspinjače ili drugačije, sukladno posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

Izgradnja eskalatora, uspinjače ili drugog sustava brze pješačke veze predviđa se kao mogućnost alternativnog rješenja pješačkog prometnog pristupa u stari grad. Konačnu trasu treba definirati prostornom studijom. Za idejno rješenje navedenog zahvata preporuča se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja za definiranje najpovoljnije trase kao i najboljeg tehničkog i arhitektonskog rješenja.

## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

### 5.2.0.1.

U području obuhvata Plana planira se gradnja kabelaške kanalizacije cijevima PEHD ili PVC odgovarajućih profila.

### 5.2.0.2.

Planirane telekomunikacijske usluge podrazumijevaju ugradnju instalacija u kanalizaciji te, pored osnovnih telefonskih usluga i usluga kabelaške televizije, razvijanje i "cropak", "croline", "hinet" mreža, pružanje usluga ISDN-a, širokopojasne mreže u ATM tehnologiji, CBR, rt-VBR, kao i pružanje drugih usluga, u skladu s tehnološkim razvitkom i potrebama tržišta.

## 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

### 5.3.0.1.

U području obuhvata Plana planira se gradnja vodovodne infrastrukture cijevima od nodularnog ljeva odgovarajućih profila.

### 5.3.0.2.

U području obuhvata Plana planira se odvodnja otpadnih voda izgradnjom razdjelne kanalizacije, plastičnim PVC cijevima odgovarajućih profila.

### 5.3.0.3.

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

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

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### 6.1.

Javne zelene površine uređuju se kao:

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

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

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

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

### 6.2.

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

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

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

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

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

### 6.3.

Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene.

Specifikacija mogućih vrsta za projektiranje i ozelenjavanje:

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

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

### 7.1.

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

### 7.2.

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

- Planom su prethodno razgraničene postojeće izgrađene zone od zona planirane gradnje.
- Postojeće izgrađene zone dodatno su raščlanjene na podzone u kojima se omogućava održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina, te na pod zone u kojima se omogućava održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina.
- Zone planirane gradnje dodatno su raščlanjene na pod zone u kojima se omogućava gradnja novih građevina, odnosno održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, te na pod zone u kojima se omogućava gradnja novih građevina.
- Pri izgradnji i rekonstrukciji građevina i uređenju građevnih čestica potrebno je poštivati karakter i mjerilo naselja i ambijenta. U zaštićenim povijesnim graditeljskim cjelinama se uvjeti za sve građevinske aktivnosti; nove gradnje, interpolacije, rekonstrukcije, prigradnje, nadogradnji, adaptacija i drugo određuju isključivo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i sukladno zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta a u evidentiranim povijesnim graditeljskim cjelinama prema zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

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

U realizaciji kreativnih arhitektonskih rješenja se pri oblikovanju građevina dozvoljava visoko kvalitetan suvremeni pristup. Suvremeno oblikovanje se planira prema načelima uklapanja nove arhitekture u zadani vrijedan prostor gdje je, izuzev u područjima neujednačene izgradnje, nužno uvažavati lokacijske uvjete, posebno gabarite i mjerilo te boje i materijale, proporcijske odnose okolnih građevina i osobitosti prostora naselja u cjelini. Građevine trebaju biti racionalno građene uporabom kvalitetnih i postojećih materijala u koje se jednakovrijedno uključuju tradicionalni i suvremeni materijali. U naseljima koja se vode kao evidentirano kulturno dobro, dozvoljava takvih građevina izdaje se isključivo na temelju pozitivnog mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno prema njegovim uvjetima i suglasnosti kada su u pitanju zaštićene graditeljske cjeline.

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

Pojmovi održavanje, rekonstrukcija gradnja i uklanjanje građevine definirani su odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07).

### 7.3.

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

- Temeljem rješenja broj 159/3 od 10.09.1962. urbanistička cjelina Buzet proglašena je zaštićenim kulturnim dobrom, te upisana u registar kulturnih dobara pod brojem 37 kao cjelina.
- Temeljem rješenja broj 214/1 od 7.12.1964. kapela sv. Ane na lokaciji k.č. 165 k.o. Buzet proglašena je zaštićenim kulturnim dobrom, te upisana u registar kulturnih dobara pod brojem 69 kao sakralna građevina.

#### 7.4.

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

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

#### 7.5.

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

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

U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, rješenjem o uvjetima građenja utvrđenim u skladu s Konzervatorskom podlogom za Stari grad Buzet odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih građevina izgrađenih u povijesnoj jezgri, kao i pojedinačnih građevina izvan nje - građevina graditeljskog nasljeđa. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

Nadležni konzervatorski odjel Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture Republike Hrvatske utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. Rješenje o uvjetima građenja obavezno uključuje utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

U postupku izdavanja dozvola za sva kulturna dobra s područja obuhvata Plana, kao i dozvola za susjedne građevine, ishodit će se posebni uvjeti građenja od nadležnog konzervatorskog odjela Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture Republike Hrvatske. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

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

#### 7.6.

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

#### 7.7.

Mjere zaštite i očuvanja za zahvate u prostoru koji se nalaze u pod zonama gradskih i seoskih naselja utvrđuju se na sljedeći način:

- Za šire područje nepokretnog kulturnog dobra urbanističke cjeline Buzet (broj registracije: 37, broj rješenja o registraciji: 159/3 od 10.IX 1996.) ovim se Planom, a na temelju odredbi Prostornog plana Grada Buzet,

utvrđuje obaveza izrade Konzervatorske podloge za Stari grad u obuhvatu šire zone zaštite kulturnog dobra, prikazanom u grafičkom dijelu Plana. Konzervatorskom podlogom će biti obuhvaćena i kulturna dobra evidentirana ovim Planom i to:

- Podbastion - starohrvatska nekropola na sjevernom obronku povijesne jezgre Buzet,
- Sv. Vid - kapela na groblju,
- kompleks stambenih i gospodarskih objekata na lokaciji Fontana,
- spomen obilježje na zapadnom obronku povijesne jezgre Buzet.

- Za ruralnu cjelinu Sv. Martin utvrđuju se mjere zaštite i očuvanja temeljem točke 7.5. ovih odredbi.

U podzoni gradskog naselja (urbanističke cjeline Buzet) uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane strukture i arhitekture. U tom prostoru se svi zahvati u prostoru određuju u skladu s Konzervatorskom podlogom i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Do izrade i potvrde Konzervatorske studije, a najduže u trajanju od jedne godine, se zahvati u prostoru određuju temeljem odredbi ovog plana uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela i uz zaključak gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta.

Radi zaštite ekspozicije, tj. vizure akropolske urbanističke cjeline Buzet, Planom je određena granica zone zaštitnog pojasa. U zoni zaštite ekspozicije ne postoji mogućnost osnivanja novih građevnih čestica namijenjenih gradnji građevina visokogradnje osim uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela i uz zaključak gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta, već će se zemljište uređivati prvenstveno održavanjem postojećih zelenih površina. Parkirališta i prometnica koja se predviđaju u neposrednoj blizini i podno gradskih zidina povijesne jezgre grada Buzeta moguće je izgraditi tek nakon izrade konzervatorske studije, koju mora potvrditi nadležni konzervatorski odjel, pri čemu urbanističko-konzervatorska studija mora obuhvatiti prostor neposredno uz parkirališta i prometnicu i točno ocijeniti utjecaj izgradnje na spomeničku vrijednost zaštićene povijesne jezgre grada Buzeta. U cjelovitim zonama gospodarske, mješovite-pretežito stambene i stambene namjene, uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), ne smiju se osnivati nove građevne čestice namijenjene gradnji građevina visokogradnje, dok se postojeće građevine mogu rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja odnosno rada u njima, održavati ili uklanjati, a postojeće građevne čestice maksimalno ozelenjavati.

Iznimno se uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela i uz zaključak gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta dozvoljava interpolacija novih građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene na građevnoj čestici koja se formira od katastarske čestice koja je u nizu s građevnim česticama na kojima postoje građevine. Takva građevina se može graditi s najviše dvije etaže i najveće visine 7,0 m, odnosno najveće visine do visine susjednih građevina. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

U pod zonama seoskog naselja (ruralne cjeline) uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru obavezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske (ruralne) osnove i gabarita izgradnje, što dopušta mogućnost interpolacija, ali prilagođenih ambijentu. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično, u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, u skladu s Konzervatorskom podlogom za Stari grad Buzet će se rješenjem o uvjetima građenja, a prema posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključku gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta, odrediti elementi rekonstrukcije postojećih građevina izgrađenih u povijesnoj jezgri, kao i pojedinačnih građevina izvan nje - građevina graditeljskog nasljeđa. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

#### 7.8.

Mjere zaštite za zahvate u prostoru koji se nalaze u pod zonama arheoloških područja utvrđuju se na sljedeći način:

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

#### 7.9.

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

- U postupku izdavanja dozvola ishodit će se posebni uvjeti građenja od nadležnog konzervatorskog odjela. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **8.1.**

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

### **8.2.**

Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **9.1.**

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

### **9.2.**

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

Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u smislu Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu (NN 12/94).

### **9.3.**

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

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

### **9.4.**

Shodno važećim propisima iz oblasti zaštite okoliša za zahvate u prostoru definirane posebnim propisom potrebno je izraditi studije o utjecaju na okoliš koje će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja ovih zahvata na njega.

Građevne dozvole za zahvate u prostoru iz stavka 1. ove točke ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvata u prostoru.

### **9.5.**

Postojeći povremeni ili stalni potoci i bujice moraju se čistiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova protočnost. Sve zahvate na postojećim povremenim ili stalnim potocima i bujičnim tokovima, kao i u dodiru s njima, izvoditi prema projektu "Uređenje bujica u slivu rijeke Mirne" (izrađen VI/60, projektant I. Gropuzzo), te uz obaveznu suradnju s Hrvatskim vodama.

### **9.6.**

Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su



na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničkih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

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

#### 9.7.

Dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara i zaštite okoliša, kao i drugih, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93 i 33/05),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),
- Zakon o unutarnjim poslovima (55/89, 18/90, 47/90, 19/91, 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 29/00),
- Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse koji propisuju mjere zaštite od požara,
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke (NN 20/03); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90 i 145/04),
- Zakon o vodama (NN 107/95 i 150/05); Državni plan za zaštitu voda (NN 8/99); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99); Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00, 136/04 i 85/06),
- Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04); Uredba o graničnim vrijednostima emisije onečišćenja tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 21/07),
- Zakon o otpadu (178/04 i 111/06),
- Zakon o javnim cestama (NN180/04 i 138/06); Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 178/04).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### 10.0.1.

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

### 10.0.2.

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

Za provedbu ovog plana u dijelu koji se odnosi na zahvate uređenja prostora koji su od posebne važnosti za Grad Buzet imenovati će se Gradsko povjerenstvo za ocjenu uspješnosti projekta.

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

Povjerenstvo će imenovati poglavarstvo Grada Buzeta iz redova predstavnika stručnih i javnih institucija te drugih osoba afirmiranih u području zaštite kulturnih dobara, arhitekture i prostornog uređenja.

#### 10.0.3.

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

#### 10.0.4.

Način provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama koje se nameću temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru. Za širu zonu zaštite povijesne jezgre izrađivat će se Konzervatorska podloga. Rješenje o uvjetima građenja za zahvate u području obvezne izrade Konzervatorske podloge za povijesnu jezgru Buzeta moći će se u vremenu od jedne godine, utvrđivati temeljem odredbi ovog Plana.

Parkirališta koja se predviđaju u neposrednoj blizini i podno gradskih zidina povijesne jezgre grada Buzeta moguće je izgraditi tek nakon izrade urbanističko-konzervatorske studije, koju mora potvrditi nadležni konzervatorski odjel. Urbanističko-konzervatorska studija mora obuhvatiti prostor neposredno uz parkirališta i točno ocijeniti utjecaj izgradnje na spomeničku vrijednost zaštićene povijesne jezgre grada Buzeta.

Na cjelokupnom području obuhvata, osim područja za koje je uvjetovana izrada detaljnog plana uređenja, Plan će se provoditi prema postupku iz zakona i ostalih propisa.

#### 10.0.5.

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

#### 10.0.6.

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

#### 10.0.7.

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

#### 10.0.8.

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

#### 10.0.9.

Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta donosi programe razvoja područja obuhvaćenih prostornim planovima užih područja čija se izrada uvjetuje ovim Planom. Ne može se pristupiti izradi prostornog plana užeg područja ukoliko Gradsko poglavarstvo Grada Buzeta nije donijelo program razvoja obuhvaćenog područja.

#### 10.0.10.

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

#### 10.0.11.

Izgradnja skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predviđa se u skladu sa zonama ugroženosti Grada Buzeta, koje su određene sukladno odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91).

Izgradnja objekata iz stavka 1. ove točke omogućuje se na svim Planom određenim zonama zelenih površina, kao i zelenim površinama koje će se uređivati u zonama drugih namjena.

## 10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

### 10.1.1.

Sve građevine, koje se sukladno odredbama prostornog plana šireg područja smatraju postojećima, a nalaze se u zonama drugih, njima neodgovarajućih, namjena, mogu se ili uklanjati ili (do usklađenja s planiranom namjenom) rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja odnosno rada u njima.

### 10.1.2.

Rekonstruirati se ne mogu one građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje. Građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje mogu se rekonstruirati ukoliko je to omogućeno tim prostornim planovima.



**urbanistički studio rijeka** d.o.o.

---

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša  
rijeka, strossmayerova 3/II tel: 051-374-007 327-232 327-233 tel/fax 051-374-082 e-mail: urb-studio-ri@ri.t-com.hr