



Javna ustanova  
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije  
*Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana*

KLASA: 350-02/14-04/07

URBROJ: 2163/1-20-01/9-17-18

Pula, 18. prosinac 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenjem prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 BUZET

**PREDMET: IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA BUZETA**

- Mišljenje, dostavlja se

**VEZA:** Vaš broj - KLASA: 350-01/17-01/111, URBROJ: 2106/01-04/01-17-7 od 01.12.2017., zaprimljen u ovom Zavodu 06.12.2017.

Temeljem članka 101. i 104. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) - nadalje: Zakon, daje se sljedeće

### MIŠLJENJE

Na Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Buzeta – nadalje: Plan, kojeg je izradila tvrtka „Geoprojekt“ d.d. iz Opatije. Nakon uvida u isti utvrđene su neusklađenosti te, kao osnovno i najvažnije, izdvajamo:

- Temeljem odredbi čl. 3. Zakona, obuhvat Plana utvrđuje se u skladu s administrativnom granicom JLS-a, a temeljem mogućnosti iz čl. 180. Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 - pročišćeni tekst) - nadalje: PPIŽ, „granica obuhvata Plana“ može zadržati, uz uvjet da se kao „granica Grada“ prikaže granica JLS-a prema podacima DGU-a. U tom smislu, u svim kartografskim prikazima grafičkog dijela Plana potrebno je prikazati i u legendi uskladiti granicu Grada Buzeta, granicu obuhvata Plana i granice statističkih naselja. Posebno napominjemo da, što se tiče granica statističkih naselja utvrđenih u grafičkom dijelu Plana, potrebno je prikazati isključivo one granice na temelju koje je rađena analiza građevinskih područja, prilikom utvrđivanja mogućnosti proširivanja građevinskih područja naselja temeljem čl. 43. Zakona i odredbi čl. 86.-90. PPIŽ-a. Nadalje, sve granice i ostali planski pokazatelji i oznake u cijelosti moraju prikazivati u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04, 9/11). Planski pokazatelja iz legende „granica obuhvata Grada Buzeta“ zamijeniti sa „granica Grada Buzeta“.
- Načelno, na kartografskim prikazima uskladiti i dopuniti legendu prema planiranim namjenama u cijelosti, kao npr. ugostiteljsko turistička namjena je TRP i TP, a ne T1, T2, T3, za muzej je planski znak D6, a sportsko rekreacijsku namjenu razgraničiti prema planiranoj namjeni sukladno PPIŽ-u (npr. polivalentno sportski centar R6, paraglajding R8, konjički sport R2 i streljana R5). Isto tako, kartografski prikaz list 1. dopuniti planskim oznakama P1, P2, Š1, Š2, Š3 te ne prikazivati izdvojenu namjenu unutar naselja (mora biti sve stambena namjena – žuto, osim na kartografskim prikazima građevinskih područja u M 1:5000, gdje se područja veća ili jednaka 5000m<sup>2</sup> planirana kao zone prikazuju prema utvrđenoj namjeni). Napominjemo da javna i društvena namjena nije navedena kao namjena čija se površina, ako zadovoljava kriterij minimalne površine 5000m<sup>2</sup>, može izuzeti iz obračuna gustoće stanovanja temeljem odredbi čl. 90. PPIŽ-a. Posebno napominjemo da grafički dio Plana treba dopuniti prikazivanjem i susjednih JLS-a te njihovih granica u odnosu na granicu Grada Buzeta, a ne samo Republike Slovenije te paziti da se na kartografskim prikazima ne dupliraju nazivi statističkih naselja i sl.

Riva 8, 52100 Pula - Pola  
Tel: 00385 351 465  
Fax: 00385 351 466  
prostomo@zpuiz.hr  
www.zpuiz.hr

OIB: 46917415846 / IBAN: HR4523400091110730899 Privredna banka Zagreb d.d.

- Legende kartografskih prikaza građevinskih područja grafičkog dijela Plana dopuniti prikazivanjem planskog pokazatelja za neuređene dijelove neizgrađenog dijela izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.
- Nadalje, uskladiti planske pokazatelje sa onima utvrđenim PPIŽ-om pa „mogući koridor/trasa ceste“ preoblikovati u „koridor ceste u istraživanju“, zatim eksploatacijska polja kao građevine/zahvate izvan građevinskog područja prikazivati tankom linijom, uz obavezu određivanja eksploatacijskih polja Kuk-Čiritež i Sv. Ivan-Prašćari kao E3<sub>1</sub> i E3<sub>2</sub>. Sva groblja planirana kao izdvojena građevinska područja izvan naselja označiti u grafici zasebnim planskim znakom (kao G1, G2,...) te analogno tome dopuniti i u tablici čl. 5. odredbi Plana pripadajućem groblju.
- Načelno, sva građevinska područja i sve namjene prikazivati zatvorenim poligonima (npr. naselja Sovinjak, Kajini, ... nisu prikazani kao zatvoreni poligon ili su im kontaktni dijelovi odvojeno prikazani – naselja Pod Baštion, Most, Šahtari, Juradi,...) kako bi se uopće moglo utvrditi koje se građevinsko područje planira kao naselje, a koje kao njegov izdvojeni dio, odnosno kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja. Nadalje, ne crtati jednu namjenu preko druge (npr. preko R-pustolovnog parka prikazana je namjena Š1) te do svih građevinskih područja treba planirati prometnicu – javnu ili nerazvrstanu (npr. do I1 Sv. Ivan dol). Napominjemo da ceste koje povezuju izdvojena građevinska područja izvan naselja u gostiteljsko turističke namjene, sukladno Uredbi o mjerilima za razvrstavanje javnih cesta (NN 34/12), potrebno osigurati nerazvrstanu cestu (ostale ceste) profila i nivoa opremljenosti ceste županijskog standarda.
- Kartografski prikaz list 2.2. Plana dopuniti planskim oznakama (PS, RD, S, K, OK, OI) i pokazateljima iz kartografskog prikaza list 2.3.2. grafičkog dijela PPIŽ-a za dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja komunalno servisne namjene Griža, kao građevine za gospodarenje otpadom, sukladno planiranom u čl. 92. ovog Plana. Na predmetnom kartografskom prikazu pojam planski pokazatelj „uređaj za pročišćavanje pitke vode“ zamijeniti sa „uređaj za pročišćavanje otpadnih voda“.
- Kartografski prikaz list 3.2. Plana dopuniti podacima iz kartografskog prikaza list 3.2.1. grafičkog dijela PPIŽ-a, te planski pokazatelj „krajobraz naselja“ zamijeniti sa „kultivirani krajobraz“.
- U čl. 19. i 20. rekreacijske površine iz st. 2. točke 3. odredbi Plana utvrditi u jednini, budući da je planirana samo jedna – pustolovni park. Analogno tome, podnaslov čl. 67. preoblikovati u „Rekreacijska površina-pustolovni park“
- Posebno napominjemo da je poglavlje 2.1. (čl. 24.) odredbi Plana, kao i pripadajući dio Obrazloženja (poglavlje 3.1.), potrebno u cijelosti uskladiti sa čl. 37. i 38. Odredbi PPIŽ-a. Naime, nisu uopće navedene neke od građevina i zahvata od županijskog značaja (npr. građevine za postupanje s otpadom, eksploatacijska polja, transformatorske stanice i dr.), neke nedostaju (površine iz čl. 64. PPIŽ-a kao građevine gospodarske – proizvodne/poslovne namjene) i sl.
- U čl. 31. st. 7. Odredbi Plana utvrditi kojim su člankom odredbi ovog Plana, PPUG-a, PPIŽ-a i/ili drugim dokumentom utvrđeni „posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra“.
- U čl. 33. uskladiti brojeve stavaka, a u čl. 35. je u st.1. naveden poziv na krivi članak te treba provjeriti kojem su čl. i st. odredbi navedene „pomoćne građevine s izvorima zagađenja“.
- Planski znak „Tz3“ zamijeniti sa „TZ“ u čl. 41. st.3. odredbi Plana.
- Čl. 49. odredbi Plana dopuniti navođenjem članka u kojem su utvrđeni uvjeti gradnje građevina u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja u gostiteljsko turističke namjene. Nadalje, st. 9. predmetnog članka dopuniti definiranjem građevina „visokogradnje“ kao građevina čija gradnja nije dozvoljena te da se TP9 planira za „gradnju građevina vrste kamp“. U st. 10. navesti koja se vrsta građevina planira i u skladu s kojim propisom u TP4.
- U čl. 50. odredbi Plana, načelno, najprije utvrditi koja se izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene planiraju, a onda što se i u njima može graditi te navesti u kojem su članku odredbi Plana utvrđeni uvjeti gradnje.
- Čl. 51. st. 3. točku 7. korigirati na način da se odredi k-ig za građevnu česticu, koja je utvrđena čl. 53., a ne građevinu/zgradu (ni osnovne, ni prateće i sl.).
- Čl. 66. odredbi Plana dopuniti utvrđivanjem područja za eksploataciju Kuk-Čiritež i Sv. Ivan-Prašćari (E3<sub>1</sub> i E3<sub>2</sub>) i vrstom mineralne sirovine, sukladno podacima iz tablice 13. čl. 105. PPIŽ-a.
- St. 2. čl. 68. odredbi Plana preoblikovati kako bi se utvrdila razlika u odnosu na čl. 61. st. 2., možda ovo treba biti stavak 1. čl. 68., a onda nakon toga staviti st. 1. kao st. 2. u kojem će se utvrditi da „kada se postojeće građevine usklađuju sa namjenom građevine koja se može graditi izvan građevinskog

- područja, tada se rekonstruiraju u skladu s uvjetima gradnje za predmetne građevine iz Poglavlja 2.3.2. odredbi Plana“.
- Sukladno čl. 77. st. 7. odredbi Plana, grafički odrediti i prikazati radijuse (na listu 2.1. Plana) u skladu s kartografskim prikazom list 2.2.1. grafičkog dijela PPIŽ-a.
  - U st. 1. čl. 100. odredbi Plana brisati „za neuređene neizgrađene dijelove građevinskih područja“, budući da su za neuređene dijelove građevinskih područja naselja utvrđeni uvjeti gradnje s detaljnošću UPU-a te navesti točno za koja je područja utvrđena obaveza UPU-a, popisati ih sa nazivima istih. Nadalje, predmetni stavak dopuniti u dijelu utvrđivanja članaka u kojima su propisani detaljni uvjeti (čl. 101.-118.). Stavak 2. i 3. čl. 100. brisati u cijelosti budući da nisu u skladu sa Zakonom.
  - Poglavlje 9.2. odredbi Plana dopuniti, radi nedvojbene primjedbe, da se uvjeti provedbe predmetnog poglavlja odnose isključivo na neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja naselja i njihovih izdvojenih dijelova. U protivnom, ako se uvjeti provedbe s detaljnošću UPU-a žele propisati i za neuređene neizgrađene dijelove izdvojenih građevinskih područja izvan naselja u gostiteljsko turističke ili neke druge namjene, tada ih treba utvrditi u zasebnom članku, odvojeno od uvjeta gradnje neuređenih neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja.
  - Čl. 103. odredbi Plana dopuniti uvjetima gradnje pomoćnih građevina. Nadalje, čl. 103. st. 7. i 8. te st. 5. točku 1. čl. 107. brisati u cijelosti, budući da se radi se o neizgrađenim i neuređenim dijelovima građevinskih područja.
  - U čl. 107. st. 2. brisati točku 4., jer nema postojećih građevina, te dio teksta „s obzirom na zaštitu kulturnih ili prirodnih dobara, infrastrukturnih građevina ili vodnih površina“ iz st. 5., kao nepotreban, budući da posebni propisi i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela mogu biti u svim segmentima zastupljeni.
  - U čl. 113. brisati st. 9. u cijelosti, budući da nisu formirane građevne čestice pa se neće ni dijeliti. Isto tako, dioba nije predmet Plana, već je postupanje prilikom diobe utvrđen Zakonom. Nadalje, u st. 5. predmetnog članka brisati zadnju rečenicu, budući da se radi o neizgrađenim i neuređenim područjima, bez izgrađenih građevina.
  - Načelno, obratiti pažnju na upotpunjenost i dovršenost kartografskih prikaza podacima obaveznim sukladno sadržaju iz posebnog propisa (Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova), kao i međusobnu usklađenost legende i prikaza.
  - Načelno, podaci i tekst iz Obrazloženja Plana nisu u cijelosti usklađeni sa odredbama Plana pa je isto potrebno uskladiti.
  - Nadalje, u točki 1.1. Obrazloženja Plana potrebno je navesti broj naselja sukladno važećoj Odluci o granicama područja naselja u Gradu Buzetu (SGGB 11/14) i broj naselja te po nazivima navesti sva naselja prije izmjene predmetne Odluke i njihov broj. Tablicu 2. Obrazloženja Plana korigirati brisanjem podataka iz 2002. u cijelosti kao nerelevantnih, budući da se odnose na bivšu Općinu Buzet te dodavanjem broja stanovnika 2005., gustoće stanovanja 2011., a sve radi mogućnosti usporedbe. Točku 1.1.3. Obrazloženja Plana preispitati u smislu usklađenosti sa PPIŽ-om i posebnim propisima. Tablicu 3., 4. i 5. dopuniti brojem stanovnika pojedinog statističkog naselja, a u tablici 5. dodati i gustoću stanovanja te utvrditi udio „izgrađenog“, a ne „neizgrađenog“ dijela. U tablici 6. dodati planski znak pored svakog izdvojenog g.p. izvan naselja, radi identifikacije. Načelno, iz analize izgrađenosti i gustoće stanovanja postojećih u odnosu na planirana građevinskih područja naselja unutar pojedinog statističkog naselja, treba se nedvojbeno moći utvrditi da li je bilo uvjeta za širenje građevinskih područja, odnosno da li se prilikom planske realokacije postupalo u skladu sa PPIŽ-om i čl. 43. Zakona.
  - Točku 3.2.2. Obrazloženja dopuniti tablicom sa iskazom površina izdvojenih g.p. izvan naselja prije i poslije ovih izmjena i dopuna, kojima se dokazuje usklađenost sa PPIŽ-om i Zakonom.

Plan je potrebno izmijeniti, dopuniti i uskladiti u svim dijelovima (i grafičkom i tekstualnom dijelu – Odredbe za provedbu i Obrazloženje Plana) prema navedenim primjedbama, a sve sukladno odredbama Zakona i posebnim propisima iz domene prostornog planiranja, kao i pravilima struke.



Ravnateljica Zavoda:  
Ingrid Paljar, dipl.ing.arh.