

Naziv prostornog plana:

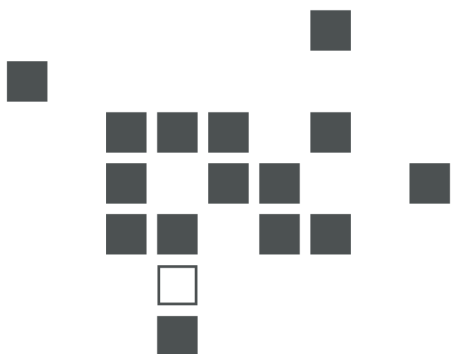
## **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZA PODRUČJE GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNE MALA HUBA 2**

(„Službene novine Grada Buzeta“, br. 6/07,  
5/10 i 4/11)

### **SAŽETAK ZA JAVNOST**

Faza izrade prostornog plana: **Prijedlog prostornog plana**

Buzet, 2014.



ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD: GRAD BUZET  
GRADONAČELNIK: SINIŠA ŽULIĆ

NAZIV PROSTORNOG PLANA: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG  
PLANA UREĐENJA ZA PODRUČJE  
GOSPODARSKE NAMJENE –  
PROIZVODNE MALA HUBA 2 („Službene  
novine Grada Buzeta“, br. 6/07, 5/10 i 4/11)

FAZA IZRADE PROSTORNOG PLANA: PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA  
PROSTORNI PLAN: URBIS d.o.o.  
DIREKTOR: ELVIS GRGORINIĆ, dipl.ing.stroj.

BROJ UGOVORA: W-6573  
VRIJEME IZRADE: 2013. – 2014.

KOORDINATORI PROSTORNOG  
PLANA: GRAD BUZET  
ANICA MILKOVIĆ GRBAC, dipl.ing.arh.  
  
URBIS d.o.o.  
DRAGAN RADOLOVIĆ, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI  
PROSTORNOG PLANA:

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE  
NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG  
PLANA: BORIS PETRONIJEVIĆ, dipl.ing.arh.

PLANERI INFRASTRUKTURE: MARIN VELIĆ, mag.ing.aedif.  
  
JASNA PERKOVIĆ, dipl.ing.građ.  
  
SMILJKA MAMULA, dipl.ing.el.

SURADNICA: SUZANA BRNABIĆ, teh.crt.

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA  
BUZETA O IZRADI PROSTORNOG  
PLANA:

“Službene novine Grada Buzeta”, br. 8/13

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA GRADA  
BUZETA O DONOŠENJU  
PROSTORNOG PLANA:

“Službene novine Grada Buzeta”, br. ...

PEČAT GRADSKOG VIJEĆA GRADA  
BUZETA:

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA BUZETA:

DAMIR SIROTIĆ

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA:  
JAVNI UVID ODRŽAN:

28.08.2014.  
...

PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ANICA MILKOVIĆ GRBAC, dipl.ing.arh.

ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG  
PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:

PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:

## UVOD

Na osnovi članka 78. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) te članka 19. Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", br. 4/09), Gradsko vijeće Grada Buzeta donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 (u nastavku: Izmjene Plana) koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Buzeta“, br. 8/13.

Sukladno članku 188. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13) Grad Buzet provodi postupak izrade i donošenja ovih Izmjena Plana prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i Odluci o izradi Izmjena Plana.

Donošenjem ovih Izmjena Plana mijenja se i dopunjuje Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“, br. 6/07, 5/10 i 4/11) (u nastavku: Plan). Donošenjem ovih Izmjena Plana dosadašnji kartografski prikazi u potpunosti se zamjenjuju novima.

## CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA PLANA

Odlukom o izradi Izmjena Plana određeno je da su ciljevi i programska polazišta za izradu Izmjena Plana sadržani u razlozima za pokretanje ovih izmjena i dopuna, a odnose se na konceptijski vraćanje Plana na stanje prije njegovih izmjena i dopuna donesenih 2011. godine, kako bi Gradu Buzetu kao vlasniku značajne površine zemljišta u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2 bila omogućena kvalitetnija organizacija prostora putem racionalnije parcelacije zemljišta i revidiranja uvjeta i načina gradnje, a samim tim i realniji početak sustavnog uređenja zone.

## SAŽETAK ODREDBI ZA PROVOĐENJE

Izmjenama i dopunama Odredbi za provođenje Plana iz Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“, br. 6/07, 5/10 i 4/11) korigiraju se odredbe za provođenje u dijelu namjene površina i lokacijskih uvjeta gradnje, ali i ostale odgovarajuće odredbe kojima se noveliraju i uređuju s tim povezana prostorna rješenja.

U nastavku je prikazan sažetak pročišćenog teksta Odredbi za provođenje Izmjena Plana s prikazom bitnih korekcija odredbi. Pri tome je izmijenjeni dio teksta tiskan u vidljivo istaknutoj formi, na način da su:

- **bold i underline** označeni dijelovi koji se dodaju,
- ~~strikethrough~~ označeni dijelovi koji se brišu.

## OPĆE ODREDBE

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

#### Članak 4.

Na Planom obuhvaćenom prostoru gospodarske zone Mala Huba 2 se pored gospodarske - proizvodne - pretežito zanatske ~~i pretežito industrijske~~ namjene planiraju ~~poslovne~~ ~~pretežito~~

uslužne i druge gospodarske namjene te građevine i mreže potrebne za uređenje i opremanje prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Na području obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u okolnom prostoru.

Građevine koje će se graditi ili rekonstruirati na području obuhvata Plana ne mogu biti stambene namjene, niti imati prostorije stambene namjene. Postojeće građevine rekonstrukcijom ne mogu promijeniti namjenu u stambenu.

Određivanje i razgraničavanje površina javnih i drugih namjena se provodi sukladno kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina" i prema točki 1. odredbi za provođenje Plana.

## POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO ZANATSKE NAMJENE (I2)

### Članak 5.

~~Na pojedinoj građevnoj čestici gospodarske proizvodne i poslovne namjene, ukoliko je u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša i ostalim odredbama ovog plana, može se organizirati:~~

- ~~— proizvodna – zanatska namjena,~~
- ~~— proizvodna – industrijska namjena,~~
- ~~— poslovna – uslužna namjena,~~
- ~~— poslovna – trgovačka – veletrgovačka namjena,~~
- ~~— poslovna – skladišna namjena,~~
- ~~— poslovna – komunalno – servisna namjena,~~
- ~~— parkirališno – garažna namjena.~~

~~Uz osnovnu gospodarsku namjenu, u sklopu građevine može se organizirati i druga djelatnost – prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.~~

~~Dvije građevne čestice gospodarske namjene mogu se namijeniti uređenju parkirališta – garaže za gospodarska ili osobna vozila.~~

~~Određuje se slijedeća namjena za površine na kojima se planira izgradnja novih gospodarskih građevina i rekonstrukcija postojećih gospodarskih građevina:~~

### ~~– POVRŠINE GOSPODARSKE – PROIZVODNE – PRETEŽITO ZANATSKE NAMJENE (I2)~~

~~Gospodarska – proizvodna – pretežito zanatska namjena se određuje za izgrađene i neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti – pretežito zanatskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.~~

### ~~– POVRŠINE GOSPODARSKE – PROIZVODNE – PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1)~~

~~Gospodarska – proizvodna – pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti – pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.~~

### ~~– POVRŠINE GOSPODARSKE – POSLOVNE – PRETEŽITO USLUŽNE NAMJENE (K1)~~

~~Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužna se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti; uslužnih, servisnih, trgovačkih i veletrgovačkih, skladišnih, komunalno – servisnih proizvodnih i drugih gospodarskih djelatnosti~~

~~koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom te pratećih sadržaja građevina proizvodne namjene.~~

#### Članak 5.

Površine gospodarske namjene – proizvodne – pretežito zanatske (I2) namijenjene su gradnji građevina proizvodne, trgovačke, skladišne, uslužne, komunalne, prometne i/ili slične djelatnosti.

U površinama iz stavka 1. ovoga članka mogu se obavljati obrtničke i uslužne djelatnosti kao što su: automehaničarske, autolimarske i autolakirerske, stolarske, bravarske, tokarske i sl. djelatnosti. U površinama iz stavka 1. ovoga članka omogućava se realizacija građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja (kompostana i drugih) sukladno važećim propisima kojima se uređuje gospodarenje otpadom.

U površinama iz stavka 1. ovoga članka mogu se, trajno ili do konačne realizacije planiranih zahvata, obavljati djelatnosti skladištenja i prodaje na otvorenom, te smještaja vozila na otvorenom (osobnih automobila, autobusa, kamiona, strojeva i drugih). Pri tome se ne uvjetuje istovremena gradnja trajnih građevina visokogradnje, a omogućava postavljanje kioska, kontejnera i sličnih prenosivih objekata.

Obavljanje djelatnosti u površinama iz stavka 1. ovoga članka uvjetuje se prihvatljivim utjecajem zahvata na okoliš, koji mora biti u dopuštenim granicama propisanim odgovarajućim važećim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša.

U površinama iz stavka 1. ovoga članka ne omogućava se obavljanje djelatnosti:

- odlaganja i/ili zbrinjavanja komunalnog otpada, osim reciklažnih dvorišta,
- odlaganja i/ili zbrinjavanja građevinskog otpada,
- sakupljanja, sortiranja, mljevenja i obrade kamenog otpada i/ili bilo koje vrste sličnog otpadnog materijala (npr. rasutog materijala iz iskopa, ostatka materijala s gradilišta, industrijskog ostatka u proizvodnji građevinskog materijala - krhotine, škart iz betonara i sl.).

Na istoj građevnoj čestici može se realizirati jedna ili više djelatnosti navedenih u stavcima 1., 2. i 3. ovoga članka.

U građevini koja će se izgraditi ili rekonstruirati može se istovremeno realizirati jedna ili više djelatnosti navedenih u stavcima 1., 2. i 3. ovoga članka.

U građevini je dopuštena gradnja prostorija i sadržaja ugostiteljskih djelatnosti, ali bez usluge turističkog smještaja prema posebnim propisima iz područja ugostiteljstva. Pri tome prostorije ugostiteljskih djelatnosti ne mogu zauzimati više od 49% ukupne građevinske (bruto) površine građevine.

U površinama iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi interne kolne, kolno-pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, te uređivati zelene površine i postavljati urbana oprema, sukladno ovim odredbama. U ovim površinama može se graditi infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine za potrebe pojedine građevne čestice i/ili šireg područja.

U površinama iz stavka 1. ovoga članka zemljište se može privremeno nasipavati inertnim građevinskim otpadnim materijalom, s ciljem stabilizacije i pripreme terena za izgradnju.

## ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

### Članak 8.

Zaštitne zelene površine (Z) se definiraju na površinama u sklopu gospodarske zone ~~i na rubnim dijelovima zone~~, namjenjuju se ~~uređenju pojasa s visokim zelenilom koji se predviđa između površina gospodarske zone i trasa državne i nerazvrstane ceste za Kajine te~~ uređenju zelenih pojaseva unutar prostora gospodarske zone, u funkciji oblikovanja i zaštite prostora (zaštita od erozija, modifikator mikroklimе, zaštita od vjetra, ~~odvajanje poslovnih prostora i prometa~~; i drugo).

U sklopu zelenih površina se planira ozelenjivanje sadnjom odgovarajuće, pretežno visoke vegetacije, a mogu se uređivati i pješačke staze, infrastrukturni objekti i uređaji i sl.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 9.

Građevina gospodarske namjene, prema ovim odredbama za provođenje, je građevina koja je u cjelini ~~ili većim dijelom~~ namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Građevinom se smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu – složena građevina.

Pored stavaka 1. i 2. ovoga članka, zahvat u prostoru gospodarske namjene, prema ovim odredbama za provođenje, može biti i prostorna cjelina iste namjene koja se sastoji od više građevina na više građevnih čestica koje zajedno čine obuhvat zahvata u prostoru.

### Članak 10.

Građevine gospodarskih djelatnosti se grade u okviru površina gospodarske-proizvodne-pretežito zanatske namjene (I2), ~~gospodarske-proizvodne-pretežito industrijske namjene (I1) i gospodarske-poslovne-pretežito uslužne namjene (K1).~~

~~Podjela na proizvodne i poslovne gospodarske namjene definirana je kao smjernica za provođenje plana uz uvjet da najmanje 50% površina gospodarske namjene treba biti proizvodne-pretežito zanatske namjene (I2). Površine koje se nalaze uz državnu cestu se namjenjuju atraktivnijim poslovnim sadržajima s građevinama kvalitetnijeg oblikovanja i uređenjem platoa više razine.~~

### Članak 11.

Građevine gospodarskih djelatnosti se grade prema projektnoj dokumentaciji izrađenoj sukladno ovom Planu i smještaju prema uvjetima određenim točkom 2. Odredbi za provođenje Plana i prema kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje".

U okviru pojedinog platoa se može formirati jedna ili više građevnih čestica gospodarske namjene. Površine platoa koje ostaju izvan površina građevnih čestica, a manje su od najmanjih površina određenih ovim odredbama za formiranje građevnih čestica za izgradnju građevina gospodarske namjene, mogu se koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.

Na građevnoj čestici gospodarske namjene može se graditi samostojeća građevina ili sklop građevina (složena građevina) proizvodne – pretežito zanatske namjene I2 te odgovarajuće prateće i poslovne namjene sukladno članku 5. ovih odredbi za

provođenje.

Na građevnim česticama koje čine prostornu cjelinu – obuhvat zahvata u prostoru mogu se graditi građevine gospodarske namjene, ukoliko te građevne čestice udovoljavaju uvjetima za formiranje građevnih čestica gospodarske namjene određenih ovim odredbama za provođenje.

Na građevnim česticama koje dopunjuju osnovnu građevnu česticu i zajedno s njom čine prostornu cjelinu – obuhvat zahvata u prostoru, ali ne udovoljavaju uvjetima za formiranje građevnih čestica gospodarske namjene određenih ovim odredbama za provođenje, mogu se graditi parkirališta, otvorena skladišta i slične prateće površine, ali se na njima ne može graditi građevina gospodarske namjene.

Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $k_{ig}=0,1$  i najviše  $k_{ig}=0,6$ . Koeficijent izgrađenosti je odnos izgrađene površine građevne čestice i sveukupne površine građevne čestice. Izgrađenom površinom građevne čestice, odnosno zemljištem pod građevinom koja se obračunava u izgrađenost građevne čestice, smatra se vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Izgrađena površina građevne čestice mora se smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, u izgrađenost građevne čestice se ne računavaju: cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do  $27m^3$ , podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do  $10m^3$ , te sustav sunčanih kolektora odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske odnosno električne energije.

Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $k_{is}=0,1$  i najviše  $k_{is}=1,80$ . Koeficijent iskorištenosti je odnos ukupne građevinske (brutto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Najveća dopuštena visina građevine mjeri se na način određen prostornim planom šireg područja, a iznosi 12,0m. Iznimno se, zbog tehničkih i/ili tehnoloških potreba, na građevnoj čestici gospodarske namjene može izvesti dio građevine veće visine, ali ne veće od 20m, čija građevinska (bruto) površina ne može biti veća od  $10m^2$ , a koji se može koristiti isključivo za isticanje tvrtke i drugih informacija, strojarne dizala, sustave za grijanje odnosno hlađenje, sustave za korištenje obnovljivih izvora energije i slične zahvate.

Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i 1 podzemna.

#### **Članak 11.a.**

~~Na površinama oznake  $G_4$  se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne – pretežito zanatske namjene I2 ili industrijske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene.~~

~~Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $k_{ig}=0,1$  i najviše  $k_{ig}=0,4$ .~~

~~Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $k_{is}=0,1$  i najviše  $k_{is}=0,92$ .~~

~~Najveća dopuštena visina građevina iznosi 9,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.~~

~~Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže uz mogućnost izgradnje 3 etaže na~~



najviše 1/3 izgrađene površine građevine (tlocrtne projekcije).

#### **Članak 11.b.**

~~Na površinama oznake  $G_2$  se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne – pretežito industrijske namjene I1 ili zanatske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene.~~

~~Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $k_{ig}=0,1$  i najviše  $k_{ig}=0,4$ .~~

~~Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $k_{is}=0,1$  i najviše  $k_{is}=0,92$ .~~

~~Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 5 etaža. Najveća dopuštena visina građevina iznosi 20,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.~~

~~Iznimno se, isključivo iz dokazanih proizvodno-tehnoloških potreba, na najviše 10 % površine građevne čestice i na najviše 2.500 m<sup>2</sup> mogu najviše u okviru dva sklopa planirati građevine visine do 24,0 m.~~

#### **Članak 11.c.**

~~Na površinama oznake  $G_3$  se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne – pretežito industrijske namjene I1 ili zanatske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene.~~

~~Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $k_{ig}=0,1$  i najviše  $k_{ig}=0,4$ .~~

~~Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $k_{is}=0,1$  i najviše  $k_{is}=0,92$ .~~

~~Najveća dopuštena visina građevina iznosi 9,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.~~

~~Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže uz mogućnost izgradnje 3 etaže na najviše 1/3 izgrađene površine građevine (tlocrtne projekcije).~~

#### **Članak 11.d.**

~~Na površinama oznake  $G_4$  se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina poslovne – pretežito uslužne namjene K1 ili druge poslovne namjene, odgovarajuće proizvodne – zanatske namjene te prateće namjene, koje se obavljaju u pravilu unutar građevine.~~

~~Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $k_{ig}=0,1$  i najviše  $k_{ig}=0,4$ .~~

~~Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $k_{is}=0,1$  i najviše  $k_{is}=0,92$ .~~

~~Najveća dopuštena visina građevina iznosi 9,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.~~

~~Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže uz mogućnost izgradnje 3 etaže na najviše 1/3 izgrađene površine građevine (tlocrtne projekcije).~~

#### **Članak 12.**

U kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje", prikazane su granice platoa, regulacijski pravci, orijentacijske nivelacijske kote, granice gradivog dijela platoa i priključci platoa na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu.

~~U okviru pojedinog platoa može se formirati jedna ili više građevnih čestica. Površine platoa koje ostaju izvan površina građevnih čestica, a manje su od površina određenih u slijedećem stavku, mogu se koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.~~

Ovim planom određuje se najmanja površina građevne čestice za izgradnju građevine gospodarske namjene koja iznosi 1.000m<sup>2</sup>. Na građevnoj čestici čija površina iznosi manje od 1.000m<sup>2</sup> ne može se graditi građevina gospodarske namjene.

~~Ovim planom su određene najmanje površine građevnih čestica koje iznose za:~~

~~– površine platoa oznake 1.1. do 1.11. – I2 – gospodarska namjena – proizvodna – zanatska – 2.000 m<sup>2</sup>~~

~~– površine platoa oznake 2.1. – I1 – gospodarska namjena – proizvodna – industrijska – 3.000 m<sup>2</sup>~~

~~– površine platoa oznake 3.1. do 3.3. – K1 – gospodarska namjena – poslovna – 1.000 m<sup>2</sup>~~

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguravaju organiziranje svih sadržaja tehnološkog procesa: građevine, prometne i manipulativne površine i parkirališta, kolni i pješački ulazi, potporni zidovi, građevine individualne komunalne infrastrukture, uređene zelene površine i drugo potrebno.

~~Najmanja dubina, odnosno širina građevne čestice na regulacijskom pravcu iznosi 25 m.~~

~~Dozvoljeno je spajanje više platoa koji nisu odvojeni sabirnom ili nužnom opskrbnom cestom u jednu građevnu česticu. Moguće je u površinu građevne čestice gospodarske namjene uključiti i površinu zaštitnog zelenila koja se nalazi između njih ili dio kolnog priključka opskrbe ceste ukoliko je izvedeno propisano okretište i do svih platoa osiguran propisan kolni prilaz. **Pored toga se dozvoljava u površinu građevne čestice gospodarske namjene uključiti i površinu zaštitnog zelenila koja nakon izgradnje ceste ostane izvan površine njene građevne čestice.**~~

#### Članak 12.a.

Osnovnu građevnu česticu gospodarske namjene, formiranu u skladu s uvjetima za formiranje građevnih čestica određenih ovim odredbama za provođenje, mogu dopuniti jedna ili više građevnih čestica koje ne moraju udovoljavati uvjetima za formiranje građevnih čestica gospodarske namjene određenih ovim odredbama za provođenje, a koje zajedno s osnovnom građevnom česticom čine obuhvat zahvata u prostoru.

Građevne čestice koje čine obuhvat zahvata u prostoru ne moraju se dodirivati niti biti na istom planiranom platou, a može ih razdvajati i kolna prometna površina.

#### **Članak 13.**

Gradivi dio građevne čestice utvrdit će se potrebnom dozvolom a prema uvjetima iz Odredbi za provođenje.

Gradivi dio građevne čestice se utvrđuje na način da je od regulacijskog pravca udaljen najmanje 6,0m, a od ostalih granica građevne čestice najmanje 4,0m za građevine visine do ~~7,0~~ **8,0** m, ~~najmanje 6,0m za građevine visine do 9,0m i za građevine više od 9 m, uz uvjet usklađenja s člankom 57. ovih odredbi i uz uvjet da građevine visine veće više od 9 m budu od regulacijskog pravca udaljene najmanje za iznos vlastite visine a od granica prema susjednim gospodarskim sadržajima najmanje za iznos pola vlastite visine~~ **te najmanje za polovicu svoje visine za građevine visine veće od 8,0m.**

Gradivi dio građevne čestice je od osi državne ceste udaljen najmanje 35,0m, od osi nerazvrstane ceste za Kajine najmanje 10,0m.

Udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba kanala vodotoka Mala Huba iznosi najmanje 14,0m, od ruba kanala bujice Kajini i pritoka iznosi najmanje 10,0m.

~~U svim dijelovima zone udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice ne može biti manji od polovice visine građevine. Iznimno postojeće građevine mogu biti na udaljenosti manjoj od iskazane.~~

Iznimno stavicima 2., 3. i 4. ovoga članka, postojeće građevine čija je udaljenost manja od propisane ovim odredbama mogu se zadržati u prostoru te se ne moraju usklađivati s udaljenostima propisanim stavicima 2., 3. i 4. ovoga članka.

Kod rekonstrukcije postojeće građevine čija je udaljenost manja od propisane stavicima 2., 3. i 4. ovoga članka udaljenost dograđenih dijelova građevine mora biti sukladna udaljenostima propisanim stavicima 2., 3. i 4. ovoga članka.

~~Unutar gradivog dijela građevne čestice se uz osnovnu građevinu mogu graditi nadstrešnice, trjemovi i sl. kao i ostale građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.~~

Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici osim zahvata koji predstavljaju uređenje okućnice (građevne čestice), izgradnje nenatkrivenih terasa koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, podzemnog i nadzemnog spremnika goriva, slobodnostojeće nadstrešnice tlocrtne površine do 15m<sup>2</sup>, sustava sunčanih kolektora odnosno fotonaponskih modula za proizvodnju toplinske odnosno električne energije, cisterni i sabirnih jama, svih manje od 1m iznad konačno zaravnog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz zahvat, te i drugih zahvata omogućenih važećim propisima i ovim odredbama. U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti građevni elementi kao što su vijenci, oluci, erte, strehe krovova, elementi zaštite od sunca i slični elementi, kao ni naprave za isticanje reklama, tvrtki, rasvjetna tijela i elementi urbane opreme, sve u okviru građevne čestice.

~~Više građevina osnovne i druge namjene na jednoj građevnoj čestici se grade kao sklop ili niz ili na međusobnom razmaku od najmanje 6 m.~~

~~Iznimno, izvan gradivog dijela čestice se može graditi nadstrešnica nad ulazom, dubine do 1,5 m ispred građevnog pravca i lagane nadstrešnice iznad parkirališta na udaljenosti najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.~~

## Članak 15.

Građevine gospodarske namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, ~~uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku,~~ uz primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

~~Građevine arhitektonskim oblikovanjem, obradom pročelja i krovnih ploha moraju korespondirati s krajolikom s intencijom uklapanja u zadani prostor i neagresivnosti u prostoru. Ovo se posebno odnosi na građevine više od 9 m, koje se po potrebi zaklanjaju od pogleda s glavnih prometnica, iz naselja i iz povijesne jezgre barijerom visokog zelenila – drvoredom visokih stablašica; divlji kesten, platana, cedar, čempres i sl. vrste, koje se sadi na površini iste građevne čestice i u sklopu javnih površina.~~

~~Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati. Za izvedbu građevina je potrebno koristiti kvalitetne i trajne materijale.~~

~~Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i ostale građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.~~

~~Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Vrsta pokrova se ne određuje.~~

Oblik, konstrukcija krova i vrsta pokrova ne uvjetuju se te su ovisni o usvojenoj tehnologiji građenja i odabranom pokrovu.

Na ~~krovište~~ **krov** je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje i kolektore sunčane energije.

#### **Članak 17.**

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirališnih i manipulativnih prostora, infrastrukture i zelenih površina.

~~Građevne čestice se uređuju kao platoi, s najvećim (vidljivim) visinama usjeka do 5,0 m i nasipa do 3,0 m u odnosu na prirodni teren. Maksimalne površine i orijentacijske nivelacijske kote platoa definirane su u kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje". Nivelacijske kote platoa mogu se prilagođavati - mijenjati obzirom na planirano uređenje građevne čestice i priključak na javnu prometnu površinu.~~

~~Potporni zidovi izvode se maksimalnih visina 3,0 m, a veće visinske razlike se savladavaju oblikovanjem terena (pokosima) ili terasastom izvedbom potpornih zidova s pojasevima zelenila širine između zidova najmanje 1,0 m.~~

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih građevnih čestica i javnih prometnih površina.

#### **Članak 20.**

~~Najmanje 10 % površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina zasađena autohtonim i parkovnim biljnim vrstama, i to pretežno stablašicama.~~

~~Ozelenjeni pokosi nasipa platoa i mjesta za sadnju stabala se uključuju u izračun površine zelenila.~~

#### **Članak 21.**

Građevna čestica mora imati izravan kolni i pješački priključak širine najmanje 6,5m na javnu prometnicu. Kolni i pješački priključak građevne čestice mora se prilagoditi niveleti izvedene, odnosno projektirane ukoliko nije izvedena, javne prometne površine na koju se priključuje.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i propisani protupožarni pristupi građevini.

~~Dužina kolnog pristupa s javne ili sa sabirne ceste iznosi najmanje 6 m, odnosno najmanje dužinu teretnog vozila koje koristi pristup, a samo iznimno manje ako dokazane prostorne~~

~~mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju propisanu dužinu, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti pristup te dužine mora biti sukladna odredbama vežećih propisa.~~ S prometnica u zoni dozvoljava se kolni pristup neposredno s prometnice, osim na samom križanju (~~od početka križanja najmanje 5 metara~~) i ~~osim u slučajevima kada nisu osigurane minimalne duljine preglednosti sukladno članku 27. ovih odredbi.~~

#### **Članak 23.**

Priključci na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje", načelno su određeni prema visinskim elementima prometnica i platoa i mogu se odrediti na drugoj poziciji regulacijskog pravca, uz uvjet da nagib pristupa ne prelazi 10%. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

~~Nije dozvoljen izravan priključak građevnih čestica na državnu cestu, dok je to dozvoljeno na nerazvrstanu cestu za Kajine ako je to jedina mogućnost, u protivnom se priključak osigurava s opskrbe ili sabirne ceste zone.~~

Građevna čestica i građevina ne može imati kolni priključak s javne ceste D201 niti s nerazvrstane ceste.

Iznimno stavku 2. ovoga članka, postojeće građevne čestice i građevine mogu zadržati postojeći kolni priključak s javne odnosno nerazvrstane ceste, a mogu ga i rekonstruirati prema uvjetima nadležnog tijela i/ili trgovačkog društva, primjenjujući odredbe važećeg propisa o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Iznimno stavku 2. ovoga članka, građevne čestice i građevine mogu se privremeno (do realizacije pripadajuće sabirne odnosno opskrbe prometnice) kolno priključiti na nerazvrstanu cestu, prema uvjetima nadležnog tijela. Pri tome se zahvat mora tako projektirati i izvesti da se organizacija građevne čestice i građevine može preusmjeriti na trajni kolni priključak čim se pripadajuća sabirna odnosno opskrba prometnica realizira odnosno za nju izda odgovarajući akt kojim se odobrava građenje.

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

#### **3.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

#### **Članak 28.**

Na svim prometnicama u obuhvatu Plana predviđeno je dvosmjerno odvijanje prometa, s izuzetkom polukružnog dijela križanja („polurotora“ u stac. 0+585.39), gdje je predviđeno jednosmjerno odvijanje prometa na jednak način kao kod križanja s kružnim tokom prometa. Na opskrbenj prometnici O1-2 i na dijelu opskrbe prometnice O1-1 dopušta se i uspostavljanje jednosmjernog režima kolnog prometa.

Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima. Na potrebnim mjestima ugrađuju se odbojnici i zaštitne ograde.

Kolnička konstrukcija treba biti dimenzionirana za teški teretni promet.

Duž prometnica se obostrano uz kolnik predviđaju pojasevi širine min. 1,50m, za gradnju dvostranih ili jednostranih pločnika najmanje širine 1,5m te za ugradnju instalacija komunalne infrastrukture.

Najmanja širina kolnika nerazvrstane ceste za Kajine na dijelu od križanja sa sabirnom cestom S1 prema naselju Kajini je 2x2,75m i rubne trake 2x0,25m, a na dijelu od križanja sa sabirnom cestom S1 prema Buzetu je 2x3,0m i rubne trake 2x0,25m.

Najmanja širina kolnika sabirne ceste je 2x3,0m i rubne trake 2x0,25m.

Najmanja širina kolnika opskrbnih cesta O1-1, O1-2 i O3 je 2x3,0m i rubne trake 2x0,25m.

Najmanja širina kolnika opskrbnih cesta O2 i O4 je 2x 2,75m i rubne trake 2x0,25m.

### **Širina kolnika opskrbne ceste O5 je postojeća (2x3,0m).**

U krivinama se predviđa proširenje kolnika te umetanje prijelaznica.

Najveći dopušteni uzdužni nagib nerazvrstane ceste Buzet – Kajini na dijelu obuhvaćenom ovim planom iznosi:

- do križanja sa sabirnom cestom S1 6,0%;
- u zoni križanja sa sabirnom cestom S1 4,0%;
- nakon križanja sa sabirnom cestom S1, u smjeru Kajina, 10,0%.

Najveći dopušteni uzdužni nagib sabirne ceste S1 iznosi 6,0%.

Najveći dopušteni uzdužni nagib opskrbne ceste O1-1 iznosi 8,0%.

Najveći dopušteni uzdužni nagib opskrbnih cesta O1-2, O2, O3 i O4 iznosi 6,0%.

### **Uzdužni nagib opskrbne ceste O5 je postojeći (najviše 2,0%).**

Oborinske vode s površina prometnica treba sustavom slivnika i lokalnih kolektora (prema potrebi) prikupiti i sprovesti mrežom oborinske odvodnje.

#### **Članak 28.a.**

**Pored prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, omogućuje se formiranje javne ili interne opskrbne prometne površine unutar platoa planske oznake 1.9., kao nastavak na postojeću opskrbnu cestu planske oznake O5. Tehničke karakteristike tako formirane opskrbne prometne površine, ukoliko se realizira, moraju biti istovjetne ili premašiti tehničke karakteristike postojeće opskrbne ceste planske oznake O5: najmanja širina kolnika je 2x3,0m, a najveći dopušteni uzdužni nagib 2,0%. Na ovoj prometnoj površini planira se dvosmjerno odvijanje prometa, a ona na južnoj strani mora završiti kružnim tokom („rotorom“) koji se mora projektirati i izgraditi sukladno odgovarajućim propisima kojima se uređuju tehničke karakteristike prometnica za odvijanje teškog teretnog prometa.**

### **3.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **3.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže**

##### **Članak 35.**

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava; izgradnjom novog cjevovoda iz vodospreme Industrija i alternativno iz vodospreme Štrped i iz vodospreme Fontana. Vodoopskrba iz vodospreme Štrped i/ili iz vodospreme Fontana moguća je privremeno, sve dok potrebna količina isporučene vode za sanitarne i tehnološke potrebe korisnika u zoni ne bude veća od 3,0l/s.

#### Članak 36.

Trasa postojećeg magistralnog vodovoda koji se izmiješta u koridor državne ceste D201 naznačena je u kartografskim prikazima načelno, dok će se detaljno identificirati od strane vlasnika ukoliko se u njejoj blizini bude pristupilo projektiranju građevine visokogradnje.

Trase vodovodne opskrbe i protupožarne mreže vode se planiranim prometnicama, u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Cijevi su potrebnog profila od nodularnog lijeva, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.

Iznimno se može izvesti zajednički cjevovod opskrbe i protupožarne mreže, na osnovu lokacijske dozvole u sklopu koje se izrađuje odgovarajuća stručna podloga procjene ugroženosti od požara koju verificira tijelo nadležno za zaštitu od požara (MUP).

Za vodoopskrbu iz alternativnih izvora se uz istočnu granicu obuhvata planira ~~vodoopskrbni vod Ø200mm~~ zadržavanje vodoopskrbnog voda Ø160mm.

Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku (~~cca 60m~~).

Priključci na opskrbnu mrežu ostvaruju se preko vodomjera montiranog ispred ograde građevne čestice.

U postupku izdavanja akta o građenju planiranih zahvata potrebno je od nadležnog trgovačkog društva zatražiti posebne uvjete zaštite postojećih opskrbnih cjevovoda koji se zadržavaju unutar obuhvata Plana, a izvan planiranih prometnih površina.

## 8. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 63.

~~Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija mora međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje što sve treba prethoditi uređenju platoa i izgradnji građevina gospodarske namjene.~~

~~Dozvola za uređenje platoa i izgradnju građevine gospodarske namjene se ne može utvrditi ako nije izgrađena cesta na koju je osiguran priključak građevne čestice na javnu prometnu površinu i pripadajuća mreža komunalne infrastrukture koja se planira u trupu ceste. Uvjeti za izgradnju planirane građevine gospodarske namjene postoje ukoliko se građevina može kolno priključiti na javnu prometnu površinu i infrastrukturu. Iznimno se dozvola može izdati ako je prije izdana dozvola za cestu te ako je trasa ceste iskolčena na terenu. Ovim Planom se određuje da se građevina može kolno priključiti na javnu prometnu površinu ukoliko je za tu javnu prometnu površinu izdan odgovarajući akt kojim se odobrava građenje.~~

#### Članak 66.

U dijelovima koridora DV 20kV koji se ukidaju, naznačenim u kartografskom prikazu br. 2.4. „Komunalna infrastruktura – elektroopskrba“, građenje građevina visokogradnje omogućava se prema Planom određenim uvjetima za građenje, ali tek nakon njihovog ukidanja.

U dijelovima trase postojećeg magistralnog vodovoda koji se izmiješta u koridor državne ceste D201, naznačenom u kartografskom prikazu br. 2.3. „Komunalna infrastruktura – vodoopskrba“, građenje građevina visokogradnje omogućava se prema Planom određenim uvjetima za građenje, ali tek nakon njegovog izmještanja.

U dijelovima trase postojećeg TK podzemnog voda koji se ukida, naznačenom u kartografskom prikazu br. 2.5. „Komunalna infrastruktura – elektronička komunikacijska infrastruktura“, građenje građevina visokogradnje omogućava se prema Planom određenim uvjetima za građenje, ali tek nakon njegovog ukidanja. Pri tome se ukidanje može provoditi etapno i fazno, u odnosu na etapni i fazni razvitak cjelokupne zone, kao i na zahtjeve i potrebe pojedinog investitora.

#### Članak 67.

Kod provedbe Plana formiranjem obuhvata zahvata u prostoru kojega čini više građevnih čestica izdaje se zajednički akt o građenju, uz primjenu odredbi članka 9. stavka 3., članka 11. stavaka 4. i 5. te članka 12.a. ovih odredbi za provođenje, a na odgovarajući način i ostalih odredbi za provođenje. O funkcionalnoj povezanosti, jedinstvenosti i nedjeljivosti toga zahvata u prostoru upisuje se odgovarajuća zabilježba u zemljišnim knjigama.

Svaka od građevnih čestica koje čine obuhvat zahvata u prostoru mora imati mogućnost priključka s javne prometne površine.