

**GRAD BUJE - BUJE
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA**

**SEDME IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA BUJA**

OBRAZLOŽENJE

BUJE, 2021.

I. OBRAZLOŽENJE

UVOD

Sedme Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Buja započele su donošenjem Odluke o izradi sedmih Izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Buja (Službene novine Grada Buja br.04/2021), sa ciljem ugradnje rješenja - mjera zaštite kulturnog dobra iz Konzervatorske podloge naselja Momjan (ABCD d.o.o., Poreč - 2021).

Izrada konzervatorske podloge, kao i cijela aktivnost oko sanacije i obnove Kaštela Rota u Momjanu, te utvrđena potreba očuvanja graditeljskog naslijeđa šireg područja oko Momjana, potakla je širu raspravu o odnosu prema cjelokupnom graditeljskom i kulturnom naslijeđu na teritoriju Grada Buja.

Posljednjih godina je zamjetna pojačana graditeljska aktivnost u zaleđu Grada Buja, koja je donijela nove forme i arhitektonski izričaj na područja sa dotadašnjom izrazito tradicionalnom izgradnjom, osobito u obliku ravnih krovova, odabira izrazitijih boja fasada iz trenutno popularnog spektra, nove materijale i dr.

Kroz dijalog predstavnika javnosti i stručnjaka konzervatorske struke prevladao je opći stav da je na cjelokupnom teritoriju Grada Buja potrebno ograničiti takvu vrstu gradnje, odnosno potražiti način njene kontrole, imajući u vidu ograničene mogućnosti konzervatorskih službi, kako zbog smanjene ekipiranosti, tako i zbog primjetnog trenda deregulacije u postupcima kontrole gradnje.

Obzirom na ograničene mogućnosti konzervatora i činjenicu da je vrlo teško Planom unaprijed propisati univerzalno primjenjive mjere zaštite i oblikovanja građevina, kako građevina graditeljskog naslijeđa, tako i onih novih i budućih građevina, uočena je potreba da se na razini Grada Buja uvede novi subjekt kontrole sa usmjeravajućim zadaćama za potrebe sadašnjih i budućih graditelja i korisnika prostora.

Konzervatorska se struka sve više ograničava na neposrednu zaštitu isključivo zakonom zaštićenih kulturnih dobara, pa se predlaže da ulogu nadležnog tijela uprave u svim ostalim slučajevima preuzme Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja, koji će preuzeti ulogu savjetnika i arbitra u postupku ishođenja akata za provedbu planova i građevinskih dozvola vezano na zaštitu kulturnog dobra i uvjete oblikovanja građevina. Odjel će se u svom djelovanju koristiti mišljenjem konzervatorske struke, Odbora za ocjenu arhitektonske uspješnosti i dr.

U nastavku je priložen dio Konzervatorske podloge naselja Momjan (ABCD d.o.o., Poreč - 2021) koji sadrži smjernice za zaštitu postojećih građevina i za izgradnju novih građevina u uvjetima zaštite kulturnih dobara u blizini i u okruženju. Zadnji dio ovog obrazloženja čine dijelovi plana obuhvaćeni sedmim Izmjenama i dopunama PPUG Buje, a tiču se zaštite kulturnih dobara, osobito Momjana i Kaštela Rota sa širim područjem u okruženju, te odredbi o oblikovanju građevina (uključujući i uređenje okućnice).

5. Smjernice obnove i zaštite

Najlakše je propisati stroge smjernice (kojih se je u praksi gotovo nemoguće pridržavati) no to rezultira još većom depopulacijom i gubljenjem interesa za život u mjestu; što nikako nije bio cilj ove studije. Cilj je bio pronaći smjernice koje su povijesno i umjetnički utemeljene ali omogućuju relativno laganu primjenu. Na taj se način zadržava najvažniji resurs svakog mjesta – život.



Dolinja Vas – povijesna jezgra naselja

Gorinja Vas – povijesna jezgra naselja

Smjernice za rekonstrukciju i obnovu postojećih građevina

Momjan, pogotovo jezgre Gorinje i Dolinje Vasi veoma su dobro očuvane i tu nema nekih pretjeranih građevinskih intervencija koje su nepovratno narušile naselje. Jezgre naselja je važno čuvati u postojećim prostornim odnosima, volumenima i gabaritima. Prilikom rekonstrukcije pratiti izvorni volumen građevina, ožbukati fasadu i oličiti je zagasitom bojom. Zadržati postojeći raster otvora i prozore i škure raditi od drva; ne preporučaju se aluminij, PVC i slični novi materijali. Pokrov krova kupa kanalicom, ako je moguće kombinacijom nove i stare, ako ne koristiti zagasiti crveni crijep. Ne preporučaju se patinirane kanalice tipa “antico” jer će crveni crijep vremenom dobiti prirodnu patinu i bolje se uklopiti u ambijent. Krov se u pravilu realizira kao dvostrešni, no na nekim je objektima i višestrešni te se u tim objektima obnavlja kao takav tj. u zatečenom stanju. Odvod vode preko odvoda tzv. gurli polukružnog presjeka, ne preporučaju se obični pocinčani profili već oličeni u tamnije tonove.



Primjeri kvalitetno obnovljenih objekata u Gorinjoj i Dolinaj Vasi

Obzirom da su objekti, barem za današnje standarde stanovanja relativno skromni, moguće je spojiti u tlocrtu dva ili više objekata da bi se dobio koristan prostor koji zadovoljava današnje standarde. U slučaju takve obnove moraju se zadržati vanjski volumeni objekata - ta specifična adicija volumena gdje se objekti naslanjaju jedan na drugi ali u izmaknutom tlocrtu, volumenu i visini predstavlja karakteristiku Istarskih naselja na uzvisinama. Volumeni objekata se dodiruju na jednoj strani ali nisu iste visine i/ili širine. Prilikom obnove ne preporučaju se dogradnje, nadogradnje i/ili prigradnje jer bi iste unificirale volumene i stvorile jedan veliki objekt povijesno neutemeljen i ambijentalno neusklađen. Osim baladura, kojeg ima manji dio kuća, pročelja objekata su plošna i lako čitljiva u svojoj funkcionalnosti. Baladur je moguće obnoviti jedino na objektima gdje je on zatečen u postojećem stanju.

Nekada su sve kuće bile žbukane, nisu bile ožbukane jedino staje za životinje ali svi stambeni objekti su bili ožbukani; dakle cijelo naselje je bilo ožbukano. Današnja "moda" fugiranja kamena po pročeljima građevina je neispravna i povijesno neutemeljena. Sve bi fasade trebale biti ožbukane i to žbukom mineralnog sastava sa umiješanom bojom. Od boja se preporučaju zemljani i zagasiti tonovi, nijanse žute/okera a ukoliko se ide na neku jaču/dominantniju boju (plava, crvena ili sl.) onda koristiti zagasiti/izbljedjeli ton iste. U Momjanu je ta "moda" fugiranja kamena primijenjena na malom broju stambenih objekata ali je primijenjena u interijeru župne crkve gdje su zidovi fugirani što je neutemeljeno i degradira estetiku sakralnog prostora.



Primjeri neožbukanih fasada objekata – povijesno neutemeljeno i ambijentalno neuklopljeno

Kamen se koristi prilikom ograđivanja parcela ali poglavito u terasama i uz glavnu cestu te uz ostale putove/ceste. Nastaviti tradiciju gradnje lokalnim suhozidom koja postoji stoljećima.



Postojeće kamene zidove očistiti i obnoviti, te nastaviti tradiciju gradnje lokalnim suhozidom

Na dijelu postojećih objekata povremeno se pojavi pokoji klima uređaj ili neka sitna dogradnja u funkciji natkrivenog ulaza ili češće kućice za domaće životinje ili nadstrešnice za alat i strojeve ali ništa od navedenog nije nepovratno narušilo skladni izgled naselja. Postojeće sitne pregradnje i dogradnje pomoćnih objekata (za životinje, alat, strojeve i sl.) s vremenom ukloniti ili ako su neophodne preoblikovati tako da budu manje i vizualno neutralnije.



Građevinske intervencije koje treba minimalizirati ali koje nisu nepovratno uništile ambijent

Ono što veoma ohrabruje je da su cjelovite rekonstrukcije postojećih objekata u jezgri Gorinje i Dolinje Vasi izvedene zanatski veoma kvalitetno te pri tome, poštujući izvorne gabarite objekta ispravno koriste materijale prilikom obnove te time stvaraju kvalitetan prostor nove i suvremene funkcije koji je prilagođen današnjem načinu korištenja i življenja.

Smjernice za novogradnju

Veoma je zahtjevno u postojeće povijesno naselje ukomponirati novogradnje. Jezgre povijesnih naselja su definirane i tu ima veoma malo prostora za novogradnju. U jezgrama se može graditi na mjestima gdje su prema Franciskanskom katstru bile građevine; (npr. Kuća obitelji Rota) prema zadanom tlocrtu a u većini slučajeva poznata je i katnost objekta iz povijesnih crteža i fotografija. Što se tiče arhitektonskog oblikovanja primjereniji je konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata no moguć je i suvremen pristup – interpolacijom suvremene arhitekture. U tom bi slučaju valjalo oformiti tijelo/komisiju ili organizirati arhitektonski natječaj kako bi se dobilo najkvalitetnije arhitektonsko rješenje za danu lokaciju unutar jezgre naselja.

Nešto je jednostavnije projektirati novogradnju izvan jezgre naselja. U Momjanu imamo intenzivniju novogradnju na početku tj. kraju naselja. Na zapadnom djelu dominira građevina iz 80-ih godina a to je restoran/konoba Momjan. Smještena na vrhu brežuljka dominira krajolikom. Iako je prevelikih tlocrtnih gabarita u odnosu na povijesne građevine naselja, volumen koji ima mnogo adicija, različitih funkcija i igru punog i praznog prostora dematerijalizira ovaj veliki objekt. Odmah ispod njega su vile za odmor recentnog datuma koje najviše odudaraju od sklada mjesta. Osim što su predimenzionirane u odnosu na naselje one odskaku oblikovanjem jer prizivaju stil ljetnikovaca/palača, pojedine imaju kamene barbakane/ćuke ispod krova, nerijetko i polukružne otvore te neusklađene su i bojama fasada. Nesklad se nadalje javlja i pri obradi kamenog zida parcele. Velik dio naselja Momjan, uz putove ili oko kuća, ima kameni suhozid građen od lokalnog tamnog kamena. Ove kuće ne koriste lokalni kamen niti ponavljaju slog tipičan za ovaj kraj što ih dodatno udaljava od usklađenosti s ambijentom naselja. Objekti su smješteni na mnogo većim parcelama nego što je to ostatak naselja, ali obzirom na izolirani položaj na početku naselja i na funkciju koju imaju to je čak i prihvatljivo.



Suvremena izgradnja koje se nije uklopila u ambijent materijalima, pozicijom i formom

Na istočnom dijelu naselja imamo sličnu situaciju. Dočekuje nas predimenzionirani ugostiteljski objekt te nekoliko obiteljskih kuća i rekonstrukcija/dogradnji recentnijeg datuma koje nemaju puno doticaja s ambijentom.



Predimenzionirani objekt novijeg datuma i dogradnja/nadogradnja koja je uništila izvorni objekt

Ispod njih je smješteno nekoliko kuća za odmor. One su čak i brojnije od kuća na zapadnom dijelu no to se ne čita niti u jednoj vizuri na naselje. Smještene su bolje, na padini dodatno izmaknutoj od naselja, manjeg su volumena i imaju određenu tipologiju adicije. I tu se ponavljaju neke nejasnoće oko određenih arhitektonskih citata i materijala koji se upotrebljavaju na veoma diskutabilan način no generalni je dojam puno kompaktniji i vizualno nenametljiviji od novogradnji na zapadnom ulazu u mjesto. Izdvojene kuće na istočnom dijelu naselja bolje su oblikovane i puno su bolje smještene od onih koje se nalaze na zapadnom dijelu. Urbanistički su kvalitetno smještene u odnosu na jezgru naselja - na kraju mjesta; odmaknute su i na nižoj koti terena od povijesnog naselja te tako nemaju veliki vizualni impakt na prostor. O oblikovanju se može raspravljati no korišteni su lokalni materijali i volumeni više-manje prisutni u okolici te je izgled prilično skladan.



Novogradnje koje su veoma kvalitetno pozicionirane u odnosu na povijesno naselje

Na istočnom dijelu imamo i dva suvremeno oblikovana objekta u istoj funkciji - kuće za odmor. Pravokutni objekt kvalitetnije je arhitektonsko rješenje jer volumenom i proporcijama ne odudara toliko od ambijenta a svjedoči o suvremenom vremenu izgradnje. Objekt kružnog tlocrta koji također baštini jezik suvremene arhitekture predstavlja iskorak no nije uspio stopiti se s okolinom te ostavlja dojam stranog tijela u prostoru.



Primjeri suvremene arhitekture

Iz navedenog možemo zaključiti da jednostavnog "recepta" za kvalitetnu novu arhitekturu nema. Kvalitetna arhitektura zahtjeva mnogo faktora a prvenstveno su to razumijevanje ambijenta, materijala, načina i stilova života i gradnje datog podneblja.

Da li je arhitektonski izričaj tradicionalan ili suvremen nije presudno pitanje, jer se sa oba pristupa može realizirati kvalitetna arhitektura ali također i ne kvalitetna arhitektura -oba primjera imamo zastupljena i u Momjanu. Uvažavajući smjernice iz ove studije ali prvenstveno razumijevanjem konteksta i mikro-lokacije budućih novogradnji cilj je dobiti što više kvalitetne i ambijentalno usklađene arhitekture u budućnosti.

Smjernice zaštite prilikom urbanističkog planiranja

Dok je Dolinja Vas više urbana, sa blokom kuća po sredini ulice i ulazima direktno sa ulice/ceste specifičnost Gorinje Vasi je da imamo samo jednu glavnu ulicu koja prolazi sredinom naselja ali je velik broj kuća uvučen od te glavne ulice. Na taj se način stvaraju igre punog i praznog, svjetla i sjene, formiraju se mali polu privatni – polu javni prostori koji doprinose sceničnosti, ambijentalnosti i funkcionalnosti naselja. To je element koji svakako treba zadržati. Također određeni broj kuća ima svoje malo dvorište – korte – u kojima se doduše javljaju prije spomenute nespretne prigradnje ali koje istovremeno doprinose funkcionalnosti života.

Veoma funkcionalna urbana situacija u Momjanu je spoj Gorinje i Dolinje Vasi. Imamo dva povijesna puta, nastala iz čiste funkcionalnosti (potrebe povezivanja dva dijela naselja) oko 1800.-te godine na istočnom i zapadnom kraju mjesta. Danas je u upotrebi samo istočni put, koji kreće kod Narodnog Doma u Gorinju Vas. Onaj drugi put, zapadni, se još uvijek raspoznaje ali je u veoma lošem stanju. Taj je put po prilici bio i važniji jer je u osi sa kaštelom i kretao je ispred kuće Rota do početka tj. zapadnog dijela Gorinje Vasi. Ovaj put svakako treba obnoviti u postojećim gabaritima i materijalu koji su još uvijek čitljivi i vidljivi *in situ*.



Obnoviti tzv. zapadni put koji spaja dva dijela naselja u postojećim gabaritima i materijalu

Prilikom budućeg razmatranja urbanističke situacije Momjana smatramo da je najvažnije kvalitetno definirati mjesta na kojima je novogradnja moguća, a ta mjesta moraju biti na obodu povijesnog naselja i ne smiju dozvoliti spajanje Momjana i San Maura te Momjana i Kaštela Rota. Ukoliko su ta mjesta za novogradnju na nižim kotama to će izvornija ostati vizura na dva povijesna naselja – Gorinju i Dolinju Vas – koja čine Momjan. Nikako se ne smije desiti da se spoje naselja San Mauro i Momjan, te kaštel Rota i Momjan. Između njih mora postojati maksimalno velik neizgrađeni pojas, širok koliko datosti u prostoru to omogućuju. Uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl. je poželjno, no elementi visokogradnje se tu ne bi smjeli pojaviti. Zadržati te dvije cezure u prostoru smatramo jednom od najvažnijih smjernica očuvanja povijesnog i kulturnog identiteta Momjana.



Vizure koje se moraju čuvati – ne dozvoliti spoj postojećeg naselja sa San Maurom i Kaštelom

6. Prijedlog zaštite naselja Momjan

U grafičkom prikazu dan je se prijedlog obuhvata zaštite kulturnog dobra poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan za koju se predlaže upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Za istu vrijede arhitektonske i urbanističke smjernice obnove i planiranja novih sadržaja i objekata navedene u prethodnom tekstu uz slijedeće napomene:

ZONA A – Zona A obuhvaća Momjanski Kaštel i Dolinju Vas

Unutar zone A utvrđuje se cjelovita zaštita objekata i postojeće urbanističke situacije. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri poštivati zatečene prostorne odnose, raspored i volumen objekata unutar cjeline te sam izgled, volumen i materijale od kojih je pojedinačan objekt izgrađen. Moguće je prilagođavanje suvremenih sadržaja postojećim strukturama uz minimalne intervencije u zatečeno građevinsko stanje. Zahvati na objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija što ovisi o postojećem građevinskom stanju objekta te o njegovim ambijentalnim i/ili kulturno umjetničkim vrijednostima. Ne preporuča se unošenje novih struktura osim u dijelovima gdje je zabilježena izgradnja na Franciskanskom katastru iz 1820. odnosno 1877. godine.

ZONA MOMJANSKOG KAŠTELA s okolicom – predstavlja izdvojenu cjelinu unutar zone A. Na navedenom području nije dozvoljena nikakva novogradnja osim radova u svrhu istraživanja, sanacije, restauracije, konzervacije i prezentacije Momjanskog kaštela Rota.

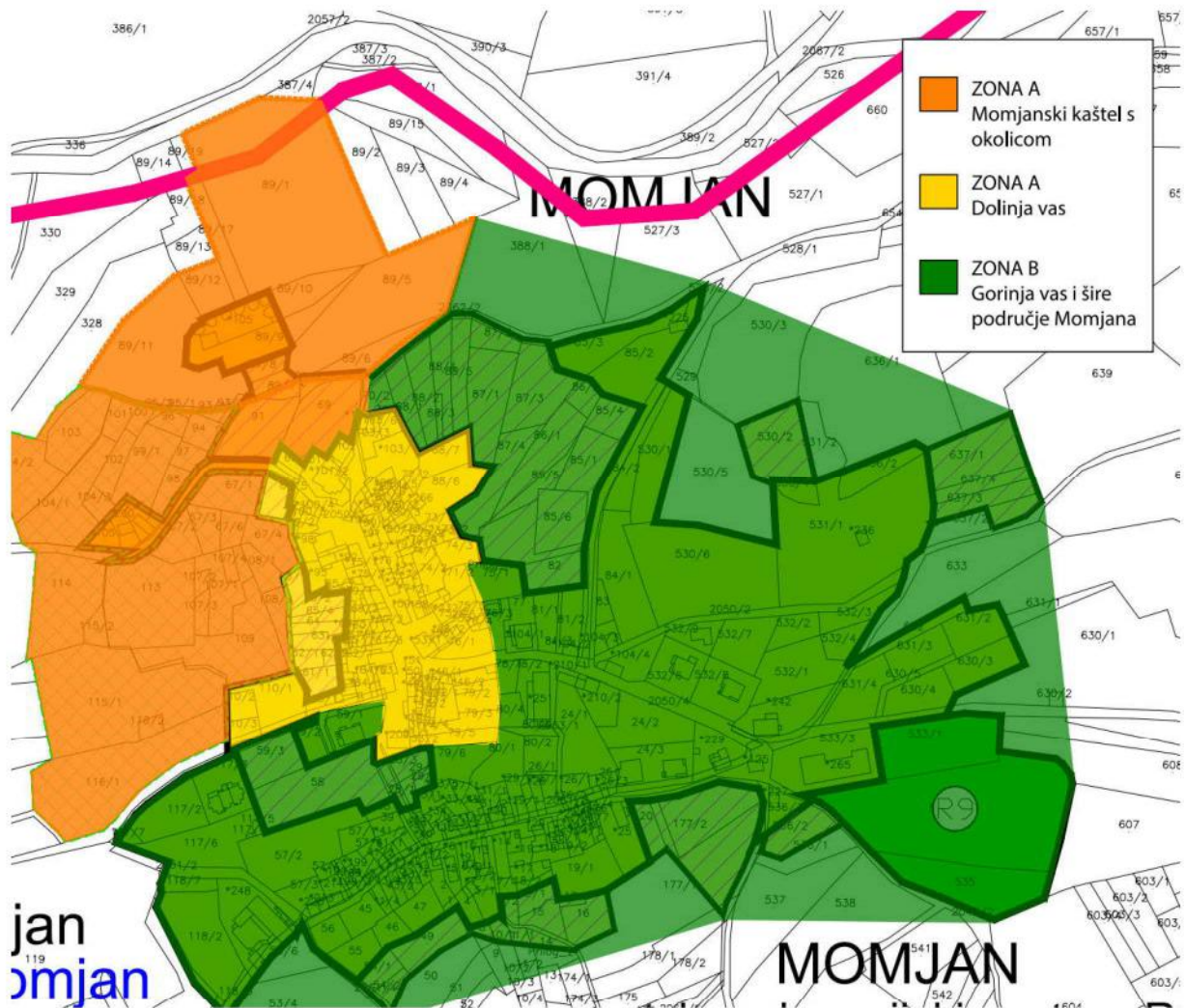
ZONA B – Zona B obuhvaća Gorinju Vas sa recentnim novogradnjama i okolicom

Unutar zone B utvrđuje se zaštita karakterističnih elemenata objekata i postojeće urbanističke situacije. Preporuča se očuvanje zatečenih prostornih odnosa te prvenstveno gabarita povijesnih objekata – onih koji su zabilježeni na Franciskanskom katastru iz 1820. odnosno 1877. godine. Prilikom građevinskih intervencija na povijesnim objektima ali i prilikom novogradnje moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrjebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim povijesnim građevinama i krajolikom. Zahvati na objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija ali je dozvoljeno i povezivanje novih i povijesnih struktura te novogradnja. Zona B ima podosta novogradnje i intervencije na tim objektima su moguće u svrhu poboljšanja prostornih i oblikovnih vrijednosti naselja.

Ukoliko se prilikom zemljanih ili bilo kojih građevinskih radova na području koje se predlaže za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pronađu ostatci arheološke baštine potrebno je odmah prekinuti sa radovima i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel koji propisuje mjere zaštite (nadzor, istraživanje, konzervacija, prezentacija i sl.).

Ukoliko se ide u reviziju građevinskog područja preporuča se da se prilikom planiranja konzultiraju smjernice iz ove studije i smjernice iz studije “Analiza stanja i potencijala krajobraza Momjana” te se time dodatno zaštititi ova vrijedna povijesno-umjetnička cjelina i njezin kulturni krajobraz.

Do upisa poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske preporuka je da se za svaki građevinski zahvat (istražni radovi, sanacija, konzervacija, restauracija, interpolacija, prenamjena i sl.) u prostoru mora ishoditi suglasnost na isti od strane nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture – Konzervatorski odjel Pula.



7. Prijedlog zaštite krajobraza Momjanštine

Svjesna vrijednosti svojih krajolika, Republika Hrvatska je među prvima u Europi, već 2000. godine, potpisala Europsku konvenciju o krajoliku (European Landscape Convention) i time se obvezala ugraditi krajolik u politike regionalnog i prostornog planiranja te u svoje kulturne, okolišne, agrikulturne, društvene i gospodarske politike, kao i u ostale politike koje mogu izravno ili posredno utjecati na krajolik. Potpisivanjem Konvencije Hrvatska je prihvatila obvezu da će krajolike zakonom priznati kao sastavnicu čovjekova okruženja, izraz raznolikosti zajedničke kulturne i prirodne baštine, kao temelj identiteta područja. Time je preuzela obvezu uspostavljanja instrumenata za njegovu zaštitu, upravljanje i planiranje.

Momjanski krajobraz je jedinstven i neponovljiv, važan prostorni "dokument" koji svjedoči o stoljetnom međudjelovanju čovjeka i prirode. To je suživot baziran na održivosti i međusobnom poštovanju; respektiranju zatečenih prirodnih datosti u prostoru i prilagođavanju prirode vješto izvedenim čovjekovim funkcionalnim intervencijama. Sagledavajući krajolik u kontekstu Europske konvencije o krajoliku i suvremenog shvaćanja važnosti krajolika svjesni smo da je krajolik osnovni životni, identitetski i gospodarski resurs svake zemlje, ali istovremeno on je i ograničen i potrošiv.

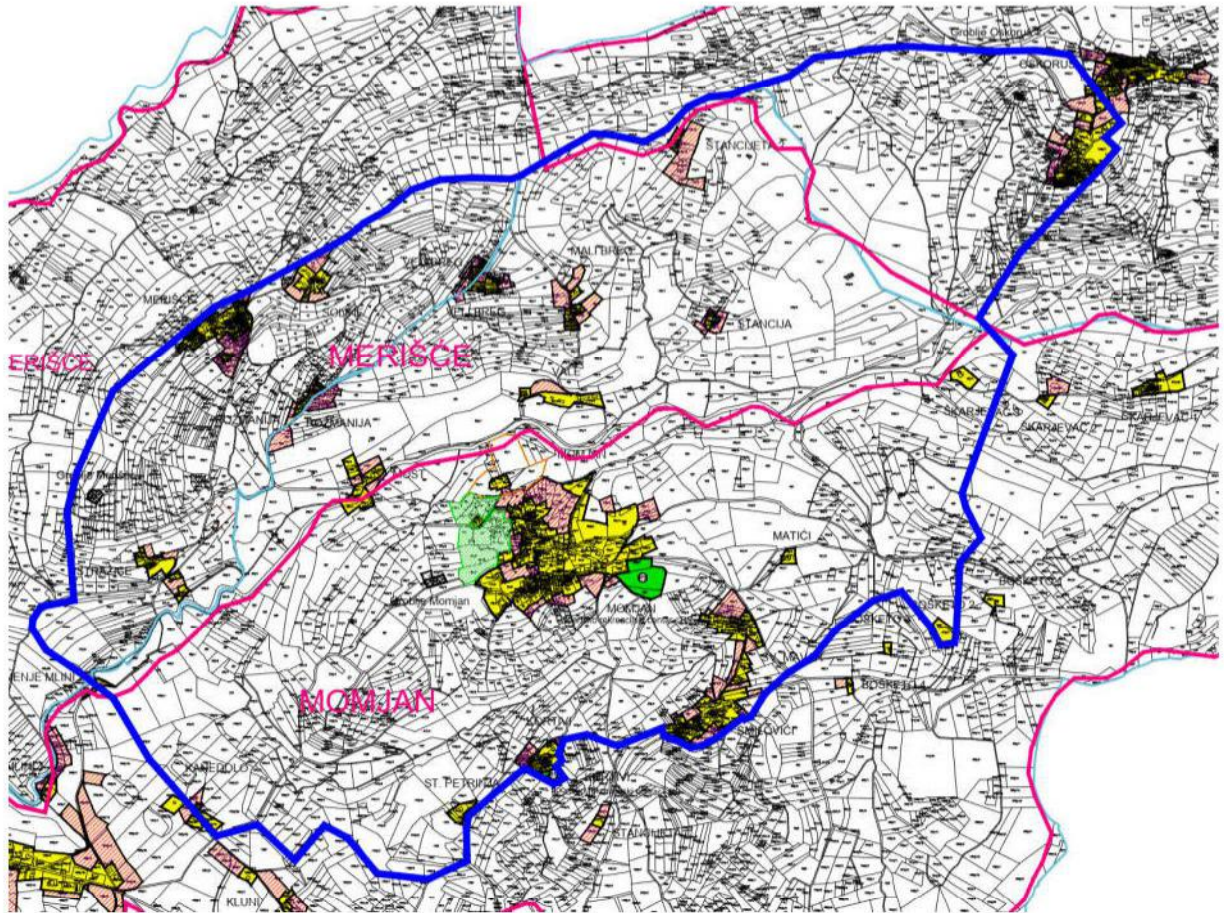
Svaki, pa tako i Momjanski, krajobraz se mijenja i razvija a pogotovo je to uočljivo danas kada se život veoma promijenio i svjedoci smo pojave novih sadržaja i novih tehnologija u krajobrazu koji mijenjaju njegov izgled i upotrebu. Od novih sadržaja tu se prvenstveno misli na turizam a nove poljoprivredne tehnologije i trgovački trendovi koji ih potiču, potaknule su stvaranje većih monokulturnih nasada. Sve to mijenja krajolik i utječe na način njegove upotrebe i eksploatacije. Momjanski krajobraz nije doživio promjene koje bi ga degradirale ili trajno promijenile no da se isto ne bi dogodilo smatramo važnim dati smjernice budućih intervencija u ovom jedinstvenom krajobrazu koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz:

- Najveći izazov predstavlja položaj i izgradnja novih objekata u prostoru koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz. Prilikom planiranja smještaja novogradnji potrebno je uvažiti postojeće urbane karakteristike neposredne okoline te novogradnju uklopiti u postojeću izgrađenu matricu naselja koja se nalaze u predloženom prostoru krajobrazne zaštite. Potrebno je voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina te stoga valja uvažiti postojeću parcelaciju zemljišta i prilagoditi se obliku i položaju zatečenih obližnjih građevina što omogućuje organski rast mjesta kakav je prisutan u višestoljetnoj tradiciji. Oblikovanje građevine baštini tradicionalne arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja. To načelno znači da su objekti rađeni u izduženom tlocrtu (tipičan omjer dužine i širine je 2:1), okomitih/zatvorenih površina fasada sa tradicionalnim rasterom otvora (maksimalno 1/3 fasade su otvori) te visine objekata koja je nešto viša od njegove širine. Od ostalih elemenata tu je dvostrešni krov pokriven kupa kanalicom, elementarno pročelje koje nema istaka, baladura ili sl. već je u potpunosti ožbukano zagasitom bojom te naglasak na hortikulturnom uređenju "okućnice". Okućnice su često okružene tradicionalnim suhozidom koji nerijetko prerasta u terase na kojima se sade nasadi. Takav prostorni koncept uvelike pridonosi mimikriji i stapanju sa krajobrazom što bi trebao biti cilj svake novogradnje.
- Ne preporuča se izgradnja izvan definiranih građevinskih područja sukladno važećem Prostornom planu grada Buja. Postojeći prostorni plan dozvoljava realizaciju vinogradarsko-vinarskih, voćarskih i uljarskih kompleksa te peradarske i stočne farme na površinama koje

čine cjelinu veličine dva ili više hektara. Smatramo da se isto treba izostaviti u području predloženom za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz Momjana te gradnju omogućiti samo u zonama koje su označene kao građevinsko područje naselja prema važećem prostornom planu. To znači da se novogradnje mogu planirati samo u neposrednoj blizini postojećih okolnih naselja; poštujući gore navedene preporuke za smještaj i arhitektonsko oblikovanje objekata. Preporuka je i da se za svaku novu gradnju moraju ishoditi uvjeti gradnje i propisana rješenja od strane nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

- Područje ekološke mreže - Argille HR2001312. Dolina potoka Argilla dio je Ekološke mreže proglašene Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13). Potrebno je zadržati postojeću bioraznolikost i očuvati njezin povoljni vodni režim. Dolina potoka Argilla odnosno voda ishodište je života na Momjanštini i shodno tome valja maksimalno poštivati zatečeno stanje i očuvati ga za buduće generacije. Neinvazivni sadržaji (uređenje edukativno-pješačkih staza, utrke, događaji na otvorenome i sl.) su preporučljivi dok svi ostali zahvati u prostoru podliježu posebnim propisima (studija utjecaja na okoliš ili sl.).
- Korištenje terasastih padina. Nastaviti stoljetnu tradiciju kultiviranja padina zaravnavanjem i podzidavanjem koja doprinosi sceničnosti krajobraza ali i štiti tlo od erozije. Obnavljati oštećene terasaste padine, nastaviti koristiti padine koje su u upotrebi te pri sadnji novih nasada formirati nove padine po uzoru na postojeće.
- Izbjegavati stvaranje novih nasada bez terasa - na umjetno formiranom ravnome tlu bez podzida. Ekonomski najisplativiji su nasadi vinove loze i masline te isti dominiraju u prostoru što je razumljivo. Vjerojatno će i trendovi u budućnosti nastaviti sa ovim pristupom te je teško očekivati veće promjene, no ono što se može primijeniti u monokulturnim nasadima je njihovo veće prilagođavanje terenu i sadnja istih po prisutnom terasastom principu. Momjanske terase među većima su unutar jadranskog bazena i imaju relativno velik manipulativni prostor što je važan faktor za suvremenu poljoprivredu. Stoga bi trebalo izbjegavati stvaranje velikih oranica bez podzida već formirati nasade prema obliku koji je prisutan i dominantan u prostoru – terase. Drugi pristup kako to ostvariti je diversificirati monokulturne nasade; kada bi se povremeno unutar krajobraza pojavio pokoji (makar i manji) nasad neke druge oranične kulture te on bio na zasebnoj terasi ili unutar terase koja je obodno omeđena maslinom /vinovom lozom. Usprkos svemu rečenome moramo biti svjesni da je svako tlo privedeno namjeni (pa tako i prevladavajuće monokulture masline i vinove loze) uz poštivanje terasastog sistema hvalevrijedno i neusporedivo kvalitetnije rješenje od prepuštanja krajobraza i terasa slobodnoj kultivaciji prirode koja već nakon par godina obraste u nekontroliranu gustu šumu čime se gube karakteristike kultiviranog krajobraza Momjanštine.

Intervencije u krajobrazu nemoguće je i ne treba ih zabraniti, najmanje od onih koji ga posjeduju, njime upravljaju ili ga koriste. Intervencije su poželjne za održavanje stupnja razvijenosti i prepoznatljivosti krajobraza no one moraju izgledati kao zajedničko djelo prirode i čovjeka. Cilj gore navedenih smjernica je dobiti uravnotežen odnos očuvanosti prirodnih elemenata krajobraza u odnosu na buduće čovjekove intervencije. To prvenstveno znači da svaki pojedinac (stanovnik, vlasnik, investitor...) i organizacija (izvršna vlast, prostorni planeri, korisnik-koncesionar, arhitekti, pejzažni arhitekti...) preuzme odgovornost za svoj utjecaj na prostor. Održivo upravljanje Momjanskim krajobrazom može omogućiti ekonomski prosperitet, zadržati biološku raznolikost i pri tome stvoriti snažan osjećaj identiteta i poistovjećivanja s krajobrazom.



Prijedlog obuhvata krajobrazne zaštite

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Članak 102.

- (1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.
 - vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 103.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

(2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

(3) Arhitektura svih novo izgrađenih građevina, osobito onih stambene namjene, treba biti prilagođena tradicionalnim oblikovnim formama, svojim položajem, gabaritima, oblikom i nagibom krovništa, bojom i sl. Izuzetno, suvremene oblikovne forme i izričaj kod arhitektonskog oblikovanja može biti odobren prostornim planom užeg područja, unutar njegovog obuhvata.

(4) Izuzetno, na traženje investitora, Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja za arhitektonsko oblikovanje građevina, može odobriti gradnju građevina koje koriste suvremeni oblikovni izričaj, koji nije u skladu s preporukama za tradicionalnu gradnju iz ovih odredbi ili posebnih uvjeta nadležnog tijela.

(5) Nadležno tijelo uprave iz st.4. odgovorno je za utvrđivanje boje fasada svih građevina na području Grada Buja, kod gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 104.

(1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

(2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, kada su oni odobreni od nadležnog tijela uprave, neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

(3) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

(4) Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

(6) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

(7) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone flore vrste.

(8) Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

(9) Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

(10) Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

(11) U homogenim morfološkim cjelinama - [izgrađenim dijelovima naselja](#), potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(12) Nove intervencije u [povijesnim](#) jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povjesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja.

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

(13) U područjima nehomogene izgradnje gradi se pod sljedećim uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,
- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorišćenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

(14) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a ~~nikako~~ na uličnom pročelju [isključivo ako drugačije nije moguće](#).

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

Članak 105.

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, [izuzetno, nadležno tijelo uprave Grada Buja iz čl.103. može odobriti gradnju građevina sa drugom vrstom krovništva, poput ravnih ili kombiniranih](#), uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Krovnište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, ~~odnosno limom ili sličnim materijalom~~, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena [krovnih ili](#) mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) Ravni krovovi, [kada su odobreni od nadležnog tijela uprave](#) mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

Članak 106.

(1) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Članak 107.

(1) U građevinskom području naselja postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana.

Članak 108.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitacija drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, [uz odobrenje nadležnog tijela uprave](#), koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 109.

(1) Na područjima za koja je obavezna izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen, do donošenja plana omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina i, [uz odobrenje nadležnog tijela uprave](#), građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

[\(2\) Izuzetno, za pojedinačne građevine ili građevine unutar cjelina kulturnog dobra iz odredbi čl.215. do 217. nadležno tijelo može zahtijevati obaveznu rekonstrukciju građevina, bez mogućnosti njihovog uklanjanja.](#)

Članak 110.

(1) Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

Članak 111.

(1) Prostornim planovima užih područja mogu se pobliže definirati uvjeti gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina obuhvaćenih tim prostornim planovima.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 112.

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda
- uređenje građevne čestice.

Gradnja pomoćnih građevina

Članak 113.

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta i pomoćne poljoprivredne građevine, unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. mogu se graditi pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 50m².

(3) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeetažne.

(4) Pomoćne građevine se na odgovarajući način, u skladu s ovim odredbama, uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

Članak 114.

(1) Ukopane cisterne, spremnici za vodu, i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostrora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, nenatkrivene terase, , igrališta u razini tla, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice. Pomoćne građevine iz ovog stavka, građene na opisani način, se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(2) Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno sabirne jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

Članak 115.

(1) Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, osim brutto razvijene površine koja se ograničava odnosom brutto razvijenih površina građevine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj građevnoj čestici.

(2) Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

(3) Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

Gradnja ograda

Članak 116.

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

[\(2\) Ograde građevnih čestica grade se u skladu s uvjetima i uz suglasnost Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, kao nadležno tijelo uprave Grada Buja. Nadležno tijelo uprave će voditi računa o izvedbi ograde u skladu s okolnom gradnjom, ukupnim uvjetima oblikovanja, te o preglednosti i drugim sigurnosnom uvjetima za promet pješaka i vozila.](#)

Članak 117.

(1) Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,6m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

(3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

(4) Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačna kulturna dobra aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

(5) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Članak 118.

(1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

Članak 215.

(1) Planom su obuhvaćena nepokretna kulturna dobra zaštićena u smislu važećih propisa, kako slijedi:

Kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

(1) Zaštićena kulturna dobra (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 11 Urbanistička cjelina grada Buja - broj upisa u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 2679
Gradski fortifikacijski sustav Buja
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Buje
- 105 Buje – arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Margareta, uz zgradu Gimnazije - broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 1136
- 121 Hidroarheološka zona od granice Slovenije do Umaga - broj upisa u registar kulturnih dobara 107, br. rješenja 313/1 od 22.12.1966.
- 56 Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
- broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 2482
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
- 12 Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama
- broj upisa u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske Z 4016

Bez ID broja Ostaci renesansne kuće u Bujama na k.č. zgr. 372/3 k.o. Buje /
rješenje: KLASA: UP/I 612-08/10-06/0244 od 09. srpnja 2010.

~~(2) Rješenjem Konzervatorskog odjela u Puli stavljen je pod preventivnu zaštitu arheološki lokalitet Kaštel Momjan (Rota) u Momjanu. Datum rješenja 07.05.2015.~~

Članak 216.

(1) **Planom se preporučuje registracija** u smislu važećih propisa sljedećih nepokretnih kulturnih dobara (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 80 Poluurbana i ruralna cjelina Momjan
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Momjan

(2) Dodatno, Planom je utvrđena i ~~preventivno~~-zaštićena vrijedna krajobrazna cjelina lokalnog značaja - šire područje Momjana i Kaštela Momjan (Rota), označena u grafičkom dijelu Plana, unutar koje nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje [izvan građevinskih područja](#).

Članak 217.

(1) **Planom su evidentirana sljedeća nepokretna kulturna dobra - cjeline i građevine** (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 4 Ruralna cjelina Bibali
- 6 Ruralna cjelina Brda
- 8 Ruralna cjelina Brešani
- 9 Ruralna cjelina Brič
- 10 Ruralna cjelina Bucaji
- 13 Ruralna cjelina Buroli
- 38 Ruralna cjelina Dramac
- 43 Ruralna cjelina Gamboci
- 56 Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
- 60 Ruralna cjelina Kontarini
- 62 Ruralna cjelina Krasica
- 63 Ruralna cjelina Kremenje
- 64 Ruralna cjelina Kršete
- 65 Ruralna cjelina Kućibreg
- 68 Ruralna cjelina Lalovići
- 69 Ruralna cjelina Lozari
- 70 Ruralna cjelina Ljubljanija
- 77 Ruralna cjelina Marušići

- 78 Ruralna cjelina Merišće
86 Ruralna cjelina Montrin
88 Ruralna cjelina Oskoruš
90 Ruralna cjelina Paliski
93 Ruralna cjelina Smilovići
106 Ruralna cjelina Sv. Mauro
111 Ruralna cjelina Šajini
114 Ruralna cjelina Tarkusi
117 Ruralna cjelina Triban
118 Ruralna cjelina Vinjarija
119 Ruralna cjelina Vižinada
Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada
5 Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanja
2 Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
14 Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
15 Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarela
36 Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
39 Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
41 Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
47 Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
51 Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija
52 Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
Graditeljski sklop u Kaldaniji
54 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
55 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
57 Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
58 Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
59 Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
61 Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
67 Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
71 Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
73 Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
75 Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
79 Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
80 Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
84 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi
85 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
91 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina kod Lozari
92 Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira
95 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
96 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Famejeja
100 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
101 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
102 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
103 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan
104 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
107 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
108 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
109 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
110 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
112 Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
113 Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
115 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
116 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
120 Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija
Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
76 Stancija Markovac
94 Stancija na cesti Brda – Kućibreg
97 Stancija Krevato
98 Stancija Zrinci
12 Civilna građevina – sajmište u Bujama
Civilna građevina – stari vinarski podrum u Bujama
Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama
Sakralna građevina – poklonac sv. Antona u Bujama

- 40 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratiji
 42 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
 45 Graditeljski sklop u Gardošima
 48 Graditeljski sklop u Jukima
 49 Graditeljski sklop u Jurcaniji
 53 Graditeljski sklop u Kanedolu
 Sakralna građevina – poklonac u Kanedolu
 66 Graditeljski sklop u Kućibregu
 Sakralna građevina – poklonac u Kućibregu
 81 Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
 74 Civilna građevina u naselju Markocija (Grad Umag)
 122 Civilna građevina - trasa turističke uskotračne pruge "Parenzana" (ferrovia "Parenzana")
 16 Crkva sv. Antuna opata u Lozarima
 17 Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
 18 Crkva (župna) sv. Jakova u Brdima
 19 Crkva sv. Jurja u Oskorušu
 20 Crkva sv. Jurja u Tribanu
 21 Crkva sv. Justine u Kućibregu
 22 Crkva sv. Katarine na groblju u Oskurušu
 23 Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Marušića, groblje)
 24 Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)
 25 Crkva sv. Marije (Fabijančići, desno od ceste Momjan-Kremenje)
 26 Crkva sv. Martina u Momjanu
 27 Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
 28 Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
 29 Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
 30 Crkva sv. Petra u Momjanu
 31 Crkva sv. Petra na području Srbara
 32 Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
 33 Crkva sv. Roka u Burolima
 34 Crkva sv. Sabe
 35 Crkva sv. Stjepana u Krasici
 7 Sakralna građevina – poklonac u Brdima
 46 Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
 72 Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
 83 Sakralna građevina – poklonac u Momjanu
 1 Etnološko područje potoka Argila
 3 Etnološko područje potoka Bazuje
 37 Etnološke građevine u Črncima
 44 Etnološke građevine u Gardošima
 50 Etnološke građevine u Jurinima
 82 Etnološke građevine u Momjanu
 87 Etnološke građevine u Morožiji
 89 Etnološke građevine u Paldigiji
 99 Etnološke građevine u Stanovićima
 Hidroarheološki zaštitni pojas cijelom dužinom obalnog mora Grada Buja, širine 2000m
 Zaštitni obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100m
 Zaštitni kopneni pojas u zaleđu zaštitnog obalnog pojasa, širine 100m

Članak 218.

- (1) Planom se dodatno uspostavlja zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu do 1940. godine i to:
- pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
 - sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

(2) Prema eventualnom ostalom kulturnom dobru, koje ovim Planom nije posebno specificirano, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Članak 219.

~~(1) Prema eventualnom ostalom kulturnom dobru, koje ovim Planom nije posebno specificirano, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.~~

(1) Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru, za kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi.

(2) U postupku izrade prostornih planova užeg područja, kao i kod utvrđivanja lokacijskih i /ili građevinskih dozvola neposrednom provedbom ovog Plana, nadležno tijelo uprave utvrdit će mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, pri čemu se mogu odrediti moguće načelne mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl., odnosno provedbu arhitektonsko-urbanističkog natječaja i/ili ocjenu uspješnosti projekta od strane Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

(3) Nadležno tijelo uprave, kod utvrđivanja mjera zaštite zakonom zaštićenih kulturnih dobara iz članka 215. je Konzervatorski odjel u Puli.

(4) Nadležno tijelo uprave za utvrđivanje mjera zaštite svih kulturnih dobara osim onih iz članka 215. je Upravni odjel za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buja, uz konzultiranje mišljenja Konzervatorskog odjela u Puli i/ili Gradskog povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti.

Članak 220.

(1) Za sva obuhvaćena kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. Planom se utvrđuje sustav zaštite. Planom se diferenciraju 2 osnovna načela zaštite kulturnih dobara:

- zaštita temeljem odredbi prostornog plana užeg područja,
- zaštita temeljem lokacijske (građevne) dozvole izdate neposredno temeljem odredbi ovog Plana.

(2) Za sva kulturna dobra iz članaka 215. i 216. ovih odredbi, te za sve sakralne i ostale pojedinačne građevine iz članka 217. ovih odredbi utvrdit će se:

- opći uvjeti zaštite,
- posebni uvjeti zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.

(3) Za naselja i cjeline iz članka 217. ovih odredbi, kao i za eventualna ostala kulturna dobra, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, odredit će se:

- opći uvjeti zaštite.

(4) U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planovima užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih kulturnih dobara. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

Buje

Članak 221.

~~———— (1) U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo državne uprave utvrdit će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.~~

(1) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 215. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:

- Planom su načelno određene prostorne međe kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne međe kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.
- U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).
- U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita, povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).

- U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štitiće se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).
 - U zoni istraživanja I (područja zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija podređena je rezultatima provedenih istraživanja.
 - Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.
 - Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.
- Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.

Momjan

Članak 222.

(1) U grafičkom prikazu Plana list br.4.8 - Granice građevinskih područja k.o.Momjan dan je obuhvat zaštite kulturnog dobra poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan za koju se određuje planska zaštita.

(2) **ZONA A - ZONA MOMJANSKOG KAŠTELA s okolicom** – predstavlja izdvojenu cjelinu u dodiru sa zonom B. Unutar ove zone nije dozvoljena nikakva novogradnja, unutar ni izvan granica građevinskog područja naselja Momjan. Dozvoljeni su radovi u svrhu istraživanja, sanacije, restauracije, konzervacije i prezentacije Momjanskog kaštela Rota, te održavanje obuhvaćenih stambenih građevina odnosno njihova obnova bez promjene gabarita, u cilju usklađivanja sa smjernicama za obnovu postojećih građevina. Uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl., bez elemenata visokogradnje.

(3) **ZONA B – POVIJESNE JEZGRE DOLINJA VAS I GORINJA VAS** - Unutar zone B, koja obuhvaća povijesne jezgre Dolinje Vasi i Gorinje Vasi, utvrđuje se cjelovita zaštita građevina i postojeće urbanističke situacije. Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri poštivati zatečene prostorne odnose, raspored i volumen objekata unutar cjeline te sam izgled, volumen i materijale od kojih je pojedinačan objekt izgrađen. Moguće je prilagođavanje postojećih struktura suvremenim sadržajima (namjenama, ne arhitekturi) uz minimalne intervencije u zatečeno građevinsko stanje. Zahvati na objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija što ovisi o postojećem građevinskom stanju objekta te o njegovim ambijentalnim i/ili kulturno umjetničkim vrijednostima. Ne preporuča se unošenje novih struktura osim u dijelovima gdje je zabilježena izgradnja na Franciskanskom katastru iz 1820. odnosno 1877. godine.

a) Smjernice za rekonstrukciju i obnovu postojećih građevina u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi:

a.1) Jezgre naselja je važno čuvati u postojećim prostornim odnosima, volumenima i gabaritima.

a.2) Volumeni zgrada - oblikovanje

- Prilikom rekonstrukcije pratiti izvorni volumen građevina

- *Obzirom da su objekti, barem za današnje standarde stanovanja relativno skromni, moguće je spojiti u tlocrtu dva ili više objekata da bi se dobio korisni prostor koji zadovoljava današnje standarde. U slučaju takve obnove moraju se zadržati vanjski volumeni objekata - ta specifična adicija volumena gdje se objekti naslanjaju jedan na drugi ali u izmaknutom tlocrtu, volumenu i visini predstavlja karakteristiku Istarskih naselja na uzvisinama. Volumeni objekta se dodiruju na jednoj strani ali nisu iste visine i/ili širine.* Prilikom obnove ne preporučaju se dogradnje, nadogradnje i/ili prigradnje jer bi iste unificirale volumene i stvorile jedan veliki objekt povijesno neutemeljen i ambijentalno neusklađen.

- *Osim baladura, kojeg ima manji dio kuća, pročelja objekata su plošna i lako čitljiva u svojoj funkcionalnosti.* Baladur je moguće obnoviti jedino na objektima gdje je on zatečen u postojećem stanju.

- Zadržati postojeći raster otvora na fasadi

- Krov se u pravilu realizira kao dvostrešni, no na nekim je objektima i višestrešni te se u tim objektima obnavlja kao takav tj. u zatečenom stanju.

a.3) Uređenje i opremanje zgrada

- Sve bi fasade trebale biti ožbukane i to žbukom mineralnog sastava sa umiješanom bojom. Fugiranje kamena po pročeljima građevina je neispravno i povijesno neutemeljeno.

- Za boje fasada se preporučaju zemljani i zagasiti tonovi, nijanse žute/okera, a ukoliko se koriste druge boje iz spektra, onda koristiti zagasiti/izbljedjeli ton istih.
- Prozore i škere se preporuča raditi od drva; ne preporučaju se aluminij, PVC i slični novi materijali.
- Pokrov krova kupa kanalicom, ako je moguće kombinacijom nove i stare, ili koristiti zagasiti crveni crijep. Ne preporučaju se patinirane kanalice tipa "antico" jer će crveni crijep vremenom dobiti prirodnu patinu i bolje se uklopiti u ambijent.
- Odvod vode preko oluka (tzv. gurli) polukružnog presjeka, ne preporučaju se obični pocinčani profili već oličeni u tamnije tonove.
- Postojeće manje pregradnje i dogradnje pomoćnih objekata (za životinje, alat, strojeve i sl.) s vremenom ukloniti ili ako su neophodne preoblikovati tako da budu manje i vizualno neutralnije.
- Nastaviti tradiciju gradnje lokalnim suhozidom od lokalnog tamnog kamena, ponavljajući slog tipičan za ovaj kraj. Kamen se koristi prilikom ograđivanja parcela, ali poglavito u terasama i uz glavnu cestu te uz ostale putove/ceste.

b) Smjernice za novogradnju u povijesnim jezgrama Gorinje i Dolinje Vasi:

- U jezgrama se može graditi na mjestima gdje su prema Franciskanskom katstru bile građevine; (npr. Kuća obitelji Rota) prema zadanom tlocrtu, a u većini slučajeva poznata je i katnost objekta iz povijesnih crteža i fotografija.
- Što se tiče arhitektonskog oblikovanja primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata

(4) ZONA C – ŠIRE PODRUČJE MOMJANA

a) Prilikom građevinskih intervencija na povijesnim objektima ali i prilikom novogradnje moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim povijesnim građevinama i krajolikom. Zahvati na povijesnim objektima prvenstveno moraju biti sanacija, konzervacija i restauracija ali je dozvoljeno i povezivanje novih i povijesnih struktura.

b) Za novogradnje unutar povijesne jezgre, kao i novogradnje na preostalim dijelovima građevinskog područja unutar zone C, što se tiče arhitektonskog oblikovanja, primjenjuje se konzervativni pristup prema smjernicama za obnovu postojećih objekata. Zona C ima podosta novogradnje i intervencije na tim objektima su moguće u svrhu poboljšanja prostornih i oblikovnih vrijednosti naselja.

c) Na dijelovima građevinskih područja zone C, izvan povijesne jezgre Gorinje Vasi, izuzetno je moguća i novogradnja sa suvremenim pristupom oblikovanja građevina – primjenom suvremene arhitekture, isključivo uz odobrenje nadležnog tijela Grada Buja o vrsnoći planiranog arhitektonskog i urbanističkog rješenja. Vrsnoća ovakvog projekta će se ocjenjivati osobito u odnosu na javni i zajednički prostor, odnos s kulturnim krajobrazom i cjelokupnim graditeljskim naslijeđem momjanštine. Nove građevine ne smiju zauzimati dominantne položaje, niti se nametati svojom ekspozicijom u odnosu na postojeće vrijedno kulturno dobro.

d) Na svim površinama unutar zone C, uređenje šetnica, edukativnih staza, kultivacija i obnova terasa i sl. je poželjno, bez elemenata visokogradnje izvan građevinskog područja.

(5) ZONA D - PRIJEDLOG ZAŠTITE KRAJOBRAZA MOMJANŠTINE - Momjanski krajobraz nije doživio promjene koje bi ga degradirale ili trajno promijenile, no da se isto ne bi dogodilo, daju se smjernice budućih intervencija u ovom jedinstvenom krajobrazu koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz:

a) Smjernice za gradnju novih građevina u prostoru koji se predlaže za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz.

- Prilikom planiranja smještaja novogradnji potrebno je uvažiti postojeće urbane karakteristike neposredne okoline te novogradnju uklopiti u postojeću izgrađenu matricu naselja koja se nalaze u predloženom prostoru krajobrazne zaštite.

- Potrebno je voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina te stoga valja uvažiti postojeću parcelaciju zemljišta i prilagoditi se obliku i položaju zatečenih obližnjih građevina što omogućuje organski rast mjesta kakav je prisutan u višestoljetnoj tradiciji.

- Oblikovanje građevine baštini tradicionalne arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja. To načelno znači da su objekti rađeni u izduženom tlocrtu (tipičan omjer dužine i širine je 2:1), okomitih/zatvorenih površina fasada sa tradicionalnim rasterom otvora (maksimalno 1/3 fasade su otvori) te visine objekata koja je nešto viša od njegove širine.

- Od ostalih elemenata tu je dvostrešni krov pokriven kupa kanalicom, elementarno pročelje koje nema istaka, baladura ili sl. već je u potpunosti ožbukano zagasitom bojom - naglasak na hortikulturnom uređenju "okućnice". Okućnice su često okružene tradicionalnim suhozidom koji nerijetko prerasta u terase na kojima se sade nasadi. Takav prostorni koncept uvelike pridonosi mimikriji i stapanju sa krajobrazom što bi trebao biti cilj svake novogradnje.

b) Ne dozvoljava se izgradnja unutar područja krajobrazne zaštite, izvan definiranih građevinskih područja.

- Gradnja svih građevina izvan granica građevinskih područja, osim građevina infrastrukture, nije dozvoljena u području predloženom za zaštitu kao kulturno-povijesni krajobraz Momjana

c) Područje ekološke mreže - Argille HR2001312. Dolina potoka Argilla dio je Ekološke mreže proglašene Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13).

- Potrebno je zadržati postojeću bioraznolikost i očuvati njezin povoljni vodni režim. Dolina potoka Argilla, odnosno voda, ishodište je života na Momjanštini i shodno tome valja maksimalno poštivati zatečeno stanje i očuvati ga za buduće generacije. Neinvazivni sadržaji (uređenje edukativno-plešačkih staza, utrke, događaji na otvorenome i sl.) su preporučljivi. Svi zahvati u prostoru podliježu procjeni u skladu s posebnim propisima.

d) Korištenje terasastih padina.

- Obveza je nastaviti stoljetnu tradiciju kultiviranja padina zaravnavanjem i podzidavanjem koja doprinosi specifičnosti krajobraza ali i štiti tlo od erozije. Obveza ja obnavljati oštećene terasaste padine, nastaviti koristiti padine koje su u upotrebi te pri sadnji novih nasada formirati nove padine po uzoru na postojeće.

e) Izbjegavati stvaranje novih nasada bez terasa - na umjetno formiranom ravnome tlu bez podzida.

- Izbjegavati stvaranje velikih oranica bez podzida već formirati nasade prema obliku koji je prisutan i dominantan u prostoru – terase.

- Intervencije u krajobrazu su poželjne za održavanje stupnja razvijenosti i prepoznatljivosti krajobraza no one moraju izgledati kao zajedničko djelo prirode i čovjeka. Cilj gore navedenih smjernica je dobiti uravnotežen odnos očuvanosti prirodnih elemenata krajobraza u odnosu na buduće čovjekove intervencije.

~~(1) U slučaju kada se, do donošenja prostornog plana užeg područja kao i za kulturna dobra kod kojih se ne planira izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, mjere zaštite kulturnih dobara određuju lokacijskom dozvolom temeljem ovog Plana, tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite kulturnih dobara utvrdit će uvjete zaštite kulturnog dobra, pri čemu se mogu odrediti moguće načelne mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl.~~

~~———— (2) Za sva kulturna dobra iz članaka 215. i 216. ovih odredbi, te za sve sakralne i ostale pojedinačne građevine iz članka 217. ovih odredbi utvrdit će se:~~

~~—— opći uvjeti zaštite,~~

~~—— posebni uvjeti zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.~~

~~———— (3) Za naselja i cjeline iz članka 217. ovih odredbi, kao i za eventualna ostala kulturna dobra, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, odredit će se:~~

~~- opći uvjeti zaštite.~~

~~(4) Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru, za kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi.~~

Članak 223.

~~(1) U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planovima užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, odredit će se elementi rekonstrukcije postojećih kulturnih dobara. Pri tome će se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.~~

~~———— (2) U području urbanističke cjeline grada Buja iz članka 215. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:~~

- ~~Planom su načelno određene prostorne međe kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne međe kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.~~
- ~~U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).~~
- ~~U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita, povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).~~
- ~~U zoni C propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štiti će se i isticati urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).~~
- ~~U zoni istraživanja I (područja zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija određena je rezultatima provedenih istraživanja.~~
- ~~Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.~~
- ~~Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.~~
- ~~Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.~~

~~(13) Mjere očuvanja i zaštite poluurbanih i ruralnih cjelina načelno se utvrđuju na sljedeći način:~~

- ~~U području poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan iz članka 216. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru nije moguće uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika. Građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i slično u prostoru i na građevinama određuju se uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave. Za ovo područje ovim se Planom utvrđuje obaveza izrade prostornog plana užeg područja u obuhvatu šire zone zaštite kulturnog dobra.~~

U područjima ruralnih cjelina iz članka 217. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i očuvanje urbane, odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru obavezna je zaštita i očuvanje temeljne graditeljske 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 tijela ~~državne~~ uprave.

~~(24) Intervencije u područjima iz stavaka 2. i 31. moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije koja uvjetuje morfološku strukturu područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih parcela i oblikovanje vanjskog ruba područja. Također:~~

- ~~uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, odnosno izgled cjeline,~~
- ~~gradnju interpoliranih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje parcela,~~
- ~~postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda cjeline,~~
- ~~oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.~~

Članak 224.

(1) Za građevine iz članka 218. Planom se utvrđuju mjere zaštite:

- pri rekonstrukciji građevina uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, odnosno izgled cjeline,
- gradnju interpoliranih građevina logično uključivati u postojeću cjelinu; sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje građevnih čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda cjeline,
- oblik, detalje i boje pročelja prilagoditi karakteristikama tipa građevina u okviru cjeline.

(2) Iznimno odredbama iz stavka 1., građevine odnosno ostaci građevina iz članka 218. mogu se uklanjati i nadomještati novima, pri čemu se, uz korištenje suvremenih materijala i arhitektonskih elemenata, mora zadovoljiti uvjet usklađenosti s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline.

Članak 225.

(1) Mjere zaštite arheoloških zona (područja) i lokaliteta iz članaka 215., 216., 217. i 218. ovih odredbi načelno se utvrđuju na sljedeći način:

- Svi zahvati u arheološkim nalazištima uvjetovani su prethodnim istraživanjima, a eventualno i drugim potrebnim radnjama: arheološko rekognosciranje i reambuliranje, arheološki nadzor zemljanih radova, zabrana novogradnje do arheoloških istraživanja, obavezna prezentacija i sl. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevinskih radova.
- Na području arheološkog nalazišta nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturnog dobra, bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela ~~državne~~-uprave.
- Istraživanje arheološkog nalazišta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela ~~državne~~-uprave,
- Za pećinski lokalitet Mira (br. 92 - Arheološko nalazište na lokalitetu Pećina Mira) preporuča se čišćenje devastiranog dijela pećinskog arheološkog lokaliteta, otvorenog na rubu eksploatacijskog polja Plovanija, od nagomilanog kamena te njegovo zatvaranje (zazidavanje). Navedenim radovima mora prethoditi obavljanje sondažnog ili sustavnog arheološkog istraživanja. Za sve radove na području kulturnog dobra potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje od Konzervatorskog ureda u Puli.

Članak 226.

(1) Mjere zaštite trase bivše željezničke uskotračne pruge "Parenzane" načelno se utvrđuju na sljedeći način:

- sukladno rješenju iz Prostornog plana Istarske županije propisuje se obaveza izrade potrebne dokumentacije preobrazbe Parenzane u linearni rekreacijski objekt koja mora ponuditi tehnički i oblikovno suvremeno rješenje,
- sve radove, kako u fazi izrade dokumentacije tako i izgradnje, obavljati u suradnji s tijelom ~~državne~~ uprave nadležnim za poslove zaštite kulturnih dobara.

Članak 227.

(1) Prilikom izrade prostornog plana užeg područja ili druge prostorne dokumentacije, kao i provedbe eventualnog postupka procjene utjecaja na okoliš za sve zahvate u prostoru kojima su obuhvaćena kulturna dobra iz članaka 215., 216. i 217. ovih odredbi, potrebno je pored odredbi ovog Plana dodatno konzultirati i smjernice iz Konzervatorske podloge za izradu ovog Plana.