



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV. PETAR U
ŠUMI I TINJAN

PAZIN, 11. srpnja 2002.

GODINA: XXIX

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 19

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208
ODGOVORNI UREDNIK: LUCIJA PARO
IZLAZI: DVOMJESEČNO I PO POTREBI
NAKLADA: 80 PRIMJERAKA

S A D R Ź A J

GRAD PAZIN

GRADSKO VIJEĆE

228. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina 496
229. Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Pazina 537

GRAD PAZIN

228

Temeljem članka 24. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Pazina za 2001. i 2002. godinu (Službene novine Grada Pazina broj 16/00) i članka 20. Statuta Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 21/01), Gradsko vijeće Grada Pazina na sjednici održanoj 8. srpnja 2002. godine, donijelo je

ODLUKU **o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Grada Pazina (u daljnjem tekstu: PPU).

Članak 2.

PPU-a iz članka 1. ove Odluke sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio PPU-a sadrži slijedeća poglavlja:

UVOD

Razlozi za izradu plana

Zakonski okviri

Metodološka polazišta izrade Plana

Suradnja s nadležnim institucijama i poduzećima

1. POLAZIŠTA

POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA GRADA
U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE

2. CILJEVI PROSTORNOGA RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOGA ZNAČAJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA GRADSKOG ZNAČENJA

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU GRADSKE OPĆINE

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU
NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju

2.2. Građevna područja unutar naselja

2.3. Površine građevnih područja za gospodarsku izgradnju

2.4. Površine područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju te sport

2.5. Izgradnja izvan naselja

3. POJASEVI I TRASE PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
- 4.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
- 4.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
- 5. POSTUPANJE S OTPADOM
- 6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 7. MJERE PROVEDBE PLANA
- 7.1. Obveze izrade prostornih planova
- 7.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
- 7.3. Rekonstrukcija i gradnja građevina čija je namjena protivna planiranoj

kartogrami

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA

- 1.1. Zemljopisni položaj Grada Pazina
- 1.2. Teritorijalno politički ustroj
- 1.3. Sustav naselja i administrativnih središta
- 1.4. Demografski podatci
- 1.5. Postojeći razvrstaj javnih cesta
- 1.6.A. Prirodni resursi – litostratigrafske jedinice
- 1.6.B. Prirodni resursi - kakvoća tala
- 1.6.C. Prirodni resursi - vegetacijski pokrov
- 1.6.D. Prirodni resursi - mineralne sirovine
- 1.6.E. Prirodni resursi - nalazišta tartufi
- 1.7. Prirodna baština
- 1.8. Kulturna baština
- 1.9. Područja posebnih ograničenja u korištenju

2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. Osnovna namjena površina
- 2.2. Mreža gospodarskih djelatnosti
- 2.3. Mreža javnih i društvenih djelatnosti
- 2.4. Mreža turističkih sadržaja

3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

- 3.1. Promet
- 3.2. Pošta i telekomunikacije
- 3.3. Plinoopskrba i elektroopskrba
- 3.4. Vodoopskrba
- 3.5. Odvodnja otpadnih voda
- 3.6. Postupanje s otpadom

4. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

- 4.1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
- 4.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
- 4.3. Zaštita okoliša mjerama krajobraznog i graditeljskog oblikovanja
- 4.4. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova

Grafički dio PPU-a sadrži slijedeće kartografske priloge:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

List: 1a: Sustav središnjih naselja i razvojnih središta, 1:25.000

List: 1b: Prostori za razvoj i uređenje, 1:25.000

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

List 2a: Promet, 1:25.000

List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000

List 2c: Energetski sustav, 1:25.000

List 2d1: Vodnogospodarski sustav – korištenje voda, 1:25.000

List 2d2: Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda

Obrada skladištenje i odlaganje otpada, 1:25.000

- 3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA**
List 3a: Područja posebnih uvjeta korištenja, 1:25.000
List 3b: Područja posebnih ograničenja u korištenju, 1:25.000
List 3c: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, 1:25.000
- 4. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA** 1:5000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

(1) Načela za određivanje namjene površina određenih PPU-om, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

1. načela održivoga razvoja,
2. načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
3. načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

Članak 4.

(1) Uređivanje prostora unutar obuhvata PPU-a kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim PPU-om, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze, kao i na temelju onih odredbi postojećih prostornih planova, koje nisu u suprotnosti s ovim PPU-om.

Članak 5.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Prostor Grada Pazina namijenjen je za:

1. izgradnju građevina od važnosti za državu i županiju
2. površine građevnih područja unutar naselja
 - predjeli stambene namjene
 - predjeli mješovite namjene;
 - predjeli javne i društvene namjene;
 - predjeli sportsko rekreacijske namjene;
 - groblja.
3. površine građevnih područja za gospodarsku namjenu
 - proizvodna namjena;
 - poslovna namjena.
4. površine građevnih područja za sportsko-rekreacijsku namjenu
5. površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina
 - prometni pojasevi cesta i željezničke pruge;
 - pojasevi pošte i telekomunikacije;
 - pojasevi energetskog sustava;
 - pojasevi vodnogospodarskog sustava;
 - infrastrukturne građevine.
6. područja posebne namjene
7. ostale površine izvan građevnih područja i to za:
 - šumske površine (gospodarske državne šume i gospodarske šume);
 - poljodjelske površine (osobito vrijedno poljodjelsko tlo, vrijedno poljodjelsko tlo, ostala obradiva tla i ostala poljodjelska tla);
 - površine za uređenje akumulacija za obranu od poplava.

Sve to je prikazano na grafičkom listu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA te na grafičkom listu br. 2.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE u mj. 1:25.000

- (2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, izletnički, turistički, sportski i rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodnoga gospodarstva.
- (3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U predjelima (zonama) s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.
- (4) Granice građevnih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica na preslici katastarske karte u mjerilu 1:5000, list br. 4 grafičkog dijela PPU-a.
- (5) Ako kod utvrđivanja izgrađenoga dijela građevnoga područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele pripada izgrađenome dijelu građevnoga područja naselja, izgrađenim dijelom građevnoga područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.
- (6) Građevno područje ne može se širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:
- nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
 - klizišta,
 - eksploatacijska polja,
 - zemljišta nedovoljne nosivosti,
 - predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
 - zemljište s visokim podzemnim vodama,
 - plavljena zemljišta,
 - šume i šumska zemljišta,
 - intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
 - zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
 - područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
 - zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
 - strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34⁰),
 - zemljište koje zbog njegova položaja gospodarski nije opravdano komunalno opremiti.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU****Članak 6.**

- (1) Na području PPU-a nalaze se ili planiraju graditi sljedeće građevine od važnosti za RH:
- auto-cesta D3 (Zagreb-Karlovac-Rijeka-Pula),
 - državna ceste D 48 (Baderna-Pazin) i D 64 (Pazin-Podpićan-Vozilići),
 - željeznička pruga II reda Pula-Pazin-Lupoglav (postojeća)
 - KTI "Pazinka" u Pazinu (postojeća)
 - poštanski centar Pazin (postojeći)
 - tranzitna centrala Pazin (postojeća)
 - međunarodni i magistralni TK kabeli: Rijeka-Pazin-Umag (Italija), Pula-Pazin, Pazin-Labin-Cres
 - akumulacija Butoniga s vodozahvatom i uređajem za pročišćavanje (postojeće)
 - transformatorsko i rasklopno postrojenje: TS Pazin (400/110) (potencijalno)
 - prijenosni dalekovodi 400 kV: Melina-Pazin (potencijalni), Pazin-Savudrija (potencijalni), Pazin-Guran (potencijalni), Pazin-Plomin (potencijalni)
 - sabirno mjesto opasnog otpada s jednostavnim postupcima predobrade (radi lakšeg transporta) (planirano)
 - građevine i kompleksi za potrebe obrane na području Grada Pazina i Lindara
 - Trgovački sud u Pazinu
- (2) Na području PPU-a Grada Pazina nalaze se ili planiraju graditi sljedeće građevine od važnosti za

Županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Državu u stavku 1. ovoga članka):

- a) Županijske cesta Ž-5046 (Pazin-Cerovlje-Boljun-Vranja-Tunel Učka -postojeća),
- b) Distribucijski dalekovod 110 kV :TE Plomin-Pazin (2x110 kV-postojeći), Pazin-Butoniga- Buzet (postojeći)
- c) Građevine plinoopskrbe: županijski plinovod 25/50 bara Vozilići – Pazin – Buje i Kanfanar - Pazin
- d) Građevine za postupanje s otpadom: transfer stanica Ciburi-Pazin (na lokacijama saniranih postojećih odlagališta)
- e) planirana eksploatacijska polja: Zamask-1, Zamask-2, Čiže, asfaltna baza, Mečari i Šajini
- f) srednje škole: Opća srednja škola i Klasična gimnazija, Pazin (postojeće), Učenički dom (novi),
- g) Visoka upravna škola (nova)
- h) Etnografski muzej Istre u Pazinu
- i) Državni arhiv u Pazinu
- j) Dom zdravlja u Pazinu
- k) Zavod za javno zdravstvo u Pazinu
- l) Dom za starije osobe u Pazinu (planirani)
- m) Komplex zgrada Županijskog sjedišta (postojeće uz rekonstrukciju i dogradnju)

2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA UNUTAR NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 7.

- (1) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: “*Građevna područja naselja*”.
- (2) PPU-om su određena
 - a) izgrađena građevna područja naselja, i
 - b) planirana građevna područja naselja.
- (3) U građevnim područjima naselja nalaze se:
 - a) predjeli za stanovanje (stambene i višestambene zgrade),
 - b) predjeli mješovite namjene,
 - c) predjeli za gospodarske djelatnosti (proizvodna i poslovna), ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
 - d) prometne građevine i pojasevi,
 - e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
 - f) predjeli za parkovne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.

Članak 8.

- (1) Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 5. stavak 6., smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja za koja vrijede ista pravila kao da je u građevinskom području.

Članak 9.

- (1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je
 - a) isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
 - b) u skladu s odredbama ovoga PPU-a i
 - c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.
- (2) Do donošenja planova niže razine, predviđenih ovim PPU-om, za te prostore primjenjuju se odredbe ovoga PPU-a.
- (3) U građevnom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili

upotrebom (neposredno ili možebitno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

- (4) U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne), ugrađene (interpolirane) i u obliku niza.

Članak 10.

(1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo na temelju izrađenog DPU-a za predmetnu građevinsku parcelu (sa osvrtom na kontaktno područje sa susjednim parcelama).

2.2.1.1. GRAĐEVNA ČESTICA**Članak 11.**

(1) Građevnom česticom (parcelom) smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga PPU-a utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine čija je čestica najmanje širine 4,0 metra (iznimno 3,00 metra i to u već izgrađenim dijelovima naselja). Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana, tada pristup može biti najviše dug 40 metara. U uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metra.

(2) Kad je potrebno riješiti pristup s građevne čestice na županijsku cestu u području za koje nije ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užeg područja i to:

- a) u neizgrađenom dijelu građevnoga područja naselja i
- b) izvan građevnoga područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim PPU-om mogu graditi,

potrebno je pristup riješiti u skladu s ovim Planom i ostalim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

(3) Na području za koji je ovim PPU-om utvrđena obaveza izrada prostornog plana nižeg reda omogućava se izgradnja novih građevina, rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina u vidu interpolacije unutar već izgrađenog dijela građevnog područja naselja.

(4) Priključak dvije ili više građevinskih parcela na glavnu prometnicu treba izvesti zajedničkom sabirnom prometnicom. Najmanja širina pojasa takvih prometnica u stambenom dijelu naselja smije biti 7,00 m (5,50 + 1,50), a u dijelovima naselja mješovite namjene najmanja širina prometnice smije biti 7,50 m (6,00+1,50).

2.2.1.2. GRAĐEVNA I REGULACIJSKA LINIJA I UDALJENOSTI OD SUSJEDA – OPĆI UVJETI ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA**Članak 12.**

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,0 m (poželjno je i više), osim kod već postojećih građevnih čestica i izgrađenim zgradama u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka može se odustati ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

Članak 13.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od međe susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na

bočnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bočne međe ne smije biti manja od 3,00 metra. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.

(2) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtno projekcije zgrade na tlo.

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od 8,00 metara u planiranim, odnosno 6,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.

- (4) Zgrada se može graditi na međi:
- u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
 - u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi,
 - u slučaju izgradnje niza u planiranom građevnom području naselja, ali tada u skladu s obvezno izrađenim detaljnim planom uređenja (DPU),
 - U slučaju nadogradnje građevine u nizu.
- (5) U slučaju kad se zgrada gradi na bočnoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnoa vijenca.

2.2.1.3. VISINA

Članak 14.

- (1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz dio zgrade do sljemena krova.
- (2) Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

Članak 15.

- (1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim PPU-om obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:
- broj razina (etaža) zgrade i
 - visina do vijenca zgrade.
- (2) Razine (etaže) zgrade su:
- Podrum koji se označava skraćeno s "P₀", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu).
 - Prizemlje koje se označava skraćeno s "P",
 - Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja.
 - Potkrovlje koje može biti:
 - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,
 - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid najveće dozvoljene visine do 1,25 m.
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade..
- (4) Ako se Planom planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:
- ako je nadozid do propisane visine (1,25 m),
 - ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
 - ako su krovni prozori izvedeni kao 1) nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), 2) jednovodni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovišta), 3) dvovodni istoga nagiba krovnih ploha kao krovišta i okomiti na sljeme krovišta,

- d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
 - e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.
- (5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenoga potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža), usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom stambenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.
- (6) Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani građevine. U protivnom ne smatra se potkrovljem u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom).
- (7) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti iz stavaka 4., 5. i 6. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom PPU-u, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.
- (8) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma (P_0) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

2.2.1.4. OBLIKOVANJE

Članak 16. OBLIK NASELJA

- (1) Gustoća naseljenosti u naseljima (osim grada Pazina) ne bi trebala biti veća od 40 st/h.
- (2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, gajevima i slično).

Članak 17. OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
 - a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
 - b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
 - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
 - d) Preporuča se da se sljeme krovišta postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
 - e) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi usporedno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
 - f) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja. Građevine na području Grada Pazina, a unutar GUP-a, mogu imati i ravan krov na dijelu tlocrta zgrade.
 - g) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°;
 - h) Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno valovitim crijepom. U povijesnim dijelovima naselja/grada preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama.
 - i) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

(2) U iznimnim slučajevima moguće su zgrade s ravnim krovom i izvan obuhvata GUP-a, ili drugačijim pokrovom od propisanoga, ali isključivo uz prethodnu izradu DPU-a. Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovnište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.

Članak 18.

KROVIŠTE

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,40 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,3 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

Članak 19.

(1) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

(2) Nadogradnja krovne kućice ("luminal", "belvedere") smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

Članak 20.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te trajnozeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.

(3) Kod izgradnje potpornoga zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.

(4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrada obiteljskoga pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

(5) Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

Članak 21.

OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukanoga drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni

ono uobičajeno i prečesto viđeno u velikim gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeća.

(4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja ukrasnoga grmlja.

(5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci, skupine stabala i drvoredi duž cesta i putova, i sl.

(6) Ograda se postavlja na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

Članak 22.**KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

- (1) Unutar granice obuhvata PPU-a, unutar i izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama detaljnih planova ili drugih idejnih rješenja (na temelju Studije mogućih lokacija i namjena kioska i ostalih pokretnih naprava).
- (3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 8 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Grada, određaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.
- (5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacione i građevne linije osnovne građevine veći od 8,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm uvučena od javne površine (regulacione linije). Prostor ispred kioska, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaska u kiosk mora se popločiti. Pored kioska, vlasnik kioska, je dužan postaviti koš za otpatke i voditi brigu o pravovremenom pražnjenju istoga.
- (6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.
- (7) Kiosk se mora moći priključiti na NNM. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

2.2.1.5. PROMETNI UVJETI**Članak 23.****PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI**

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.
- (2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogućí prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).
- (3) Na građevnoj čestici stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati jedno (ako je moguće i dva) parkirališno i jedno garažno mjesto (PGM) za svaku stambenu jedinicu. Kod postojeće izgrađenosti osigurava se bar jedno PGM po svakoj stambenoj jedinici.
- (4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila te određeni broj parkirališnih mjesta, u ovisnosti o veličini poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvoga slučaja "bez rješenja", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni

uvjeti:

- a) nije moguće dati lokacijsku dozvolu za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju. Ova se alineja ne odnosi na prostore tradicijskih, odnosno starih središta naselja.

Članak 24.

GARAŽE

- (1) Na građevnim česticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu bruto razvijenu površinu na građevnoj čestici.
- (2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.
- (3) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacionoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.
- (4) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.
- (5) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,00 x 6,00 m (neto) za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m (neto) u širinu za svaku daljnju garažu.
- (6) Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

2.2.1.6 KOMUNALNO OPREMANJE

Članak 25.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

- (1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.
- (3) Odlaganje otpada je moguće i van građevnih parcela, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne

površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

Članak 26.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
- (2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili tvrtki. Ta se dokumentacija treba izraditi za

svaki pojedini potez građevnih čestica.

(3) Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.

Članak 27.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javna ustanova nadležna za opskrbu električnom energijom.

(2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim PPU-om). Priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Grad u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

Članak 28.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Grada zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.

Članak 29.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.

(2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi nepropusne sabirne jame (u području strogog režima zaštite voda), septičke jame ili tipske uređaje za pročišćivanje otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja (sa biološkim ili nekim drugim pročišćivanjem - biljni uređaji, fizikalno-kemijski postupci, SBR uređaji i sl.). Najmanja udaljenost potpuno ukopane septičke jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

(4) Oborinsku vodu sa javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje sa obaveznim prečišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti biopročistači, prihvaćeni kemijski pročistači ili slični zakonom odobreni uređaji.

Članak 30.

VODOOPSKRBA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

Članak 31.

CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

(2) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do

dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

Članak 32.

VODNO GOSPODARSTVO

- (1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke (ili bujice) gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,0 m od međe čestice vodotoka, ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.
- (3) Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.
- (4) U cilju sprječavanja od poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.

Članak 33.

ZAŠTITA OD POŽARA

- (1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.
- (2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.
- (3) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

2.2.2. Predjeli za stanovanje

Članak 34.

- (1) Predjele za stanovanje dijelimo na: područje urbane aglomeracije grada Pazina (statistička naselja Pazin, Stari Pazin, Beram, Lindar, dio Zarečja Ivoli), naselja sa pretežito poljoprivrednim gospodarstvima (Bravari, Kašćerga, Frankovići, Zovići, Ježenj, Ružići, Kašćergani) i ostala stambena naselja.
- (2) U predjelima stanovanja unutar urbane aglomeracije grada Pazina mogu se izgrađivati stambene i pomoćne građevine čija ukupna bruto razvijena površina iznosi do 400 m², a najveća površina pomoćne građevine 50 m². Unutar naselja sa pretežito poljoprivrednim gospodarstvima mogu se izgrađivati stambene, pomoćne i gospodarske građevine ukupne bruto razvijene površine do 400 m² te mljekarske

farme kapaciteta 10 uvjetnih grla i više. U ostalim stambenim naseljima mogu se izgrađivati stambene, pomoćne i gospodarske građevine ukupne bruto razvijene površine do 400 m². U ovim naseljima moguća je izgradnja građevina za potrebe seoskog turizma.

- (3) Primjenjuju se članci od 7. do 33. poglavlja 2.2.1. (*Opće odredbe*).

- (4) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do dvije stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz) do 400 m² ukupne bruto razvijene površine zgrade (zajedno s ostalim pomoćnim i/ili gospodarskim građevinama na građevnoj čestici). U smislu namjene zgrade, najmanje 65% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

- (5) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

- (6) Preparcelaciju građevne čestice zakonito izgrađene stambene građevine može se izvesti u slučaju

ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

Članak 35.

OBLIK STAMBENE ZGRADE

- (1) Preporučuju se tradicijski tlorisi stambenih zgrada u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu istarskoga kraja. Obvezan je smještaj dulje strane zgrade usporedno sa slojnicama (osobito kod tlorisno izduženih zgrada).
- (2) Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade. Međusobni odnos stranica tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 1:2,5.

2.2.2.1. VISINA (ETAŽNOST) I KATNOST ZGRADE

Članak 36.

- (1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao $P_0+P+1+Pks$ odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,25 m. Iznimno na području grada Pazina moguća je visina do P_0+P+2 . Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 9,00 metara od konačno zaravnatog terena.
- (2) U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.
- (3) Pod stambenim katom (etažom) stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks).

Članak 37.

- (1) Konstruktivna visina podruma (P_0) smije biti najviše 3,00 m, konstruktivna visina prizemlja 4,00 m, a svih ostalih razina (katovi iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,00 m.
- (2) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumaska ili neka druga etaža.

2.2.2.2. VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 38.

- (1) Veličina građevne čestice za građenje stambene zgrade ne može biti manja od:
 - a) zgrade na slobodnostojeći način: 600 m² u planiranim, 300 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
 - b) zgrade na poluotvoren način: 450 m² u planiranim, 200 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
 - c) zgrade u nizu: 300 m² u planiranim, a 150 m² u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (2) Najmanja površina građevne čestice namijenjene stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (3) Preporuča se odnos širine prema dubini građevne čestice otprilike 1:2, ili više.

Članak 39.

- (1) Najveća površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m². "Za građevine u funkciji seoskog turizma utvrđuje se maksimalna površina parcele od 2000 m², uz uvjet da u neposrednoj blizini imaju određenu površinu poljoprivrednog zemljišta koje je fizički povezano sa glavnom parcelom, a na kojem se omogućuje izgradnja pomoćnih gospodarskih građevina ili pansiona u funkciji seoskog turizma. Te parcele moraju biti na najmanjoj udaljenosti od 100 m od ostalih građevina.
- (2) U naseljima s pretežito poljoprivrednim gospodarstvima, parcela na kojoj se omogućuje izgradnja stambeno-gospodarskih i gospodarskih objekata (mljekarske farme, farme svinja ili ovaca) kapaciteta 10 uvjetnih grla i više treba biti minimalne površine od 2000 m², a maksimalna izgrađenost parcele 25%.
- (3) Stambeno-gospodarski i gospodarski objekti iz stavka (2) mogu se graditi unutar granica građevinskog područja naselja ili u kontaktnom području na poljoprivrednom zemljištu kategorije "ostalo obradivo tlo". Za izgradnju navedenih građevina u kontaktnom području izvan granica građevinskog područja primjenjuju se uvjeti utvrđeni člankom 64 ovih Odredbi.

Članak 40.

- (1) Stambena zgrada ne može biti manja od 60,0 m² bruto tlocrtne površine.

Članak 41.

- (1) U već izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" označena tamnožutom bojom, mogu se:
- a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:
 - za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama do 1000 m² o 35%,
 - za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama preko 1000 m² o 20%
 - za dvojne zgrade do 50 %,
 - za zgrade u nizu do 60 %.
 - b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki i ne povećati bruto razvijenu površinu svih građevina na jednoj parceli preko 400 m².
- (2) Kod već izgrađenih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.
- (3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog stepeništa, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

Članak 42.

- (1) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od 35% površine građevne parcele do 1000 m², odnosno 20% za parcele preko 1000 m², odnosno bruto razvijena površina ne veća od 400 m².
- (2) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade, ali bruto razvijena površina svih građevina na jednoj parceli ne smije biti veća od 400 m².

2.2.2.3. POSLOVNI PROSTORI**Članak 43.**

- (1) Na građevnim česticama u postojećim i planiranim stambenim zgradama potiče se otvaranje poslovnih prostora kako slijedi:
- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
 - b) zanatstvo i osobne usluge (krojač, postolar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, i sl.),
 - c) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
 - d) prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih prerađevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva
- (2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj

građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.

(3) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati u predjelima stambene izgradnje (kovačnice, limarije, lijevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehaničke radione, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veći skladišni prostori, trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne građevine, betonare, bloketare, obrada drvene građe, proizvodnja namještaja, kemikalija, i sl.).

(4) U središtu naselja (stare jezgre) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji (bez glazbe) u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. U ostalim dijelovima naselja ugostiteljska djelatnost je moguća u vidu seoskog turizma (čl. 39. st. 1.). Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja, na minimalnoj udaljenosti 100 m od ostalih stambenih građevina.

(5) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih stambenih zgrada moguće je prenamjenovati u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (1) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga PPU-a. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovog članka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih građevina. Obiteljski pansioni mogu se organizirati samo na parcelama u sklopu seoskog turizma. Najviše 35% bruto razvijene površine građevine može biti namijenjeno za poslovno-trgovačku djelatnost na jednoj parceli.

(6) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i(ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

2.2.2.4. SMJEŠTAJ NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 44.

(1) Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

(2) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od susjedne građevne čestice. Izvedba terasa i balkona ne preporučuje se na zabatnom pročelju, a zabranjuje u potkrovlju.

(3) U slučaju izgradnje stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim

česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, nadležni Konzervatorski odjel (u Poreču).

Članak 45.

(1) Na građevnoj čestici stambene zgrade obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu. Parkiranje za potrebe poslovnih sadržaja treba riješiti sa 4-6 parkirališnih mjesta na 100 m² poslovnog prostora.

2.2.2.5. POMOĆNE I GOSPODARSKE GRAĐEVINE NA STAMBENIM PARCELAMA

Članak 46.

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice do 400 m² ukupne bruto površine zgrade, mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare (površine do 50 m²), otvoreni bazeni (površine do

100 m²) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina sljemena je najviše 4,0 m.

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl. (prema članku 43. odredbi). Ove građevine mogu biti visine prizemlja sa najvećom dozvoljenom visinom krovnog vijenca od 3,80 m.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima s izvorom zagađenja su: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl. Ove se građevine ne mogu graditi u naseljima koji čine urbanu anglomeraciju Grada Pazina kao ni unutar GUP-a Grada Pazina. U ostalim naseljima moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca. Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do sljemena 6,0 m.

(5) Površine građevina iz stavka 2, 3 i 4 ovog članka ne smiju preći više od 49% ukupne površine zgrada, odnosno najviše 195 m². Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo unutar gospodarskih predjela predviđenim ovim PPU-om.

(6) U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 5. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

(7) U naseljima koja imaju tradiciju bavljenja poljoprivredom (Bravari, Kašćerga, Frankovići, Zovići, Ježenj, Ružići, Kašćergani) dozvoljava se izgradnja mljekarskih farmi, farmi svinja i farmi za uzgoj ovaca (Ružići) u blizini vlastite stambene zgrade na istoj ili zasebnoj građevinskoj parceli unutar građevinskog područja naselja ili u blizini naselja izvan građevinskog područja, na zasebnim parcelama.

(8) U postojećim naseljima u kojima nije moguće omogućiti izgradnju gospodarske građevine na parceli stambene građevine zbog skučenosti prostora, odnosno male površine parcele, omogućuje se izgradnja gospodarske građevine na zasebnoj parceli. Ove građevine mogu biti najveće površine 195 m², visine prizemlja, odnosno najviše 6,00 m. Parcela na kojoj će se izgraditi takva građevina može imati najveću površinu od 1000 m².

Članak 47.

(1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže.

(2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u članku 46. Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnog etaže, ako postoji nadozid.

(3) Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu, kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja, jest:

- a) najmanja udaljenost je 4,00 m od međe građevne čestice susjedne stambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- b) najmanja udaljenost je 5,00 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do ravnine višega krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,

- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,00 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
 - f) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona.
- (4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 4,00 m.
- (5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

Članak 48.

- (1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,00 metara od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, kao i od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli.
- (2) Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se građevno prepravljati (obnavljati) u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Članak 49.

- (1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne i sl.) najmanje 30,0 m.
- (2) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 10,0 m od susjedne građevne čestice.

2.2.3. Višestambene zgrade

Članak 50.

- (1) Primjenjuju se članci od 7. do 33. poglavlja 2.2.1. (Opće odredbe).
- (2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada bruto razvijene površine preko 400 m² namijenjena turističkom poslovanju i/ili stalnom stanovanju i/ili radu, u kojoj su tri ili više samostalnih stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednoga zajedničkoga pristupa.
- (3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi samo na području GUP-a Grada

Pazina i to tamo gdje se planira izrada detaljnijeg plana uređenja kao:

- a) P_o+P+4, odnosno visine do 15,00 metara.
 - b) Najveća visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, utvrđuje se sa 4,00 metra, a visina pojedinih stambenih razina sa 3,00 metra. U ovim zgradama moguće je otvaranje poslovnih prostora pod istim uvjetima kao kod stambenih građevina.
- (4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost apartmanske i (ili) višestambene zgrade ili stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je D_{min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
H₁ visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
H₂ visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

- (5) Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnoa sljemena.
- (6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.

(7) Potrebno je osigurati vatrogasni pristup do svih smještajnih ili stambenih jedinica bar s jedne strane.

2.2.4. Društvene djelatnosti

Članak 51.

(1) U građevnom području naselja na području Grada Pazina (izvan i unutar obuhvata GUP-a) uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
- c) kulturi i fizičkoj kulturi,
- d) upravi,
- e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.

(2) Zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo u predjelima za koje je predviđeno donošenje generalnoga urbanističkoga plana (GUP), odnosno urbanističkoga plana uređenja (UPU-a) ili detaljnoga plana uređenja (DPU-a) i to nakon njihova donošenja.

(3) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.

(4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 45 %.

(5) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 40%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

(6) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:

- * Po+P+1+Pk; ili 9,15 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,25 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno Po+P+2 ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.
- * Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (koncertna dvorana, športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade je 13,00 metara (uračunate su sve nužne konstrukterske i funkcionalne istake zgrade).

(7) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,90 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

(8) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

2.2.5. Predjeli mješovite namjene

Članak 52.

(1) U predjelima mješovite namjene mogu se graditi građevine za stanovanje sa pomoćnim i gospodarskim građevinama, stambeno-poslovne građevine, građevine društvenih djelatnosti, te manje poslovne građevine na zasebnim građevinskim parcelama.

(2) Opći uvjeti za izgradnju svih navedenih objekata isti su kao za izgradnju u stambenim predjelima,

a navedeni su u člancima 7 do 23. ovih Odredbi.

- (3) Najveća bruto razvijena površina svih građevina na jednoj građevinskoj parceli smije iznositi 400 m².
- (4) Uvjeti izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina koji se odnose na površinu građevinske parcele, površinu i visinu glavne građevine, površinu i visinu pomoćnih građevina utvrđuju se na način kako je propisano za izgradnju stambenih građevina u predjelima za stanovanje.
- (5) Manje poslovne građevine, ukoliko se grade na zasebnim parcelama, mogu biti najveće brutto površine od 400 m², a površina parcele najviše 3000 m², uz poštivanje najveće izgrađenosti od 35%. Visina tih građevina može biti najviše 6,0 m do sljemena.
- (6) U prizemlju stambenih, stambeno-poslovnih građevina, kao i u poslovnim građevinama, mogu se otvarati sve djelatnosti koje se mogu otvarati u stambenim zgradama unutar predjela za stanovanje, kao i neke od djelatnosti koje nije moguće obavljati u predjelima za stanovanje (kovačnice, limarije, manje kamenorezačke radione, mehaničke radione, ugostiteljski lokali, manji proizvodni pogoni i sl.). U ovim predjelima nikako nije dozvoljeno otvaranje klaonica krupne i sitne stoke, disko barova, pogona za proizvodnju kemikalija, betonare, bloketare, cementare i sl.
- (7) Na ostalim katovima stambenih i stambeno-poslovnih građevina moguće je urediti, uz stambeni prostor, i poslovni prostor za pružanje uredskih i intelektualnih usluga.
- (8) Kod stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 51% površine svih građevina na parceli mora biti u funkciji stambene namjene.
- (9) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i(ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga, kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

2.2.6. Groblja

Članak 53.

- (1) PPU-om su označena sva postojeća groblja te njihova možebitna proširenja. Planirana lokacija za novo groblje za područje grada Pazina izvan GUP-a je šumsko groblje Sv. Lucija te unutar GUP-a

lokacija Jelenčići, a nakon izrađene Studije utjecaja na okoliš odabrat će se najpodesnija lokacija.

- (2) Gradnja mrtvačnica moguća je i izvan površine groblja (mjesta ukopa), ali tada ona mora biti izvan građevnog područja naselja.

2.3. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

Članak 54.

- (1) Razmještaj i veličina građevnih područja za gospodarsku izgradnju, prikazani su na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*".
- (2) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata PPU-a, predviđen je u sklopu gospodarskih predjela iz članka 55.

Članak 55.

- (1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim PPU-om izvan obuhvata GUP-a predviđa se smještaj:
 - a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),
 - b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
 - c) ugostiteljskih i turističkih namjena.
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj

izgradnji.

- (3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
 - građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdana lokacijska dozvola.

Članak 56.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

- Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m². Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

Članak 57.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

- Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, u pravilu, treba biti postavljeno tako da:
 - u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
 - iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
 - u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

Članak 58.

VISINA GRAĐEVINA

- Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-

silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

- Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.
- Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,5 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.
- Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.
- Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 10,0 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani za područja izvan GUP-a, a unutar GUP-a ne više od 13,5 m.

Članak 59.

OBLIKOVANJE

- Krovište mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
- Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti

zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvodred (iznimno visoku živicu).

(3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama je metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 2,00 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvodred.

(4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvodred te pješački pločnik. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.

(5) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,0 m za živicu ili manji drvodred. To je iz razloga da se omogući kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.

Članak 60.

PROMETNI UVJETI

(1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.

(2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvodredom, parkiralište se može riješiti i u drvodredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.

(3) Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m² bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a) industrija i skladišta	3	parkirališna mjesta,
b) trgovine	5	parkirališnih mjesta,
c) ostale građevine za rad	5-10	parkirališnih mjesta.

2.4. POVRŠINE PODRUČJA ZA IZLETNIČKO-REKREACIJSKU I TURISTIČKU IZGRADNJU TE ŠPORT

Članak 61.

(1) Položaj građevnih područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju nije posebno utvrđen ovim PPU-om. Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih izletničko-rekreacijskoj i turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za stanovanje, na način da je takve sadržaje moguće urediti u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava. Ukupna izgrađenost građevne parcele utvrđuje se u skladu sa člancima 41. i 42. odredbi za provođenje ovoga PPU-a. Na području Generalnoga urbanističkog plana predviđena je izrada DPU-a za športsko-rekreacijsko područje Vela Vala i Velodroma. Uvjeti izgradnje na tom području bit će potanko utvrđeni navedenim planom, a u skladu s općim odredbama PPU-a i GUP-a. Unutar područja GUP-a područje ove namjene nalaze se još i na *Gortanovom brijegu*.

(2) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

Članak 62.

(1) U granicama planiranih građevnih područja (građevnih čestica) za šport u sklopu naselja, a naročito unutar područja GUP-a, moguća je izgradnja:

- a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana, ciklodroma i dr.),
- b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),

- c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).
- (2) Planira se izgrađenost građevnih parcela za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.
- (3) Visina građevina prateće i pomoćne namjene, kao i ostali detaljniji uvjeti izgradnje utvrdit će se planom nižeg reda.
- (4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

2.5. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

Članak 63.

- (1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja (prema članku 42. *Zakona o prostornom uređenju*) su:
- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
 - b) građevine rekreacijskih i zdravstvenih namjena (osim zatvorenih sportskih građevina),
 - c) građevine namijenjene obrani, te
 - d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
 - e) stambeno-gospodarskih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje i to:
 - 1/ staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda
 - 2/ farme za uzgoj stoke
 - 3/ peradarske farme
 - 4/ vinogradarsko-vinarski podrumi
 - 5/ stambeno gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima
 - 6/ poljodjelske kućice
- Sve ove građevine mogu se graditi isključivo na obradivom, ali ne i vrijednom tlu.

Članak 64.

- (1) STAKLENICI I PLASTENICI sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na površinama ne manjim od 5000 m². Građevine mogu biti visine prizemlja, najviše 3,80 m, uz najveću dozvoljenu izgrađenost od 35%.
- (2) FARME ZA UZGOJ STOKE smatraju se uzgojni pogoni sa 10 i više stočnih jedinica, sukladno čemu se određuju veličine za govedarske, ovčarske, kozarske i svinjogojske farme. Te se farme mogu graditi na površinama ne manjim od 10.000 m², uz poštivanje najveće dozvoljene izgrađenosti od 25%. Idealni odnos je jedna stočna jedinica (krava od 500 kg) po jednom hektaru obradivog zemljišta. Zgrade mogu biti visine P+1, odnosno najviše do 9,0 m visine vijenca. Udaljenost farme od granica građevinskih područja naselja treba biti najmanje 400 m.
- (3) PERADARSKE FARME mogu se graditi na površinama ne manjim od 10000 m². Zgrade mogu biti visine prizemlja, a najviše do 6,00 m do visine vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može biti 35%. Udaljenost farmi od granica građevinskog područja naselja mora biti najmanje 400 m.
- (4) VINOGRADARSKO-VINARSKI POGONI mogu se graditi na površinama ne manjim od 10.000 m². Zgrade mogu biti visine Po+P ili najviše 3,8 m od konačno izravnatog terena do vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može iznositi 5%.
- (5) Daje se mogućnost izgradnje STAMBENO-GOSPODARSKIH GRAĐEVINA za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima na površinama ne manjim od 10.000 m². Veličina područja računa se uz uvjet da najmanja površina bude od 2000 do 5000 m²/stanovniku, ovisno o morfologiji terena i veličini i strukturi poljoprivrednih površina.
- (6) Za pretežito povrtlarski orijentirana domaćinstva utvrđuje se poljoprivredna površina najmanje površine od 8000 m², a 20000 m² za pretežito stočarski usmjerena domaćinstva. Pored navedene površine, utvrđuje se potreba osiguranja najmanje 4 ha obradivih površina van samog područja (po formuli 1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1ha) tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).
- (7) Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim gospodarstvima (AGROTURIZMOM), potrebno je minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnog kompleksa utvrditi na slijedeći

način:

- najmanje 100 m² obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- najmanje 1 stočna jedinica + 1 ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih zgrada i područja na 10 prijavljenih jedinica (postelji).

Stambene jedinice unutar predmetnih površina van građevinskih područja, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih površina. Najveća visina svih navedenih građevina utvrđuje se sa Po+P+1 bez mogućnosti izgradnje potkrovlja kao posebne etaže, odnosno maksimalno 9,00 m od konačno izravnatog terena na najnižem dijelu do vijenca.

Članak 65.

POLJODJELSKJE KUĆICE

- (1) Na poljoprivrednim površinama većim od 5000 m² može se graditi poljodjelska kućica čija površina smije biti do 30 m².
- (2) Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica.
- (3) U vinogradima i maslinicima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.
- (4) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:
 - a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
 - b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
 - c) krov mora biti dvostrešan, nagiba od 16° do 22°,
 - d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.
- (5) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

Članak 66.

LOVAČKI DOMOVI

- (1) Lovački domovi mogu se graditi ili obnavljati postojeći na temelju članka 37 PPIŽ, posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu šuma te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga PPU-a te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, te planinarska i lovačka društva.

Članak 67.

VIDIKOVCI

- (1) Na istaknutim mjestima u krajoliku mogu se izgrađivati vidikovci u obliku uređenih odmorišta. Uređenje vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajolika.

3. POJASEVI I TRASE PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 68.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje vanjskoga predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,0 m ako se ta površina postavlja na već postojeći pješački potez.
- (2) Gdje god je moguće u postojećim predjelima za gradnju potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podužno parkiranje osobnih vozila u drvoredu. U planiranim predjelima za gradnju treba svakako planirati najmanje jednostrano uređeni drvored najmanje širine 3,00 metra.
- (3) Da bi se užu središnjem predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

- a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
- b) osigurati odvijanje prometnoga sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

Članak 69.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za infrastrukturne građevine i sustave od državne i županijske važnosti, prije pokretanja postupka lokacijske dozvole moraju se uraditi istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.
- (4) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom PPU-u oni su dani načelno i shematski.
- (5) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja utvrđeni su člankom 21. PPIŽ.
- (6) Preporuča se da nerazvrstane ceste (sabrne i gradske ulice) imaju isti pojas kao lokalne ceste,

odnosno najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo na dijelovima ceste koja prolazi kroz područje već uređenog dijela naselja.

Članak 70.

CESTOVNI PROMET

- (1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjerna površina (I.B. Prostori za razvoj i uređenje)* i na grafičkom listu br. 2a: *“Promet”* u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Članak 71.

- (1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Grada, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje određuju zakonski propisi, pravilnici i norme.
- (2) U pojasu javnih cesta u građevnom području naselja, mogu se od uslužnih građevina u prometu graditi samo benzinske postaje. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo na građevnom zemljištu izvan pojasa prometnice.
- (3) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koji se u načelu poklapa s granicom zemljišnoga pojasa ceste ili ulice, iznosi najmanje:

5 m	za stambenu zgradu (osim kod već postojećih zgrada unutar samog grada Pazina kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji);
9 m	za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, (osim kod već postojećih zgrada unutar samog grada Pazina kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji) servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti, obiteljski pansion;
9 m	za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;
20 m	za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja.

Navedene minimalne udaljenosti ne treba shvatiti i kao obvezne. Preporuča se veća udaljenost od ovih

minimalnih vrijednosti, uvijek kada nema valjanih razloga za nužnu primjenu minimalnih udaljenosti.

(4) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar (samo unutar već izgrađene matrice nekog naselja). Preporučljiva širina nogostupa je 2,25 metra.

(5) Iznimno od stavka 3. ovoga članka udaljenost može biti i manja kada je to neophodno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja.

(6) Zaštitni pojas zemljišnoga pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, ali i u skladu s prostorno-planerskom i urbanističkom zamisli. Kada pojedini propisi određuju minimalne širine tada to ne znači i obveznu širinu zaštitnog pojasa, već najmanju širinu. Urbanistička širina je u pravilu veća. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnoga pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(7) Kada županijska i lokalna cesta prolazi kroz planirano građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za županijske ceste 9 metara,
- b) za lokalne ceste 5 metara.

(8) Najmanje širine iz prethodnoga stavka (stavka 7.) mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje planom užega područja (podrobnijim urbanističkim planom).

(9) Udaljenost vanjskoga ruba ulične ograde od osi, u ulicama čija duljina ne prelazi 100 m, ne može

biti manja od 2,75 metra.

(10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima, ali ne manje od 1,5 m od osi prometnice.

(11) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m.

(12) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u već izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja. Tada je poželjno osigurati proširenje za mimoilaženje dva vozila na razmaku ne većem od 60,0 m na ravnom dijelu i 30,0 m na zavojitom dijelu prometnice.

(14) Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 4,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 40 m.

(15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima je:

- a) 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (mješovitim naseljima i gospodarskim područjima),
- b) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m.

(16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s člankom 51, stavak 3. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj čestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

Članak 72.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajolika. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje.

Članak 73.

ŽELJEZNIČKI POJAS

- (1) Područjem PPUG prolazi jednokolosječna pruga II reda (Pula – Lupoglav). Položaj željezničke pruge i pratećih sadržaja i građevina određen je na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjerna površina (I.B. Prostori za razvoj i uređenje)* i na grafičkom listu br. 2a: *“Promet”* u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Unutar obuhvata *PPUG-a* svi postojeći cestovni prijelazi preko željezničke pruge trebaju se u konačnici riješiti kao prijelazi u dvije razine. Kroz izradu posebnog idejnog i glavnog projekta rekonstrukcije prometnice, utvrdit će se da li određenoj situaciji bolje odgovara podvožnjak ili nadvožnjak.
- (3) Na području Grada nalazi se zgrada kolodvora za prihvat putnika te manji ranžirni/industrijski kolodvor (za potrebe *Purisa*). Svi ti sadržaji mogu se održavati i rekonstruirati samo u suglasju sa posebnim odredbama Hrvatskih željeznica. Kod možebitne rekonstrukcije zgrade željezničkog kolodvora trebaju se zatražiti posebni uvjeti nadležne ustanove za zaštitu kulturne baštine. Južno od groblja, na području *DPU-a Stari Pazin*, a sjeverno od željezničke pruge, predviđa se uređenje stajališta za vlak i to na dijelu gdje pruga prelazi iz usjeka u nasip. Na predjelu gospodarske zone *Ciburi II* predviđa se izgradnja industrijskog kolodvora.

Članak 74.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- (1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: *“Pošta i telekomunikacije”* u mjerilu 1:25.000. Podzemni vodovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.
- (2) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure krajolika. O tome svoj sud daju nadležne institucije za zaštitu kulturne i prirodne baštine.
- (3) Najmanja udaljenost između antenskog stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od visine stupa.

Članak 75.

ELEKTROOPSKRBA

- (1) Položaj dalekovoda i magistralnog plinovoda s njihovim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2c: *“Energetski sustav”* u mjerilu 1:25.000.
- (2) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva utvrđene su prema posebnim propisima Elektroprivrede: 35 kV dalekovodi imaju pojas od 12 m, 20 kV dalekovodi 10 m, kao i današnji 10 kV jer se isti planiraju preinačiti u 20 kV. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.
- (3) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.
- (4) Visokonaponskim dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to: 110 kV (43,00+43,00 m), 35 kV (30,00+30,00 m).
- (5) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 76.

VODOOPSKRBA

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na listu br. 2d: *“Vodnogospodarski sustav”* u mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih vodoopkrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPU-om, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.
- (3) Ako na dijelu građevnoga područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.
- (4) Cjevovod unutar građevnoga područja nekoga naselja treba se postavljati što je više moguće

unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

(5) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

Članak 77.

ODVODNJA

(1) Na područjima Grada Pazina, gdje još nije izgrađen kanalizacijski sustav odvodnje otpadnih voda moraju se graditi nepropusne sabirne jame (u području strogog režima zaštite voda), septičke jame ili tipske uređaje za pročišćivanje otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja (sa biološkim ili nekim drugim pročišćivanjem - biljni uređaji, fizikalno-kemijski postupci, SBR uređaji i sl.).

(2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPU-om, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju.

Članak 78.

LOKVE

Položaj lokvi koje se štite prostornim planom, određen je na grafičkom listu br. 3b.: "Područja posebnih ograničenja u korištenju" mjerilu 1:25.000.

4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 79.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

(1) PPU-om su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,

- a) krajobraznih vrijednosti,
- b) prirodnih vrijednosti i
- c) kulturno-povijesnih cjelina.

(2) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici i arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Grada i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih raspelima i pokloncima);
- d) Očuvanje tradicijskih nasebinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijedenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga (ekološkoga) načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih

neki imaju simbolična i povijesna značenja;

- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

4.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 80.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.) na području Grada Pazina zakonom su do sada bili zaštićeni sljedeći dijelovi prirode: Pazinska jama kao geomorfološki spomenik prirode i stablo čempresa u Kašćergi kao spomenik parkovne arhitekture.

(2) Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti ovim PPU-om (mjerama i odredbama) se štite, na temelju *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.), sljedeći predjeli:

- Krajolik brežuljkastoga prostora kao osobito vrijedan prirodni krajolik sa starim istarskim gradovima na istaknutim vrhovima brežuljaka (Beram i Lindar);
- U urbanom krajoliku mjesta Pazin sadašnje površine tvorevina perivojne arhitekture (perivoja,

vrtova, drvoreda, aleja, perivojnih trgova i dr.);

- U okolici mjesta Pazina izraženi šumoviti brežuljci i brjegovi;
- Lokve, kao fenomen istarskoga krasa s neposrednim okolišem.

(3) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu PPU-a. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: “*Područja posebnih uvjeta korištenja*” u mjerilu 1:25.000, grafičkom listu br. 3b: “*Područja posebnih ograničenja u korištenju*” u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu br. 4: “*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*” u mjerilu 1:5000.

Članak 81.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u prethodnom članku, stavak 2., potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu okoliša i kulturne baštine. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja ukoliko to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom.

(2) U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajolika, navedenih u članku 79. stavak 2. moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

(3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.

(4) Izgrađivati šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika* navedenog u članku 80. stavak 2., mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga PPU-a o gradnji izvan građevnoga područja. Grad Pazin trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga PPU-a,
- b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,

- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

Članak 82.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajolika, među ostalim obuhvaća i sljedeće:
 - a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
 - b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice usporedne sa slojnicama;
 - c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području;
 - d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
 - e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba od 18⁰ do 22⁰;
 - f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom ili kupom kanalicom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama ili kanalicom;
 - g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;
 - h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u velikim gradovima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
 - i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajoliku;
 - j) Autohtone pejsažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
 - k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 83.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) PPU-om su zaštićena vrijedna poljodjelska zemljišta u okviru *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika*. Poljodjelsko zemljište PPU-om uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim PPU-om mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga PPU-a.
- (2) Ovim PPU-om je određena obveza odgovarajuće državne službe:
 - a) Da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskoga zemljišta na području obuhvata PPU-a, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
 - b) Da obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
 - c) Da provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Članak 84.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) PPU-om su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:
 - a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj

- osnovi;
- b) ostale vrijedne šume.
- (2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevna područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnoga razloga što se nalaze uz samo građevno područje.
- (3) Rub šume koja se nalazi uz građevno područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne “bolja osvjetljenost” ili “bolja osunčanost” građevne parcele).

Članak 85.

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Za provođenje ovoga PPU-a bitne su sljedeće mjere:
- a) Pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;
- b) Izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) Pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- d) Vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

4.4.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 86.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/1999.), Zakon o gradnji (NN 52/1999.), Zakon o prostornom uređenju (NN 30/1994., 68/1998.), Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995, 1998.).
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
- a) pojedinačnim spomeničkim (povijesnim) građevinama,
- b) građevnim sklopovima,
- c) arheološkim lokalitetima,
- d) građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
- e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kulturnoga krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima (obilježjima kulturnoga dobra).
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar predjela zaštite povijesnih naselja ili dodirnih (kontaktnih) zona pojedinačnih spomenika, svrhovite (funkcionalne) prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim PPU-om utvrđena obveza zaštite (vidjeti popis kulturnih dobara), kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
- a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
- b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevne dozvole)
- c) *nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti* i *prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.
- (5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom PPU-u popisane kao:
- a) registrirani spomenici (**R**),
- b) preventivno zaštićeni (**P**),

- c) predloženi za registraciju (**PR**) i
- d) zaštićeni ovim PPU-om (**ZPP**).

Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog PPU-a i Zakona.

(6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga PPU-a, uz ranije registrirane (**R**) ili preventivno zaštićene (**P**) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za sve vrijednije zgrade, povijesna naselja, predjele (zone) i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (**PR**). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

Članak 87.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

- (1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrijednijih kulturno-povijesnih tvorevina (poglavlje 3.4.3 ovoga PPU-a) u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (**R, P, PR, ZPP**) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.
- (2) Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na konzervatorskim uvjetima i mjerama zaštite (poglavlje 3, točka 3.4.3. *Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti*).
- (3) Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim PPU-om smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim prilozima i pojedinačno su iskazani u tablicama.

Članak 88.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

- (1) U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.
- (2) Predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao predjeli zaštite povijesne cjeline (**A** i **B** zona, kao najstroža zona i zona stroge zaštite) te dodirni (kontaktni) predio. Zona zaštite uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih putova, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema. Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.
- (3) Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema predjelima (zonama) zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, što se zaštićuje na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim predjelima ili za pojedine građevine.
- (4) Na kartografskom prikazu 3A (*Područja posebnih uvjeta korištenja*), u mjerilu 1:25.000 i list 4 (*Građevna područja naselja*), u mjerilu 1:5000 urisane su građevine i cjeline kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ovom odredbom obuhvaćene su sljedeće povijesne jezgre naselja: Beram, Lindar, Pazin i Trviž.
- (5) Za sve građevne zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri navedenih naselja, označenih na kartografskom prikazu kao **A** i **B** zona zaštite, u postupku ishoda lokacijske dozvole treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta (tradicijskim kućama) mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevne sanacije. Građevna dozvola ne može se izdati ukoliko nije udovoljeno posebnim uvjetima.
- (6) U dodirnim (kontaktnim) predjelima, nove građevine moguće je planirati na način da se njihovom postavom, smještajem, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše postojeći ambijenti i vizure na njih. Za povijesnu građevnu strukturu evidentiranu

unutar kontaktne zone vrijede odredbe kao i za B zonu.

(7) Za naselja Beram, Lindar, Pazin i Trviž potrebna je izrada Urbanističkoga plana uređenja (UPU), u okviru kojega se mora izraditi odgovarajuća konzervatorska podloga, te utvrditi uvjeti nove gradnje.

(8) Naselja obilježena na grafičkim priložima u mjerilu 1:25.000 (kulturna baština) i 1:5000 (građevno područje sa zonama i granicama zaštite) predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

(9) Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje

njihova vanjskog izgleda. U kontaktnoj zoni povijesne jezgre, u okviru granice naselja, moguća su manja proširenja građevnih područja naselja, uz uvjet da nova gradnja poštuje oblike tradicijske arhitekture. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za novu izgradnju u ovim zonama potrebno je od Uprave za zaštitu kulturne baštine ishoditi posebne uvjete građenja. Građevna dozvola za ove građevne zahvate u ovoj zoni ne može se izdati ukoliko nisu zadovoljeni posebni uvjeti. Isto se odnosi i na sve zahvate rekonstrukcije i sanacije prenamjene i dogradnje postojećih građevina.

(10) Predjeli označeni kao parkovne i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevnoga područja, budući da su značajni kao prostori ekspozicije povijesnoga naselja.

Članak 89.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

U IZDVOJENIM PREDJELIMA KULTURNOGA KRAJOLIKA I IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

(1) Ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja) ili vrijedne i dobro uočljive graditeljske sklopove.

(2) Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) služba zaštite kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji.

(3) Obvezno je očuvanje tradicijskog parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura i sadnja autohtonog bilja, te revitalizacija napuštenih maslinika i vinograda.

(4) Izvan građevnoga područja moguća je izgradnja samo gospodarskih građevina (kažuna, suhozida) pod uvjetima propisanim odredbama ovoga PPU-a. U slučaju izgradnje drugih građevina pojedinačni postupak provodi služba zaštite.

(5) Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti (ponajprije crkve i groblja) propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećem građevnom tkivu propisat će nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Članak 90.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA

U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

(1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: *“Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje”*, radi odvijanja normalnoga života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 41. ovih odredbi.

Članak 91.

(1) Tlorisne i visinske veličine i vanjski izgled građevine koja se rekonstruira i uređuje, obvezno moraju ostati potpuno istovjetni stanju kao prije rekonstrukcije. Unutrašnjost građevina, ako je nužno iz statičkih, sanitarnih ili sigurnosnih razloga, može pretrpjeti bitne promjene. Sve to je moguće samo uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležne službe za zaštitu.

(2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,
- b) preinake unutrašnjega prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i

- sl.),
- c) popravak postojećega krovišta (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
 - d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja zaštite zgrade,
 - e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,00 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja stabilnosti zgrade,
 - f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
 - g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspekcijskih službi,
 - h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu,

izgradnja cisterni (*šterni*) za vodu, građevina za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,

- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

Članak 92.

MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

(1) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (ZPP) na temelju povremenih nalaza ili su pretpostavljeni i mogući nalazi a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se detaljno istraživanje i konzervacije nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozе, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

(2) U područjima gdje se ovim PPU-om predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje ili sondiranje prema uputama nadležnog konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza. Ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju *in situ*, projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje građevina i uređivanja zemljišta.

Članak 93.

UVJETI ZAŠTITE KRAJOLIKA

(1) U područjima kulturnog i prirodnog krajolika (označenim na karti *Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju*) nije moguća gradnja kako ne bi umanjila temeljne vrijednosti krajolika. U manje vrednovanim područjima izvan građevnih predjela može bitna nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine) mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik. To znači da neizgrađeni prostor parcele mora biti pejzažno uređen visokim nasadima autohtonih vrsta, čime bi se postigao manji vizualni utjecaj na prostor.

(2) Za svaku novu izgradnju izvan građevnih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

(3) Kultivirani poljodjelski krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju građevina interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u poljodjelskom prostoru seoskih naselja, ali na način da izgradnja ne izmijeni tradicijske osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, kašuni, vegetacija).

Članak 94.

NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U SEOSKIM NASELJIMA

- (1) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedan dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koji su: registrirani (R), preventivno zaštićeni (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR).
- (2) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.
- (3) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na

nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promičbe tradicijskoga graditeljstva.

(4) Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajolika. Osobito je potrebno:

- a) Kuću prilagoditi nagibu terena.
- b) Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom), nikako ne u kvadratičnom obliku.
- c) Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama ili kamenom (izbjegavati salonit i tegolu). U iznimnim slučajevima moguć je ravni krov, uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.
- d) Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.
- e) U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – *balidur*, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište *portuna*. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje.
- f) Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.

Članak 95.

PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

- (1) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajolika, navedeni u Popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama smatraju se zaštićenim i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (2) Na području Grada Pazina upisom u Registar bila su zaštićena sljedeća kulturna dobra:
povijesne cjeline: Pazin, Beram, Lindar, Trviž
građevinski sklopovi: Franjevački samostan i crkva, Pazin
povijesne građevine, crkve i kapele: župna crkva sv. Martina i crkva sv. Marije na Škriljinah-Beram, crkva sv. Križa-Butoniga, crkva sv. Katarine-Lindar, župna crkva sv. Nikole-Pazin
vojne građevine: Kaštel Pazin
memorijalna područja i obilježja: spomenik V. Gortanu, rodna kuća V. Gortana-Beram, zgrada Narodnog sveučilišta-Pazin
- (3) Ovim PPU-om predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:
povijesne cjeline: Grdoselo, Kaščerga, Kršikla (Kišići), Mišoni, Vela Traba
građevinski sklopovi: stambeno gospodarski sklop Camus (Gortanov) brijeg, Pazin
povijesne građevine, crkve i kapele: župna crkva Gospe od zdravlja u Grdoselu, crkva sv. Martina, crkva sv. Sebastijana i crkva sv. Mohora i Fortunata u Lindaru, crkva sv. Petra u Trvižu, crkva sv. Mihovila i crkva sv. Marije Magdalene u Zamasku, crkva sv. Marije u Zarečju
vojne građevine: kaštel Castelverde u Grdoselo
memorijala područja i obilježja: groblje Beram, Butoniga, Grdoselo, Kaščerga, Lindar, Pazin
arheološki lokaliteti: gradina, nekropola u Bermu, kaštel Castelverde u Grdoselu, kaštel i naselje Lindar, kaštel i naselje Pazin, crkva sv. Jurja u Starom Pazinu
krajolik ili njegov dio: padine brda akropolskih naselja: Beram, Lindar, Trviž; padine i dolina Butonige

(4) Ovim PPU-om zabilježena su nepokretna kulturna dobra lokalnoga značaja koja se štite odredbama i mjerama ovog PPU-a. To su:

povijesne građevine, crkve i kapele: ž. crkva sv. Marka i crkva Gospe od Snijega-Kaščerga, ž. crkva sv. Kuzme i Damjana Kršikla, crkva sv. Ivana i Pavla-Opatija, crkva sv. Lucije-Heki, crkva sv. Ivana i Pavla-Šajini, crkva Gospe od Krunice- Trviž, crkva sv. Antuna Opata –Slavčići
kapelice poklonci: kapelica poklonac Boljki, Čubanići, Dorčići, Funčići, Gabrijelčići, Heki, Kaščergani, Katun Lindarski, Lindar, Katun Trviški, Marečići, Munci, Šajini, Tomašići, Trviž, Zarečje

štite se mjerama ovog PPU-a:

građevine javne namjene: stara škola Čerišnjevica, Heki, Grdoselo, Zabrežani

komunalne i industrijske građevine: stara trafostanica u Bermu, zgrada željezničke postaje Pazin
građevine niskogradnje: željeznički nadvožnjak Pazin i most Stari Pazin

arheološki lokaliteti: crkva sv. Križa-Butoniga, crkva sv. Jakova i groblje u Grdoselu, brdo Padova u Kaščergi, crkva u Kršikli, lokaliteti Gradišće, Opatija, Pod Gradine, sv. Kirin-Zamask

krajolik ili njegov dio: padina Starog Pazina, dolina Pazinčice i pazinsko polje, Beramska vala, Grdoselska vala, padine oko Zamaska prema Motovunu

5. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

(1) PPU-om je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je planirano privremeno odlagalište otpada na području Grada Pazina, deponija Jelenčići. U sklopu radnoga predjela (zone) predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.

(2) Planirane su dvije nove lokacije koje bi se koristile kao odlagališta komunalnog otpada (jedna lokacija obuhvaća rubne čestice 8281/23, 8281/39, 8276/6, 8276/2, 8276/1, 8274, 8273, 8281/22 i sve čestice unutar tog područja (sve unutar k.o. Zabrežani, pored naselja Pulići). Druga lokacija se nalazi unutar rubnih čestica 8050/2, 8050/3, 8077/3, 8050/8, 8023/1 i 8027/2 i sve čestice unutar tog područja) sve unutar k.o. Zabrežani.

(3) Predložene dvije lokacije su u istraživanju, a konačna lokacija će se utvrditi nakon izrade i dobivenih rezultata Studije utjecaja na okoliš za obje lokacije.

(4) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

Članak 97.

OTPADNE VODE

(1) Planiraju se za sva naselja sustavi odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorištima. Planirano rješenje ovim PPU-om shematskog je obilježja. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kada se budu odredili i stvarni kapaciteti u skladu s planovima investitora.

(2) Gospodarski predjeli obvezno se moraju priključiti na sustave otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem.

(3) Vrijede sljedeće obaveze:

a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.

b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.

c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročititi prije ispuštanja u okoliš, provođenjem kroz biopročištač ili na neki drugi način (biljni uređaj, kemijskim putem, SBR uređaj).

- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s biološkim pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Gradskoga vijeća.

6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga PPU-a, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 99.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima (zonama) i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
 - Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
 - Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

Članak 100.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
 - Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.);
 - Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i gradske odluke.

Članak 101.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
- Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
 - Kroz dobro osmišljene turističke programe unaprjeđivati zaštitu prostora;
 - U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

Članak 102.

MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
- Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
 - U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
 - d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
 - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
 - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
 - g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
- a) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
 - b) Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 103.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.

7. MJERE PROVEDBE PLANA

7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 104.

- (1) PPU-om su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:
 - a) prostornim planovima užih područja;
 - b) ovim PPU-om na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga PPU-a i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga PPU-a, detaljnijih planova užih prostornih cjelina Grada i to:
 - a) Urbanističkoga plana uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Berma;
 - b) Urbanističkog plana uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Lindara;
 - c) Urbanističkog plana uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Trviža;
 - d) Detaljnoga plana uređenja (DPU) naselja Žbrlini – Trošti;
 - e) GUP-om će biti utvrđena područja za koja će trebati izraditi DPU.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih planova uređenja (UPU ili DPU).

- (3) Na područjima gdje je ovim PPU-om predviđena obvezna izrada detaljnijih planova uređenja, moguća je gradnja i prije donošenja tih detaljnijih planova samo na katastarskim (građevnim) česticama čija površina i oblik zadovoljavaju uvjete iz odredbi ovoga PPU-a te se nalaze uz već uobličene prometne pojaseve s kojih će se moći ostvariti odredbama propisani kolni i pješački pristup.

(4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na

grafičkom listu br. br. 4: "Građevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

(5) Neophodno je stalno provjeravanje odrednica PPU-a, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnoga korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno-planske dokumentacije.

(6) Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za građevine iznad 400 m² ukupne bruto razvijene površine namijenjene za stanovanje (apartmanske i višestambene zgrade), za javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, uprava itd.) i sl., mogu se odrediti samo temeljem detaljnoga plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije donesen treba ga donijeti za građevnu česticu određene građevine i neposredne okolne građevne čestice, odnosno čestice koje s njom tvore cjeloviti smislen sklop. Ako takav plan ovim PPU-om nije planiran, treba ga odrediti Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru i izraditi prije izdavanja uvjeta gradnje.

(7) Za područje postojeće vojarne u Pazinu koje se u PPU-a tretira kao posebna namjena, daje se mogućnost prenamjene za potrebe društvenih, javnih i poslovnih djelatnosti uz obavezu izrade DPU-a za to područje.

7.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 105.

(1) Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama, osim ako nije određeno drugačije.

7.3. REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

Članak 106.

(1) Rekonstrukcija građevina koje su sagrađene na legalan način, ali je njihova namjena u suprotnosti sa odredbama ovog PPU-a moguća je na način da se građevina uskladi sa uvjetima koji su utvrđeni Odredbama za izgradnju na području planirane namjene. Ukoliko se građevina ne može uskladiti sa odgovarajućim odredbama, dozvoljava se njeno korištenje i možebitna rekonstrukcija isključivo unutar postojećih gabarita.

(2) Na prostorima Grada Pazina za koja je utvrđena obveza izrade detaljnijeg plana uređenja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih legalno sagrađenih građevina radi poboljšanja uvjeta života i rada u njima na slijedeći način:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine građevine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine do 100 m² za najviše 30% postojeće površine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine preko 100 m² za najviše 20% postojeće površine,
- Nadogradnja građevine do visine okolnih najbližih susjednih građevina,
- Popravak krovišta i izmjene konstrukcije ravnog krova u kosi krov,
- Prenamjena načina korištenja građevine prema Odredbama koje se odnose na predmetnu lokaciju.

(3) Iznimno se do donošenja detaljnijeg plana uređenja dozvoljava izdavanje potrebne dokumentacije za izgradnju, odnosno dogradnju, zgrade Stanice za tehnički pregled vozila u već izgrađenim gabaritima (legalizacija postojećega stanja) na parceli koja će nastati objedinjavanjem k.č. 2558/2, 2553, 2551/2 i 2559/2 sve k.o. Pazin u Pazinu.

Članak 107.

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započeta bez uredno pribavljene dokumentacije (lokacijske i građevne dozvole) po tada važećim prostorno planskim dokumentima, smatraju se nedozvoljenom gradnjom ako je njihova namjena u suprotnosti sa ovim PPU-om.

(2) Iznimno iz prethodnog stavka, zgrada (građevina) izgrađena u predjelima gdje je ovim PPU-om dozvoljena izgradnja, može se legalizirati. Vlasnik građevine dužan je prema nadležnom Uredu podnijeti zahtjev za izdavanje potrebne dokumentacije, a taj će Ured sukladno ovome PPU-u, uvjetovati preinake

kojima će se zgrada u cjelosti prilagoditi odredbama ovoga PPU-a, odnosno lokaciji na kojoj je zgrada sagrađena.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 108.

(1) PPU-a je izrađen u šest (6) tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Pazina i potpisom predsjednika Gradskog vijeća, te u tri (4) primjerka na CD ROM-u.

Članak 109.

(1) Tiskani izvornici PPU-a čuvaju se u arhivi Stručne službe Gradskog vijeća (1 izvornik), Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje (2 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Županijskom uredu-Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin.

(2) Po jedan (1) primjerak na CD ROM-u čuvat će se u arhivi Gradskog vijeća, Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i pri Županijskom uredu-Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin .

Članak 110.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Prostorni plan Općine Pazin (Službene novine Rijeka br.18/89, Službene novine Općine Pazin br. 2/93 i Službene novine Istarske županije br. 3/97) i to u dijelu Plana koji se odnosi na područje Grada Pazina.

Članak 111.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u šumi i Tinjan".

KLASA: 350-01/01-01/03

URBROJ: 2163/01-03-02-02-6

Pazin, 8. srpnja 2002.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednik
Gradskog vijeća
Vesna Ivančić.v.r.

Temeljem članka 26. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Pazina za 2001. i 2002. godinu (Službene novine Grada Pazina broj 16/00) i članka 20. Statuta Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 21/01), Gradsko vijeće Grada Pazina na sjednici održanoj 8. srpnja 2002. godine, donijelo je:

O D L U K U
o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Pazina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Generalni urbanistički plan Grada Pazina (u daljnjem tekstu: GUP).

Članak 2.

Granice GUP-a utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Pazina.

Članak 3.

GUP iz članka 1. ove Odluke sastiji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio GUP-a sadrži slijedeća poglavlja:

UVOD

Razlozi za izradu plana
suradnja s nadležnim institucijama i poduzećima

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PAZINA U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAVE
ŽUPANIJE I DRŽAVE

2. CILJEVI PROSTORNOGA RAZVOJA I UREĐENJA PAZINA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA GRADSKOGA ZNAČAJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA MJESTA PAZINA

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA PAZINA

3.1. TEMELJNA ORGANIZACIJA MJESTA PAZIN U ODNOSU NA PROSTORNU I
GOSPODARSKU STRUKTURU GRADA

3.2. ORGANIZACIJA, KORIŠTENJE, NAMJENA, UREĐENJE I ZAŠTITA POVRŠINA

3.3. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UVODNE ODREDBE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH
NAMJENA

2. UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I
ŽUPANIJU

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

6. UVJETI UTVRĐIVANJA TRASA I POVRŠINA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I
KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

7. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH PODRUČJA I CJELINA

8. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I

9. KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
10. POSTUPANJE S OTPADOM
11. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
12. MJERE PROVEDBE PLANA
12. ZAKLJUČNE ODREDBE

kartogrami

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA

- 1.1. PODRUČJE GRADA POKRIVENO GUP-om
- 1.2. UVJETI IZ PLANOVA VIŠEG I NIŽEG REDA
- 1.3. KULTURNA BAŠTINA
- 1.4. PRIRODNA BAŠTINA
- 1.5. VRIJEDNOSTI U PROSTORU
- 1.6. OGRANIČENJA U PROSTORU
- 1.7. POSTOJEĆI RAZVRSTAJ JAVNIH CESTA
- 1.8. POSTOJEĆI ŽELJEZNIČKI PROMET
- 1.9. ANALIZA VAŽEĆEGA GUP-a

2. OSNOVE PROSTORNOGA RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. RAZVOJ GRADA
- 2.2. ANALIZA VRIJEDNOSTI I OGRANIČENJA U PROSTORU
- 2.3. IDEJNA ZAMISAO PAZINA
- 2.4. ODNOS POSTOJEĆEG I PLANIRANOGA GRAĐEVNOGA PODRUČJA
- 2.5. CESTOVNI I ŽELJEZNIČKI PROMET
- 2.6. STAMBENI I MJEŠOVITI PREDJELI TE JAVNE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI
- 2.7. GOSPODARSKI PREDJELI
- 2.8. ŠPORTSKO-REKREACIJSKI PREDJELI I PEJSAŽNO OBLIKOVANJE
- 2.9. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Grafički dio GUP-a sadrži slijedeće kartografske priloge:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
 - 1.A. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (1:10.000)
 - 1.B. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (1:5.000)
2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI (1:10000)
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (1:10000)
 - 3.A. PROMET
 - 3.B. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE
 - 3.C. ENERGETSKI SUSTAV
 - 3.D. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
 - 3.D.1. Korištenje voda
 - 3.D.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.E. OBRADA, SKLADIŠTENJE I ODLAGANJE OTPADA
4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA (1:10000)
 - 4.A. PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA
 - 4.B. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U PROSTORU
 - 4.C. PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE
 - 4.D.1. OBLICI KORIŠTENJA
 - 4.D.2. NAČIN GRADNJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UVODNE ODREDBE**Članak 4.**

- (1) Uređivanje prostora unutar obuhvata GUP-a kao što su: izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim GUP-om, odnosno s postavkama koje iz njega proizlaze.
- (2) GUP je usklađen s Prostornim planom uređenja Grada Pazina (u daljnjem tekstu *PPU*).
- (3) Uređivanje prostora unutar obuhvata GUP-a moguće je i na temelju ostalih dokumenata prostornoga uređenja koji nisu u suprotnosti s GUP-om.

Članak 5.

- (1) Na građevnoj parceli ili u predjelima za koje je namjena GUP-om izričito navedena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili drugačija izgradnja od predviđene.
- (2) Na građevnom području ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili možebitno) ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi ili vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati i koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 6.

- (1) Načela za određivanje namjena površina određenih GUP-om, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora jesu sljedeća: 1. načela održivoga razvitka, 2. načela zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa, 3. načela svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora, 4. načela najpovoljnijeg usklađenja interesa različitih korisnika prostora i 5. pravila urbanističke i prostorno-planerske struke.

Članak 7.

- (1) Područje obuhvata GUP-a namijenjeno je za razvoj i uređenje naselja te za infrastrukturne sustave. Namjene na području obuhvata GUP-a prikazane su na kartografskom prikazu *Korištenje i namjena prostora - Razvoj i uređenje naselja* u mjerilu 1:10.000 i 1:5000.
- (2) *Osnovna namjena* predviđena je za dijelove grada čije je korištenje podređeno jednoj svrsi. To su u pravilu poljodjelska i šumska područja, parkovne i perivojno-šetališne površine, prometni pojasevi, groblje i posebna namjena. U predjelima osnovne namjene mogu se smještavati i drugi sadržaji, koji ne proizlaze iz potreba osnovne namjene, ako su u skladu sa posebnim odredbama ovoga GUP-a, s planovima višega reda i sa zakonima i propisima.
- (3) *Prevladavajuća namjena* predviđena je za predjele koje koristi nekoliko različitih korisnika, ali jedna je namjena prevladavajuća. To su u pravilu svi ostali predjeli. U predjelima s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih načina korištenja s tim da oni nisu u suprotnosti s temeljnom namjenom te ako su u skladu sa posebnim odredbama PPU Grada Pazina, s planovima višega reda i odgovarajućim zakonima i propisima.

Članak 8.

- (1) Na područjima GUP-a za koje treba izraditi Urbanističke planove uređenja (radna lokacija Ciburi II) te Detaljni plan uređenja (stambene lokacije Stancija Pataj i Rijavac te športsko-rekreacijskog područja Vela Vala i Velodroma) nije moguće utvrđivati uvjete izgradnje građevina prije izrade tih planova. Uvjeti izgradnje na tim područjima bit će potanko utvrđeni navedenim planovima, a u skladu s općim odredbama ovoga GUP-a. Uvjeti izgradnje u ostalim dijelovima obuhvata GUP-a utvrđuju se na temelju općih odredbi ovoga GUP-a.

Članak 9.

- (1) Granica građevnog područja grada Pazina identična je granici GUP-a unutar kojega postoji gradivi i negradivi dio. Negradivi dio GUP-a obuhvaća područje javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina, poljoprivrednog tla i šuma isključivo osnovne namjene.

- (2) Granice obuhvata detaljnih planova utvrđenih GUP-om mogu se u manjoj mjeri prilagoditi situaciji na terenu. U tom slučaju točna granica obuhvata utvrđuje se Programom mjera.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 10.

(1) Na kartografskom prikazu *I. Korištenje i namjena prostora* prikazane su javne namjene pojedinih dijelova Pazina. Budući da ovim GUP-om, osobito u dijelovima grada planiranim za buduću novu izgradnju, nije bilo moguće točno utvrditi položaj pojedinih vrsta javnih namjena i sadržaja, to će se isti utvrditi detaljnijim planovima, a u skladu s odredbama ovoga GUP-a.

2. UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU**Članak 11.**

(1) Na području Grada Pazina (unutar obuhvata GUP-a) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku:

1. Državne ceste D-3 (Zagreb-Karlovac-Rijeka-Pula), D-48 (Baderna - Pazin), D-64 (Pazin – Potpićan - Vozilići),
2. Međunarodni telekomunikacijski (TK) vod,
3. Poštanski centar Pazin,
4. Planirani koridori 400 kV dalekovoda u istraživanju
5. Sabirno mjesto opasnog otpada sa predobradom,
6. KTI "Pazinka" i slobodni bescarinski predjeli.

(2) Za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku primjenjuje se Uredba za određivanje građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN 90/1995. i 6/2000.).

Članak 12.

(1) Na području Grada Pazina (unutar obuhvata GUP-a) nalaze se ili planiraju sljedeće građevine od važnosti za Istarsku županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku):

1. Županijske ceste: Ž-5046 (Pazin – Cerovlje – Paz – D500);
2. Željeznička pruga II. reda (Lupoglav – Pula);
3. Planirani magistralni plinovod (25/50 BARA: Vozilići-Pazin-Buje i Kanfanar-Pazin);
4. Planirana plinska MRS Pazin;
5. Magistralni vod iz vodoopskrbnog sustava Butoniga;
6. Postojeće transformatorsko postrojenje u Pilatima (TS 110/35kV) sa planiranim rasklopnim postrojenjem, Dalekovod (110 kV);
7. Opća srednja škola i Klasična gimnazija u Pazinu, učenički dom, Visoka upravna škola, Etnografski muzej, Državni arhiv, Dom za stare osobe, Trgovački sud u Pazinu, Kompleks zgrada Županijskog sjedišta.
8. Transfer stanica za otpad, Pazin.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**Članak 13.**

(1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata GUP-a, predviđen je u sklopu sljedećih predjela:

- * Proizvodna namjena (pretežito industrijska i pretežito zanatska);
- * Poslovna namjena (pretežito uslužna, pretežito trgovačka i komunalno-servisna);
- * Ugostiteljsko-turistička (motel, hotel, ugostiteljsko-turistički sklop);
- * Mješovita namjena (gradsko središte, pretežito stambena, pretežito poslovna).

(2) Razmještaj i veličina planiranih namjena za gospodarske djelatnosti prikazani su u grafičkom

dijelu GUP-a, list br. 1. *Korištenje i namjena prostora* i list br. 2 *Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti*.

Članak 14.**PREDJELI PROIZVODNE NAMJENE**

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim GUP-om za proizvodnu namjenu. To znači da se unutar ovih predjela mogu predviđati djelatnosti kojima je osnovni cilj proizvodnja gotovih ili polugotovih proizvoda, a ovisno o količini proizvodnje smjestit će se u pretežito industrijsku ili zanatsku namjenu.

(2) Na planu *Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za proizvodnu namjenu ljubičastom bojom. Predviđene su dvije vrste proizvodnih namjena: pretežito industrijska namjena (oznaka **I 1**) i pretežito zanatska namjena (oznaka **I 2**). Veći dio planiranih proizvodnih namjena nalazi se unutar obuhvata Urbanističkoga plana uređenja (UPU-a) gospodarskoga predjela "Ciburi II" što znači da će se potanki uvjeti za izgradnju odrediti tim planom. Do donošenja toga plana nije moguća izgradnja.

(3) Na parcelama s postojećim zgradama pretežito proizvodne namjene mogući su svi oblici građevnih zahvata (primjerice: dogradnje, nadogradnje, pregradnje, preoblikovanja i dr.) ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga GUP-a.

(4) Na zemljištu predviđenom za izgradnju građevina pretežito proizvodne namjene moguć je smještaj onih proizvodnih industrijskih i zanatskih namjena koje znatnije ne onečišćuju okoliš, čije građevine ne trebaju zbog proizvodnoga procesa biti visoke (više od općih uvjeta izgradnje) i čije građevine neće narušiti vizualnu sliku Pazina. Ako se radi o proizvodnim namjenama koje ne mogu zadovoljiti te i ostale opće uvjete, tada ih treba smještavati u gospodarski predjel «Ciburi II». U pravilu unutar postojećega gradskoga tkiva Pazina treba smještavati čistu industriju i čiste zanate tako da je oblikovanje zgrada moguće uklopiti u urbanu matricu na način da su po vanjskom izgledu takve zgrade bliže poslovnim nego proizvodnim zgradama.

(5) Opće uvjete i napatke GUP-a za smještaj i gradnju proizvodnih namjena valja ugraditi u planove nižeg reda tamo gdje su oni predviđeni. Manja odstupanja su moguća zbog prilagođavanja stvarnim mogućnostima i obilježjima terena te zbog prilagodbe ograničenjima uslijed komunalne infrastrukture.

(6) U predjelima proizvodnih namjena treba zadovoljiti sljedeće uvjete za izgradnju (uvjeti se u pravilu odnose na novoplaniranu izgradnju):

* Koristiti građevne materijale otporne na oborine i vatru, a svojim oblikovanjem i materijalima zgrade se trebaju uklopiti u sliku grada i okolnoga krajolika.

* Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 m za lokalne ceste i ostale stambene ulice.

* Građevna linija u pravilu treba biti na udaljenosti 20 m od regulacijske linije, ali ne manje od 10 m.

* Dio parcele između građevne i regulacijske linije važan je za sliku ulice i za doživljaj cjelovitog izgleda gospodarskoga predjela. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno oblikovati, a moguće ga je djelomice urediti i kao dodatno parkiralište za zaposlenike i goste.

* Površina građevne parcele utvrđuje se prema stvarnim potrebama, ovisno o sadržaju na parceli. Najveća izgrađenost građevne parcele može biti 50% površine parcele. Najmanja parkovno oblikovana površina mora biti 30% površine građevne parcele. Najmanje polovica parkovno oblikovane površine parcele mora biti zasađena visokim drvećem. Uz svaku ogradu prema susjednoj parceli u pravilu treba posaditi drvodred. On će pridonijeti ljepšem izgledu cijeloga gospodarskoga predjela jer će krošnje vizualno umanjiti razmjerno velike zgrade, a imat će znatno ekološko značenje.

* Visina sljemena građevine od kote konačno uređenog terena mora biti u skladu s namjenom i svrhom same građevine, ali ne smije biti veća od 12,00 metara. Iznimno, neki dijelovi građevine mogu biti viši ako je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter, kran i sl.). Gornji rub stropne konstrukcije podruma ne smije biti više od 0,60 metara iznad kote konačno uređenoga terena uz samu građevinu.

- Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga predjela u sliku krajolika (zgrade će biti

izložene pogledu sa svih strana s okolnih brežuljaka i s auto-cesta) potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Poželjna je neka vrsta kosoga krova, ali nisu isključene i sve druge vrste krovova. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova.

* Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,5 m za drvodred (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).

* Tijekom proizvodnog procesa ili uskladištenja sirovina, polugotovih ili gotovih proizvoda ne smiju se javljati štetni i opasni plinovi ili neke druge vrste nedozvoljenog onečišćenja zraka, vode i tla. Ako dolazi do kontroliranog izljeva štetnih tvari, tada je potrebno provesti odgovarajuće filtriranje, taloženje ili pročišćavanje prije ispuštanja u okoliš. Ako postoji opasnost iscurenja u teren prilikom skladištenja na otvorenom, tada se za cijelu parcelu treba provesti djelotvorna drenaža i odvodnja do posebne taložnice (filtera) a prije ispusta u javni sustav odvodnje.

* Prije priključivanja zgrada na infrastrukturne sustave treba zatražiti i dobiti suglasnost na potrebne kapacitete od nadležnih komunalnih poduzeća na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.

* Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo na građevnoj parceli. Na parceli se mora osigurati i parkiralište za osobna vozila zaposlenika i poslovnih stranaka.

* Ograda parcele, osobito prema ulici, mora biti vrsno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice zidana (beton valja izbjegavati), drvena ili kombinirana. Preporuča se da bude oblikovana sa živicom. Ograda prema susjednim građevnim parcelama mogla bi biti metalna (rešetkasata ili žičana) sa gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Preporuča se sadnja autohtonih svojta grmlja a valja izbjegavati tuje (*Thuja sp.*) i pačempresu (*Chamaecyparis sp.*). Ograde mogu biti najveće visine od 200 cm ako su providne ili živica, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na visinu živice).

Članak 15.

PREDJELI POSLOVNE NAMJENE

(1) Člankom se propisuju uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim GUP-om za poslovnu namjenu. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se čiste djelatnosti koje neće bukom i emisijama onečišćavati okoliš. To su različiti uredski prostori, trgovina te djelatnosti od važnosti za obavljanje svakodnevnih funkcija i održavanja Grada.

(2) Na planu *Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za poslovnu namjenu narančastom bojom. Predviđene su tri vrste poslovnih namjena: pretežito uslužna namjena (oznaka **K 1**), pretežito trgovačka namjena (oznaka **K 2**) i komunalno-servisna namjena (**K 3**). Pretežita namjena je ona namjena koja je zastupljena više od 51% na određenom području.

(3) Na parcelama s postojećim zgradama pretežito poslovne namjene mogući su svi oblici građevnih zahvata (primjerice: dogradnje, nadogradnje, pregradnje, preoblikovanja i dr.) ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga GUP-a.

(4) U predjelima poslovnih namjena treba zadovoljiti sljedeće uvjete za izgradnju:

* Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 metara lokalne ceste i ostale stambene ulice.

* Građevna linija treba biti na udaljenosti najmanje 10 metara od regulacijske linije. U postojećem gradskom tkivu građevna linija može biti i manja pa čak i na regulacijskoj liniji, ako je to potrebno zbog uklapanja u okolnu izgradnju.

* Dio parcele između građevne i regulacijske linije važan je za sliku ulice. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno oblikovati, a moguće ga je djelomice urediti i kao dodatno parkiralište za zaposlenike i goste.

* Najveća izgrađenost građevne parcele može biti 50% površine parcele u radnim predjelima, a 70% u središtu grada. Veća izgrađenost je moguća samo ukoliko je utvrđena planom nižeg reda te ako se radi o interpolaciji. Najmanja parkovno oblikovana površina mora biti 30% površine građevne parcele u radnim predjelima a 10% u središtu grada. U postojećemu gradskome tkivu parkovno oblikovana površina može biti i manja, ali ne manja od 20% građevne parcele.

* Visina zgrada namijenjenih poslovnim namjenama može biti najviše Po+P+2 (podrum + prizemlje i dva kata bez potkrovlja), 11,50 metara do ruba krovnog vijenca, odnosno 13,00 metara do najvišeg dijela zgrade. Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,6 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade. Bruto visina poslovne etaže ne smije prelaziti 3,50 metara.

* Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga predjela u sliku krajolika (zgrade će biti izložene pogledu sa svih strana s okolnih brežuljaka i s auto-cesta) potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Poželjna je neka vrsta kosoga krova, ali nisu isključene i sve druge vrste krovova. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova.

- * Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje 5,5 metara + 1,5 m za drvodred (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde). U središnjem dijelu grada moguće su i manje udaljenosti, ovisno o mogućnostima u prostoru.
- * Ograda parcele, ukoliko se izvodi i to osobito prema ulici, mora biti vrsno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice zidana (beton valja izbjegavati), drvena ili kombinirana. Preporuča se da bude oblikovana sa živicom autohtonih svojta grmlja, a valja izbjegavati tuje (*Thuja sp.*) i pačemprese (*Chamaecyparis sp.*). Ograde mogu biti najveće visine do 100 cm. Preporučljivo je ne stavljati ogradu na dijelu regulacijske linije, ako se radi o poslovnoj građevini sa dozvoljenim javnim pristupom.
- * Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

Članak 16.

PREDJELI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

- (1) Člankom se propisuju uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim GUP-om za ugostiteljsko-turističku namjenu.
- (2) Na planu *Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za ugostiteljsko-turističku namjenu crvenom bojom (postojeće) i roza bojom (planirano). Predviđena je izgradnja (oznaka na planu **T 1**) novog hotela i većeg restorana.
- (3) Najveća dozvoljena visina pojedine građevine je Po+P+2. Visina pojedine etaže sa sobama za smještaj gostiju smije biti najviše do 3,20 metra bruto, dok se visina prizemlja može utvrditi do 5,50 metara. Podrumski etaža može imati visinu do 4,00 metra. Podrumom se smatra najniža razina (etaža) građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu. Krovnište izvesti kao koso, (dvo ili višestrešno sa najvećim nagibom do 30⁰), a iznimno je moguć ravan krov na manjem dijelu građevine. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele utvrđuje se sa 35%, a najmanje 20% parcele treba perivojno oblikovati. Unutar gradskog središta veće gustoće dozvoljava se i veća izgrađenost, ali ne više od 60%. Neizgrađeni dio parcele (i više od 20%) poželjno je perivojno oblikovati.
- (4) Parkiralište gostiju i zaposlenih mora se riješiti na samoj parceli i izvesti ga po mogućnosti u grupama odvojenim visokim nasadima. Na 1000 m² bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 40-60 parkirališnih mjesta.
- (5) Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 m za lokalne ceste i ostale stambene ulice.

Članak 17.

PREDJELI MJEŠOVITE NAMJENE

- (1) Člankom se propisuju uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim GUP-om za mješovitu namjenu. Pod zgradama u mješovitoj namjeni podrazumijevaju se zgrade s više namjena koje jedna drugoj ne umanjuju kvalitetu. To mogu biti stambene zgrade koje u prizemlju imaju poslovno-trgovačko-ugostiteljske sadržaje, te poslovne zgrade koje na gornjim katovima imaju stanovanje.
- (2) Na planu *Korištenje i namjena prostora* označeni su prostori za mješovitu namjenu narančastom bojom (tamnije postojeće, svjetlije planirano). Predviđene su tri vrste namjene: gradsko središte (**M 0**), pretežito stambena namjena (oznaka **M 1**) i pretežito poslovna namjena (oznaka **M 2**). Pretežita namjena mora biti zastupljena na više od 51% područja.
- (3) U predjelima pretežito stambene namjene vrijede odredbe za gradnju stambenih građevina.
- (4) U predjelima pretežito poslovne namjene vrijede odredbe o uvjetima i načinu gradnje za poslovnu namjenu (članak 15.)
- (5) Na postojećim i planiranim benzinskim stanicama, osim prodaje naftnih derivata i pratećeg pribora i proizvoda omogućava se izgradnja automatske praonice automobila, prodaja plina u bocama te manjih ugostiteljsko-turističkih sadržaja. Izvan središta grada benzinske stanice mogu imati i manje servisne sadržaje (autoelektričar, automehaničar, vulkanizer).
- (6) Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 m za lokalne ceste i ostale stambene ulice.
- (7) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m²

bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati najmanje 20 parkirališnih mjesta.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 18.

(1) Na području obuhvata GUP-a predviđene su sljedeće namjene za građevine društvenih djelatnosti: zdravstvena namjena (oznaka **D 1**), predškolska namjena (**D 2**), školska namjena (**D 3**), kultura (**D 4**), vjerska namjena (**D 5**) te ostala društvena namjena (**D**). Zemljišta predviđeno za te namjene obilježena su na planu *Korištenje i namjena prostora*. Zgradama društvenih djelatnosti smatramo zgrade namijenjene obrazovanju, zdravstvu, socijalnoj skrbi, kulturi, fizičkoj kulturi, upravi, vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i drugim sličnim namjenama.

(2) Razmještaj i veličina planiranih namjena za građevine društvenih djelatnosti prikazani su na planovima *Korištenje i namjena prostora* te *Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti*. Na području obuhvata GUP-a predviđena je izgradnja nove osnovne škole na Starom Pazinu te visoke upravne škole (u **M0**, **M1**, **M2** ili **K1** predjelu). Planira se izgradnja novih dječjih ustanova u Stanciji Pataj i u Rijavcu (u sklopu podcentra).

(3) Na područjima GUP-a, odnosno DPU "Rijavac" nije moguće utvrđivati uvjete izgradnje prije izrade tog plana. Uvjeti izgradnje na tim područjima bit će potanko utvrđeni navedenim planom, a u skladu s općim odredbama ovoga GUP-a. Na području obuhvata Urbanističkoga plana uređenja povijesne urbanističke cjeline Pazina moguće je izdavanje uvjeta i izgradnja građevina društvenih djelatnosti i prije izrade plana, ali uz suglasnost i uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine. Uvjeti izgradnje u ostalim dijelovima obuhvata GUP-a utvrđuju se na temelju općih odredbi ovoga GUP-a.

Članak 19.

GRAĐEVNI UVJETI ZA ZGRADE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

(1) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:

* $Po+P+1+Pk$; ili 9,15 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,25 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno $Po+P+2$ ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.

* Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (koncertna dvorana, športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade je 13,00 metara (uračunate su sve nužne konstrukterske i funkcionalne istake zgrade).

(2) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,90 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

(3) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca.

(4) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 10-20 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na

susjednoj građevnoj parceli) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice u drvoredu (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred parcele zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 metara.

(5) Ako se grade dječja ustanova (vrtić i jaslice) ili školska zgrada (npr. glazbena, baletna i sl.) sjeverno od postojeće zgrade, njihova udaljenost od postojeće zgrade mora iznositi najmanje tri visine te postojeće zgrade. Ako se južno od navedenih zgrada društvenih djelatnosti gradi nova zgrada, ona mora biti odmaknuta od zgrade društvene djelatnosti najmanje tri svoje visine.

(6) Najveća izgrađenost građevne parcele za dječje ustanove i škole, kao i drugih sličnih zgrada uz koje se uređuje parkovni prostor, može biti 40%. Neizgrađeni dio tih parcela potrebno je prikladno perivojno oblikovati (npr. uz dječje ustanove predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u

skladu s propisanim standardima i dobrim običajima.

(7) Zgrade kojima je namijenjena javna i društvena namjena treba oblikovati tako da se uklope u ambijent, štjući vrijedna naslijeđena graditeljska, ambijentalna i krajobrazna obilježja. Zgrade treba urbanistički smjestiti tako da skladno uobličuju sliku ulice, moguć je predvrt, a treba oblikovati i ogradu prema ulici (ako je ona potrebna). Preporuča se kosi krov, ali nije isključen ravni krov.

(8) Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 metara za lokalne ceste i ostale stambene ulice. Udaljenost građevne linije od regulacijske linije treba odrediti u pravilu tako da je ispred zgrade moguće urediti predvrt. Kod zgrada koje se ugrađuju u već djelomice uobličeno gradsko tkivo, građevnu liniju treba prilagoditi okolnoj izgradnji.

(9) Ograda parcele, ukoliko se izvodi (prema susjednim parcelama), mora biti vrsno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice zidana (beton valja izbjegavati), drvena ili kombinirana. Preporuča se da bude oblikovana sa živicom autohtonih svojta grmlja. Ograde mogu biti najveće visine od 150 cm ako su providne, odnosno 120 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na visinu živice). Preporučljivo je ne stavljati ogradu na dijelu regulacijske linije, ako se radi o građevini sa dozvoljenim javnim pristupom.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 20.

(1) Stambene građevine moguće je graditi u predjelima namijenjenim za stambenu i mješovitu namjenu. Na planu *Korištenje i namjena prostora* ti su predjeli označeni žutom bojom (stambena namjena) i narančastom bojom (gradsko središte - oznaka **M 0**; mješovita namjena - pretežito stambena s oznakom **M 1**). Stambene zgrade mogu se u manjoj mjeri graditi i u predjelu pretežito poslovne namjene (oznaka **M 2**).

5.1. GRAĐEVNE PARCELE

Članak 21.

(1) Građevnom parcelom (česticom) smatra se zemljište koje po površini i obliku odgovara uvjetima utvrđenim za izgradnju stambenih građevina, a ima pristup s javnoga puta.

(2) Oblik i veličina građevne parcele treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Preporuča se parcelaciju prilagoditi tradicijskim oblicima i veličinama. Ne treba ujednačavati veličinu i oblik građevnih parcela. Oblik i veličina građevne parcele utvrdit će se u sklopu lokacijske dozvole, a konačni oblik parcele urisat će se u katastarsku kartu.

(3) Najveća dozvoljena veličina građevinske parcele utvrđuje se sa 2000 m².

(4) Ako su postojeće parcele s već izgrađenom građevinom manje od ovim GUP-om najmanje propisane veličine, moguća je izgradnja, dogradnja i obnova zgrada na parceli, ali pod uvjetom da konačna izgrađenost parcele ne bude veća od one propisane ovim GUP-om.

Članak 22.

(1) Najmanja širina građevne parcele na dijelu gdje se namjerava izgraditi nova slobodnostojeća stambena zgrada smije biti 16,00 metara, odnosno 12,00 metara za izgradnju dvojne građevine. Zgrade u nizu moguće je graditi u predjelima gdje je takova izgradnja predviđena detaljnijim planom.

(2) Najmanja širina građevne parcele na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometne površine mora biti 4,00 metra (iznimno 3,00 m u izgrađenim dijelovima Pazina).

(3) Najmanja dubina građevne parcele može biti 25,00 metara. Preporuča se odnos širine prema dubini parcele otprilike 1:2 ili više.

(4) Najmanja površina građevne parcele može biti:

a) za zgrade građene na slobodnostojeći način (jednostambene zgrade) 600 m² u planiranim, a 300 m² u već izgrađenim dijelovima naselja;

b) za zgrade građene na poluugrađen način (dvojne zgrade) 450 m² u planiranim, a 200 m² u već izgrađenim dijelovima naselja;

- c) za zgrade građene na ugrađeni način (u nizu) 300 m² u planiranim, a 150 m² u već izgrađenim dijelovima naselja.

5.2. OPĆI UVJETI ZA IZGRADNJU I OBNOVU ZGRADA

Članak 23.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE PARCELE

(1) Pod izgrađenošću se podrazumijeva vanjska tlorisna površina svih građevina na građevnoj parceli. Uračunavaju se svi balkoni, natkrivene terase, vanjska stubišta i sl. Ne uračunavaju se pješački i kolni pristupi zgradama, popločena dvorišta, odrine (brajde, pergole), rasklopive nadstrešnice i cisterne za vodu (ako na području izgradnje nema riješene vodoopskrbe).

(2) Najveća izgrađenost građevne parcele za stambenu novogradnju (interpolacija) u već izgrađenim dijelovima naselja može biti:

- za zgrade izgrađene na otvoren način do 35 % (za parcele veličine do 1000 m²),
- za zgrade izgrađene na otvoren način do 20 % (za parcele veličine od 1000 m² do 2000 m²),
- za dvojne zgrade do 50 %,
- za zgrade u nizu do 60 %.

(3) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od 35% površine građevne parcele (za parcele veličine do 1000 m²), do 20 % (za parcele veličine od 1000 m² do 2000 m²), odnosno bruto razvijena površina ne veća od 400 m² (uključivo sve pomoćne građevine).

(4) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade, ali bruto razvijena površina ne smije biti veća od 400 m².

(5) Postojeće stambene zgrade mogu se sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki. Neophodne preinake postojećih zgrada u pravilu se izvode radi poboljšanja životnih uvjeta u postojećim zgradama kao što su: uvođenje WC-a ili kupaonice (koji nisu postojali); poboljšanje konstrukcije, odnosno statičke nosivosti konstruktivnog sustava zgrade; poboljšanje zaštite čovjekova okoliša na postojećim građevnim parcelama na kojima se nalazi manji proizvodni pogon (primjerice, izgradnja filtera i sl.); prigradnja u kojoj će se izvesti podrum a služiti će kao sklonište dopunske zaštite u slučaju ratnih opasnosti i sl.

(6) Kod već izgrađenih građevnih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

(7) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama (manjim od 300 m²) u središnjem dijelu grada.

(8) Ako je građevna parcela velika tada nije primjenjiva odredba o izgrađenosti parcele iskazana postotkom površine parcele. U tom slučaju mjerodavna je odredba o najvećoj bruto razvijenoj površini

zgrade svih etaža od 400 m², uključujući i sve pomoćne zgrade. Na velikim građevnim parcelama potrebno je urediti perivoj i/ili voćnjak i/ili vrt.

(9) Najmanjom izgrađenošću parcele za izgradnju smatra se površina od 60 m² (45 m² za stanovanje i 15 m² za gospodarstvo). Kod građevnih parcela koje su već u cijelosti ili djelomice izgrađene, pod najmanjom izgrađenošću se podrazumijeva postojeća izgrađenost.

Članak 24.

UDALJENOST OD RUBA PARCELE

(1) Zgrade na parceli u pravilu se grade na najmanjoj udaljenosti od 4,00 metra od ruba međe sa susjednom građevnom parcelom iz razloga što se za tu najmanju udaljenost dozvoljava izvedba otvora na bočnom zidu zgrade. Preporuča se veća udaljenost svugdje gdje to veličina građevne parcele dozvoljava.

(2) Najmanja udaljenost bočnoga pročelja zgrade od bočne međe građevne parcele smije biti 4,0 metra ako se na tom bočnom zidu izvodi otvor. Ako je to pročelje okrenuto prema jugu zbog osunčanja se preporuča udaljenost od najmanje 5,00 metara.

- (3) Zgrade se smiju izgraditi i na udaljenosti manjoj od 4,00 metra. Ako građevina nema otvore prema susjednom zemljištu tada udaljenost od susjedne međe može biti minimalno 3 m. Udaljenost od međe može biti i manja ukoliko se radi o izgradnji zamjenskih građevina. U tom slučaju na zidu ne smije biti otvor. Pod otvorom se ne podrazumijevaju nepomična ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekom, nepomična ostakljenja običnim staklom do veličine 60x60 cm te ventilacijski otvori veličine do 20x20 cm.
- (4) Zgrade se mogu graditi na međi u slučaju kada se radi o izgradnji zamjenske građevine, kada se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi (odnosno interpolaciji) ili u skladu s detaljnim planom uređenja. U slučaju da se zgrada gradi na međi tada se ona smatra poluugrađenom i moguće je na susjednoj parceli izgraditi zgradu na istoj međi. U tom slučaju bočni zid mora biti izveden kao vatrootporan i bez ikakvih otvora, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na bočnu među. Postojeće zgrade na međi mogu se obnavljati unutar postojećih tlorisnih i visinskih veličina.
- (5) Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine, ali ne manja od 6 m za prizemne i 8 m za jednokatne. Visina građevine mjeri se na zabatu od konačno zaravnatog terena do visine sljemena. Izuzetno udaljenost može biti i manja (kod rekonstrukcija u izgrađenom dijelu građevnoga područja), ali ne manja od visine veće građevine u odnosu na stambenu, no najmanje 4 m pod uvjetom da se radi o izgradnji građevine od vatrootpornog materijala.
- (6) Ako se stambena građevina gradi sjeverno od postojeće, njena udaljenost od postojeće (južne) građevine mora biti najmanje dvije visine juže građevine. Ako se južno od stambene zgrade gradi nova, njena udaljenost od postojeće zgrade ne može biti manja od dvije visine predmetne građevine.

Članak 25.

GRAĐEVNA I REGULACIJSKA LINIJA

- (1) Regulacijska linija je linija po kojoj se postavlja ograda prema ulici. Građevna linija je linija najistaknutijeg dijela zgrade. Najmanja udaljenost građevne linije prema ulici od regulacijske linije je 5,00 metara (poželjno je i više u planiranim predjelima za izgradnju).
- (2) Kod planiranih zgrada u čijem se prizemlju, osim stambenoga dijela, predviđa i uređenje manje poslovne, trgovačke ili ugostiteljske djelatnosti, građevna linija treba biti najmanje na udaljenosti od 10,00 metara od regulacijske linije. To se propisuje iz razloga da se ispred zgrade može urediti parkiralište za osobne automobile stranaka i zaposlenika te pješačka površina neposredno ispred ulaza u zgradu.
- (3) Od odredbi iz alineja 1 i 2 treba odustati ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada tako da građenje može biti i na regulacijskoj liniji. U tom slučaju parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu parcele.
- (4) Regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje 9 metara za lokalne ceste i ostale stambene ulice.

Članak 26.

RAZINA PRIZEMLJA I PODRUMA

- (1) Podrumom (Po) se smatra razina (etaža) koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu.
- (2) Podrumom se smatra najniža razina (etaža) građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu.
- (3) Konstruktivna visina podruma (Po) smije biti najviše 2,80 m, a konstruktivna visina i svih ostalih razina (P i katovi iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,00 m.
- (4) Gdje god je to moguće preporuča se izvedba podruma koji se može koristiti i kao sklonište dopunske zaštite u slučaju ratnih opasnosti.

Članak 27.

POTKROVLJE

- (1) Potkrovljem (stambenim potkrovljem) se podrazumijeva najviša razina građevine čiji je nadozid

najviše 1,25 metara iznad kote gornje plohe posljednje stropne ploče te s najmanjom visinom prostorije od 2,40 metara u sredini raspona. Pristup potkrovlju se mora predvidjeti isključivo unutar zgrade.

(2) Potkrovlje je moguće izvesti, ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima i odredbama detaljnijega plana, kod prizemnih i jednokatnih stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada.

(3) U potkrovlju se izvode prozori u zabatnom zidu zgrade ili krovni prozori u krovnoj ravnini.

Članak 28.

MATERIJALI I OBLIKOVANJE

(1) Zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala koji je vatrootporan i vodootporan.

(2) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji osigurava osnovne protupožarne uvjete.

Članak 29.

KROVIŠTE I POKROV

(1) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 25° . Građevine na području Grada Pazina, a samo iznimno mogu imati i ravan krov na manjem dijelu građevine. Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18° ;

(2) Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno valovitim crijepom. Preporuča se korištenje pokriva kamenim pločama u tradicijskim sredinama gdje se takav pokrov zadržao do danas.

(3) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

Članak 30.

SMJEŠTAJ VOZILA NA PARCELI

(1) Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj za izgradnju stambene ili stambeno-poslovne zgrade potrebno je osigurati smještaj osobnih vozila.

(2) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski sadržaj treba obvezno osigurati prostor za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj parceli. Ako to nije moguće onda treba izvesti parkiralište u drvoredu unutar prometnoga pojasa ulice, ukoliko se time ne smanjuje širina kolnika i širina pločnika (ne ispod 1,5 metara).

(3) U slučaju da se na nekoj građevnoj parceli planira urediti neki ugostiteljski sadržaj (restoran, caffè, pizzeria i sl.), obvezno treba na samoj parceli urediti parkiralište za osobna vozila posjetitelja. U protivnom, parkiralište se treba izvesti na susjednoj ili nasuprotnoj parceli. U slučaju da se radi o susjednoj parceli treba izvesti izravnu pješačku vezu parkirališta i građevne parcele na kojoj se nalazi ugostiteljski sadržaj.

(4) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemoguću prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine od 1,5 metra).

(5) Ako se parkiralište za dostavno vozilo ne može osigurati unutar pojasa prometnice tako da

zaustavno vozilo ne ometa odvijanje kolnog i pješačkog prometa, tada se parkiralište mora osigurati na građevnoj parceli na kojoj se nalazi ugostiteljski sadržaj.

(6) Na svakih 30 m² poslovnog prostora potrebno je osigurati najmanje 3, odnosno 5 parkirališnih mjesta.

(7) Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj za izgradnju stambene, višestambene ili stambeno-poslovne zgrade potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stanu i najmanje tri parkirališna mjesta na svakih 30 m² poslovnog prostora.

Članak 31.

GARAŽE I PARKIRALIŠTA

(1) Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj stambenoj zgradi (višestambenoj) potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališta i garaža za potrebe stanara u tim zgradama. Ako se u zgradi nalazi poslovni prostor (stambeno-poslovna zgrada ili stambena zgrada s manjim poslovnim sadržajem) potrebno je predvidjeti i izvesti odgovarajući broj parkirališnih mjesta za potrebe stranaka.

(2) Kod stambenih zgrada treba izvesti garažu (jednostruku ili dvostruku) s parkiralištem ispred garaže. Kod višestambenih zgrada potrebno je osigurati po jedno parkirališno mjesto za svaki stan, te

garaže za barem 25% stanova. Kod poslovno-stambenih zgrada treba osigurati po jedno parkirališno i ako je moguće po jedno garažno mjesto za svaki stan te dodatna parkirališta za planirane poslovne sadržaje. Manji broj parkirališnih mjesta od navedenoga moguć je iznimno, ponajprije u izgrađenim dijelovima građevnoga područja naselja gdje to zbog nedostatka prostora nije moguće ostvariti.

(3) Garaža se može izgraditi unutar prizemlja ili podruma stambene, pomoćne ili stambeno-poslovne zgrade, te kao slobodnostojeća građevina. U koliko se garaža izvodi u podrumu, otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno garažnih vratiju.

(4) Građevna linija garaže treba biti najmanje 5,00 metara od regulacijske linije. Iznimno može biti na regulacijskoj liniji (ako je to predviđeno detaljnijim planom ili u slučaju strmog zemljišta kada bi uvlačenje garaže na parcelu zahtijevalo veliki iskop koji bi mogao poremetiti stabilnost terena, i ako cesta s koje se ulazi u garažu nije županijskog ili državnog značaja).

(5) Prostor ispred garaže se u pravilu koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj parceli, osim u slučajevima kada to nije moguće ili je otežano (na parcelama višestambenih zgrada).

(6) Iznad garaže se može izvesti prohodna terasa samo ako ta terasa nije vidljiva s ulice.

(7) Ako se garaža gradi kao slobodnostojeća zgrada tada ona može imati najveću visinu kao prizemnica s mogućnošću izgradnje podruma (ako je teren u padu). Najveća tlorisna neto veličina takve garaže može biti: 3,5x6,0 metara za jednostruku, odnosno 6,0x6,0 metara za dvostruku garažu. Garažu valja uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade i s ostalim zgradama na parceli i u ulici.

Članak 32. **SKLONIŠTA**

(1) U mjestu Pazin (unutar obuhvata GUP-a) očekuje se izgradnja skloništa osnovne i dopunske zaštite kao i zaklona. Skloništa osnovne zaštite trebaju se planirati u predjelima nove višestambene i poslovne izgradnje, a u predjelima niske stambene izgradnje planirati rekonstrukciju dijelova postojećih podruma ili uređenje dijelova podruma kod novih građevina kao sklonišnog prostora dopunske zaštite. Za postojeće višestambene i poslovne zgrade, koje nemaju podruma ili nemaju mogućnosti za bilo kakovu dogradnju prostora koji bi mogao služiti kao sklonište dopunske zaštite potrebno je urediti zaklone.

Članak 33 **OGRADA**

(1) Ograde građevnih parcela, postojećih i planiranih stambenih građevina trebaju biti u načelu od živice, eventualno ojačane kamenim zidom sa prednje strane (prema javnoj prometnoj površini) visine do 100 cm. U slučaju kada nije izveden kameni zid, živica može biti "ojačana" žičanom ogradom postavljenom desetak centimetara uvučenom od regulacione linije. Živica se treba svakako šišati, tako da vanjska površina živice bude poravnata sa regulacionom linijom. Ukupna visina ograde na regulacionoj

liniji ne smije prijeći 150 cm. Iznimno se ograda ne mora izvoditi u ovoj visini kod višestambenih zgrada, kada je ona moguća kao niska živica od 50 cm visine.

(2) Ograda na međi između dvije građevinske čestice može biti žičana sa živicom ili živica visine do 200 cm živica, ili kamena najviše do 100 cm. U načelu treba vrijediti pravilo da se ograda postavlja na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Iznimno kod uglovnih parcela, dvije međe prema javnoj prometnoj površini se uređuju na način kako je opisano u prethodnom stavku.

(3) Kod građevnih parcela stambenih i višestambenih građevina uređuje se predprostor građevne parcele, dio prostora što je orijentiran prema javnoj pješačkoj površini. Taj dio prostora treba biti primjereno uređen, prvenstveno korištenjem autohtonog biljnog materijala, bilo ukrasnog, bilo voćkarica. Stražnji dio građevne parcele koji nije previše istaknut pogledu s javne prometne površine može biti korišten za potrebe domaćinstva.

(4) U središnjem dijelu grada, uz višestambene zgrade, ograde su moguće iznimno do visine od 1,00 m.

Članak 34. **ZGRADE UZ VODOTOKE**

(1) Zgrade (građevine) na građevnim parcelama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,00 metara od

ruba korita, ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć ili ugroziti korito vodotoka, onemogućiti čišćenje ili održavanje vodotoka.

(3) Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija. Zgrade koje se grade na parcelama uz vodotoke potrebno je oblikovati s pročeljem prema rijeci / potoku i sa skladno oblikovanom ogradom prema šetalištu uz vodotok.

Članak 35.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim parcelama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada koji mora biti lako pristupačno s javne prometnice i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

(2) Kod višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj parceli i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za kontejnere (selektivno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Članak 36.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

(1) Zgrade (građevine) na građevnim parcelama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih parcela.

(2) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture).

Članak 37.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

(2) U mjestu Pazin (unutar obuhvata GUP-a) obvezan je podzemni priključak.

Članak 38.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Kada se izvede razvodna plinska mreža zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitoga plinskoga spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

(2) Plinski spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.

(3) Jako uočljive i izvan ravnine pročelja zgrada postavljene ormariće plinske mreže, trebalo bi ugraditi u zid tako da vrata ormarića budu u ravnini zida.

Članak 39.

TELEKOMUNIKACIJE

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na telekomunikacijsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za telekomunikacijske sustave.

Članak 40.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na gradski sustav odvodnje na način kako to

propisuje poduzeće nadležno za gradsku odvodnju.

(2) Dok se ne izvede javna kanalizacijska mreža izvest će se trodjelna, nepropusna septička jama koja mora biti ukopana. Tlocrtna površina septičke jame ulazi u površinu za izgradnju. Udaljenost septičke jame od susjedne međe mora biti najmanje 1,00 metra, od uređaja i građevina za opskrbu pitkom vodom (bunari ili cisterne) najmanje 5,00 metara, od stambenih ili poslovnih zgrada najmanje 5,00 metara.

Članak 41.

VODOOPSKRBA

(1) Priključak stambenih građevina i njihovih građevnih parcela vrši se na postojeći ili planirani cjevovod uz uvjet da se izgradi priključni cjevovod od distributivnog cjevovoda do vodomjernog okna.

(2) Kod građevina mješovite namjene treba ugraditi dva vodomjera, za stambeni dio i poslovni dio. Detalje priključka treba riješiti sa stručnom službom za priključke distributera i u skladu sa njihovim posebnim uvjetima.

(3) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz *Šterne* (cisterne) na građevnoj čestici, ili iz najbližega valjano korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

5.3. STAMBENE ZGRADE

Članak 42.

(1) Stambena zgrada je zgrada koja služi za stanovanje u pravilu jedne obitelji, s najviše dvije stambene jedinice.

(2) Stambena zgrada može imati podrum i dvije nadzemne stambene razine. U bruto razvijenu građevnu površinu računa se i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta i sl.) ako se grade na istoj građevnoj parceli.

(3) Stambene zgrade mogu imati i manje poslovne prostore (mješovita namjena: tihi obrt, trgovine, ured i sl.), ali najmanje 75% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stambenim dijelovima zgrade.

(4) Na jednoj građevnoj parceli može se izgraditi samo jedna zgrada za stanovanje s pratećim pomoćnim zgradama (građevinama). U stambenoj zgradi mogu se urediti najviše dvije stambene jedinice (stana). Ako je kuća izvedena tako da su stanovi odvojeni po vertikali, tada se stambena zgrada može smatrati dvojnog i postojeća građevna parcela može se preparcelirati na dvije parcele. Preparcelacija se radi duž zajedničkoga vertikalnoga zida, a veličine parcela moraju zadovoljavati uvjete iz ovoga GUP-a.

Članak 43.

VISINA STAMBENIH ZGRADA

(1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao Po+P+1+Pks odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, prizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,25 m. Iznimno moguća je visina do Po+P+2.

(2) U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

Članak 44.

VELIČINA I IZGRAĐENOST PARCELE STAMBENIH ZGRADA

(1) Veličina i izgrađenost parcele za stambenu zgradu utvrđuju se prema uvjetima za građevne parcele (članci 21.- 22.) i prema općim uvjetima za izgradnju i obnovu zgrada (članak 23.

- Izgrađenost građevnih parcela).

Članak 45.

POSLOVNI PROSTORI U STAMBENIM ZGRADAMA

(1) U postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se otvarati isključivo tihe i čiste djelatnosti (u pravilu manji uredi, tihi obrt manjeg obima, manje trgovine i sl.), a u skladu s posebnim tehničkim uvjetima koje izdaje nadležni gradski ured. Veće proizvodne, bučne ili možebitne opasne djelatnosti (metalski, limarski i bravarski obrt, auto-lakirerska i automehaničarska radiona, stolarska radiona, ugostiteljski lokali i sl.) ne mogu se smještavati u stambenim zgradama.

- (2) U prizemljima stambenih zgrada mogu se otvarati sljedeći poslovni prostori:
- * *Trgovine* - prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.
 - * *Zanatstvo* - krojač, postolar, fotograf, staklar, pekar i sl.
- (3) U prizemljima i dijelu katne etaže može se obavljati sljedeća djelatnost:
- * *Usluge* - servisi kućanskih uređaja, kemijska čišćenja (samo u prizemlju), fotokopiraona, zdravstvene usluge, usluge rekreacije i sl.
 - * *Ostalo* - odvjetništvo, odjeljenje dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.
- (4) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu obiteljske stambene zgrade, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.
- (5) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti ne smiju se smještavati u predjelima stambene izgradnje.
- (6) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih obiteljskih stambenih zgrada moguće je prenamjenovati u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (2 i 3) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga GUP-a.

5.4. VIŠESTAMBENE ZGRADE

Članak 46.

- (1) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena ili stambeno-poslovna zgrada u kojoj su tri ili više stambenih jedinica, a bruto razvijena površina zgrade je veća od 400 m².
- (2) Višestambene zgrade mogu se graditi gdje je to ovim GUP-om i drugim detaljnijim urbanističkim planovima predviđeno i to tek nakon što se izrade predviđeni urbanistički planovi.
- (3) Višestambene zgrade trebaju se materijalima i oblikovanjem prilagoditi krajoliku te okolnoj tradicijskoj, urbanoj i spomenički vrijednoj izgradnji (ako takva postoji u blizini).

Članak 47.

VISINE VIŠESTAMBENIH ZGRADA

- (1) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se apartmanska, stambena i stambeno-poslovna zgrada bruto razvijene površine preko 400 m² namijenjena stalnom stanovanju i/ili radu te turističkom poslovanju, u kojoj su tri ili više samostalnih stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednoga zajedničkoga pristupa.
- (2) Višestambena zgrada iz stavka 1. ovoga članka može se graditi najviše kao: Po+P+4 odnosno, šest punih razina (etaža), koje čine podrum (Po), prizemlje (razizemlje) (P) i četiri kata (4). Najveća visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, utvrđuje se sa 3,50 metara, a visina pojedinih stambenih razina sa 3,00 metra.
- (3) Višestambene zgrade iz stavka 2. ovoga članka mogu se graditi samo u predjelima za koje je predviđeno donošenje detaljnijeg plana uređenja prostora i to nakon njihova donošenja.
- (4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost apartmanske i (ili) višestambene zgrade ili stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovništva veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

- gdje je D_{\min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- H_2 visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema

susjednoj.

- (5) Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnooga sljemena.
- (6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%.
- (7) Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih smještajnih i (ili) stambenih jedinica i to barem s jedne strane.

5.5. POMOĆNE ZGRADE U DOMAĆINSTVU

Članak 48.

- (1) Na građevnim parcelama namijenjenim stambenoj izgradnji, a uz zadovoljavanje općih uvjeta o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti parcele, mogu se uz stambenu zgradu graditi i pomoćne zgrade (građevine) u domaćinstvu
- (2) Pomoćnim zgradama u domaćinstvu smatraju se: garaže za osobne automobile, drvarnice, spremišta alata, ljetne kuhinje, kotlovnice, sušionice i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

Članak 49.

- (1) Građevna linija pomoćnih zgrada treba biti najmanje 5,00 metara od regulacijske linije, odnosno najmanje koliko je građevna linija stambene zgrade. Pomoćne zgrade mogu biti prislonjene uz dvorišno pročelje stambene zgrade na istoj građevnoj parceli. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.
- (2) Bruto razvijena površina pomoćnih zgrada računa se u bruto razvijenu površinu stambene zgrade na parceli.
- (3) Pomoćne zgrade moraju imati zidove izvedene od vatrootpornog materijala. Ako se grade uz susjednu među, moraju imati vatrootporni zid prema susjednoj parceli i mogu biti prislonjeni na zgradu na susjednoj parceli.

Članak 50.

GOSPODARSKE ZGRADE ZA PROIZVODNJU VIŠE OD VLASTITIH POTREBA

- (1) Gospodarskim zgradama u domaćinstvu za proizvodnju više od vlastitih potreba (za prodaju) smatraju se: zgrade sa izvorima onečišćenja kao obrtničke radione koje opterećuju okolinu kao što su: automehaničarske, limarske, lakirerske, vulkanizerske i slične radione, bravarije, stolarije i sl. te ugostiteljski lokali s glazbom i prostori s glazbom na otvorenom).
- (2) Izgradnja takvih zgrada je moguća samo u predjelima mješovite ili gospodarske namjene. Osobito moraju biti zadovoljeni sljedeći uvjeti: poštivanje dozvoljene izgrađenosti parcele, propisana udaljenost od susjednih parcela i od prometnica, riješeno zbrinjavanje otpada i otpadnih voda, osigurana potrebna infrastruktura, zadovoljeni uvjeti za zaštitu od požara, zaštitu od buke i zaštitu od eksplozija radi onečišćenja okolice, te arhitektonsko oblikovanje i dr. Posebne tehničke i sanitarne uvjete za pojedine djelatnosti utvrđuje nadležni gradski ured.

Članak 51.

GRAĐEVNI UVJETI ZA POMOĆNE ZGRADE

- (1) Oblikovanje zgrade (zgrada) mora slijediti tradicijska graditeljska načela te ostale uvjete koji vrijede za stambene zgrade. Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih zgrada na način izgradnje industrijskih zgrada.
- (2) Pomoćne zgrade moraju biti prizemne (kat nije dozvoljen), s mogućnošću izgradnje podruma (osobito na kosom zemljištu) i krovništa bez nadozida.
- (3) Pomoćna zgrada može biti izgrađena kao samostojeća ili kao poluugrađena uz postojeću ili planiranu pomoćnu zgradu na susjednoj parceli. U tom slučaju treba izvesti vatrootporni zid

vatrootpornosti od najmanje dva sata.

(4) Kada se gradi kao samostojeća, pomoćna zgrada mora biti udaljena od susjedne parcele najmanje 4,00 metra. Iznimno udaljenost može biti i manja uz suglasnost susjeda, ali ne manje od 1,00 metra. Tada se na tom pročelju ne mogu graditi otvori, osim onih koji se ne smatraju otvorima.

(5) Postojeće pomoćne zgrade na domaćinstvu, koje su izgrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se obnoviti (rekonstruirati) i ako njihove udaljenosti od susjednih građevnih parcela i drugih zgrada na parceli ne odgovaraju udaljenostima propisanim ovim GUP-om, ali uz nužno poštivanje protupožarnih propisa i pod uvjetom da se ne mijenja njihova prvobitna namjena.

Članak 52.

UREĐAJI ZA OPSKRBU VODOM

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (cisterne) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima.

(2) Samo ako su potpuno ukopane, cisterne se mogu graditi 1,0 metar od ruba parcele.

5.7. OBNOVA STAMBENIH I OSTALIH ZGRADA ZBOG OSIGURANJA NEOPHODNIH UVJETA ŽIVOTA I RADA

Članak 53.

(1) U svim dijelovima grada za koje se planira izrada detaljnijega urbanističkoga plana (DPU ili UPU) do donošenja tih planova dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina radi poboljšanja uvjeta života i rada u njima.

(2) U zaštićenim dijelovima grada, kao i kod građevina koje su pod zaštitom, dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina radi poboljšavanja uvjeta života i rada, ali uz obvezno ishodenje suglasnosti nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

(3) Na predloženo idejno rješenje rekonstrukcije iz stavka (1) i stavka (2) potrebno je ishoditi suglasnost Gradskog poglavarstva Grada Pazina.

Članak 54.

(1) Rekonstrukcija postojećih stambenih i ostalih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada podrazumijeva sljedeće:

- * Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine zgrade;
- * Preinake u unutrašnjosti bez ikakvoga povećanja zgrade (promjena instalacija, promjena namjene pojedinih prostorija, izgradnja kuhinje, kupaone, poboljšanje fizike zgrade i sl.);
- * Građevine tlocrtno površine do 100 m² mogu se dograditi za najviše 30%, a građevine veće od 100 m² za 20% od postojeće površine, a na ime poboljšanja uvjeta stanovanja;
- * Nadogradnja postojećih građevina moguća je najviše do visine najbližih susjednih građevina;
- * Popravak postojećega krovišta zadržavajući postojeća oblikovna obilježja;
- * Izmjena ravnoga krova u kosi krov, isključivo radi popravljivanja fizike zgrade;
- * Prilagođavanje stambenoj namjeni postojećih potkrovlja iz razloga popravljivanja fizike zgrade, uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,0 metra, odnosno do visine susjednih zgrada (ako su zgrade u nizu);
- * Uređenje građ. parcele postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi zaštite tla od urušavanja i sl.);
- * Prilagođavanje i popravljivanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija, po nalogu nadležnih inspeksijskih službi, u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara i propisanim higijensko-tehničkim mjerama;
- * Izgradnja priključaka postojećih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni i izgradnja građevina za pročišćavanje otpadnih voda;
- * Modernizacija elektroenergetskih i drugih infrastrukturnih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom, plinom, vodom i sl. i priključivanja

novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme, dopuna u postojećim građevinama i postrojenjima, ugradnja novih dijelova radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, usklađivanje s propisima o zaštiti od požara i sl.;

- * Obnova postojećih građevina u cilju njihova popravka od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od mogućih elementarnih nepogoda
- * Prenamjena građevine u skladu s odredbama koje se odnose na predmetnu lokaciju.

5.8 KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

Članak 55.

(1) Na javnim površinama i na privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave, urbana oprema (klupe, košare za otpatke, posude za cvijeće, ulična rasvjeta i dr.) i druge privremene tvorevine (reklamne i oglasne ploče, reklamni stupovi i dr.). Njihova postava moguća je ako su zadovoljeni uvjeti iz ovoga GUP-a ili detaljnijih planova. Velike (jumbo) reklamne panoe postavljaju registrirane tvrtke, koje moraju ishoditi sve potrebne suglasnosti (također suglasnost službe zaštite prirode i spomenika kulture, ako se panoi postavljaju u predjelima zaštite). Manje pojedinačne reklame moguće je postavljati na temelju gradskih i/ili županijskih odredbi koje moraju pridonijeti jedinstvenoj i skladnoj slici krajolika. S osobitom pozornošću treba odabrati takve sadržaje, osobito glede boje, materijala, oblikovanja i veličine iz razloga što skladnijeg uklapanja u istarski ambijent. Kiosci, pokretne naprave i druge tvorevine koje se spominju u ovom članku trebaju biti smješteni tako da ne umanjuju preglednost, da ne ometaju promet pješaka i vozila i da ne narušavaju održavanje i korištenje postojećih komunalnih građevina.

(2) Kioskom se smatra vrsno estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do najviše 12 m², iznimno 20 m², koja se može u cijelosti ili u dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama. Kiosci se svojim oblikovanjem, bojom i materijalima moraju uklapati u istarski krajolik, osobito ako se postavljaju u predjelima zaštite naselja ili krajolika. Ako se kiosci postavljaju u grupama (dva ili više) tada svi moraju biti isti odnosno međusobno oblikovno usklađeni. Treba izbjegavati predgotovljene (prefabricirane) kioske koji se posvuda postavljaju, osobito one koji se bojom, materijalima i oblikovanjem ne uklapaju u ambijent Istre. Kiosci se mogu postavljati na temelju Plana

rasporeda kioska (takav plan trebalo bi napraviti za pojedine dijelove Pazina, bez obzira na propisanu izradu detaljnijih planova) ili u skladu sa odredbama detaljnih planova. Grad Pazin trebao bi na temelju javnoga natječaja odabrati grafički dizajn reklamnih i informacijskih ploča koji bi trebao biti istovrsan za cijeli Grad.

(3) Pokretnim napravama smatraju se: automati za prodaju napitaka i cigareta, vage za vaganje ljudi, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih poduzeća, sanduci za otpad, pokretne ograde ispred ugostiteljskih lokala, šatori i suncobrani ispod kojih se obavlja ugostiteljska djelatnost i sl. Pokretne naprave postavljaju se temeljem odobrenja nadležnoga gradskog odjela, a u skladu s prihvaćenim idejnim rješenjem uređenja dijela Grada na kojima se planira njihova postava. Pokretne naprave koje se postavljaju na javne površine moraju biti vrsno oblikovane i moraju se uklopiti svojim materijalima, veličinom i bojom u ambijent, osobito ako se postavljaju u predjelima zaštite naselja ili krajolika.

(4) Potrebno je istražiti i spoznati vrijednu tradicijsku urbanu opremu, sačuvati vrijedne primjerke i koristiti ih kao poticaj za suvremeno oblikovanje. Novu opremu treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim činiteljima. Potrebno je izbjegavati bezrazložno prenošenje urbane opreme iz drugih gradova iz bliže i šire okolice.

6. UVJETI UTVRĐIVANJA TRASA I POVRŠINA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 56.

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i

ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnju šume, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih subjekata u prostoru.

Članak 57.

POJAS ŽELJEZNIČKE PRUGE

(1) Pojas željezničke pruge II. reda ovim GUP-om planiran je unutar postojećeg željezničkog pojasa. Isto se odnosi i na željeznički kolodvor. Na području Starog Pazina predviđa se uređenje stajališta uz željezničku prugu.

(2) Pojas postojeće željezničke pruge različit je i on u mnogome ovisi o stanju okolne izgrađenosti i korištenja prostora. Sve novoplanirane građevine u neposrednoj blizini pojasa, odnosno današnjeg kolosijeka željezničke pruge mogu se projektirati i graditi isključivo uz posebne uvjete Hrvatskih željeznica.

Članak 58.

CESTOVNI POJASEVI

(1) Pojas državnih, županijskih i lokalnih cesta određen je Zakonom o javnim cestama (NN 100/96). Unutar toga pojasa (koji je u pravilu simetričan u odnosu na os kolnika) nije dozvoljena nikakva izgradnja. Granica zaštitnoga pojasa podudara se s regulacijskom linijom, ako cesta prolazi kroz građevno područje.

(2) Preporuča se da nerazvrstane ceste (sabrne i gradske ulice) imaju isti pojas kao lokalne ceste, odnosno najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo na dijelovima ceste koja prolazi kroz područje već izgrađenog i uređenog dijela naselja.

(3) Unutar obuhvata ovoga GUP-a, zbog postojeće izgrađenosti, a naročito unutar samog grada,

Zakonom propisane širine cestovnog pojasa nisu mogle biti provedene. Ovim GUP-om se za ova područja utvrđuje najmanja širina prometnice od 7,00 metara (5,50 + 1,50) u stambenom dijelu te 7,50 (6,00 + 1,50 m) u mješovitim predjelima.

(4) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajolika. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezatno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje.

Članak 59.

JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Postavljanje magistralnih telekomunikacijskih vodova (zračnih ili podzemnih) obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih telekomunikacija. U slučaju kada se treba projektirati dio trase koji prolazi kroz postojeće ili planirano građevno područje potrebno je zatražiti suglasnost nadležnog ureda na prijedlog trase.

(2) Podzemni vodovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejsažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 60.

RADIO I TV SUSTAV VEZA

(1) Kod postavljanja odašiljača i prijenosnika, treba voditi računa kada se oni predviđaju za izgradnju u blizini planiranog građevnog područja, da se građevine radio i TV sustava veza uvijek nalaze na povišenom terenu, kako volumen izgradnje na planiranom građevnom području ne bi ometao radio i TV signale.

Članak 61.

ELEKTROOPSKRBA

- (1) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva utvrđene su prema posebnim propisima Elektroprivrede: 35 kV dalekovodi imaju pojas od 12 m, 20 kV dalekovodi 10 m, kao i današnji 10 kV jer se isti planiraju preinačiti u 20 kV. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.
- (2) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.
- (3) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 62.

VODOOPSKRBA

- (1) Na području GUP-a planirane vodospreme i crpne stanice, kao i magistralni vodoopskrbni cjevovod gradit će se u skladu s posebnim propisima. Treba težiti da se cjevovod što je više moguće postavlja unutar javnih prometnih površina, odnosno zaštitnim pojasevima postojećih ili planiranih cestovnih ili željezničkih komunikacija.
- (2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim GUP-om obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu. U slučaju kada se treba projektirati dio trase koji prolazi kroz postojeće ili planirano građevno područje potrebno je zatražiti suglasnost Županijskoga zavoda na prijedlog trase.

Članak 63.

ODVODNJA

- (1) Za planirane odvodne kanale (kolektore) treba planirati trase unutar zaštitnih pojaseva cestovnih prometnica ili preko zelenih i neizgrađenih površina.
- (2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa prečistačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim GUP-om obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju. U slučaju kada se treba projektirati dio trase koji prolazi kroz postojeće ili planirano građevno područje potrebno je zatražiti suglasnost Županijskoga zavoda na prijedlog trase. Ukoliko se treba izgraditi prečistač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš.

7. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH PODRUČJA I CJELINA

Članak 64.

- (1) Posebno vrijednim i osjetljivim područjima i cjelinama, na području obuhvata GUP-a, smatramo: predjele zaštite prirodne i kulturne baštine; gradske parkovne, perivojne i šetališne površine; te agrikulturne i šumske brežuljke koji su vidljivi u slici Pazina.
- (2) Uvjeti uređenja područja, koja se štite mjerama očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, navedeni su u poglavlju 8 ovih Odredbi za provođenje.
- (3) Agrikulturni i šumski brežuljci, koji su vidljivi u slici Pazina a unutar su obuhvata GUP-a, nalaze se u neizgrađenome dijelu građevnoga područja Grada Pazina. U tim predjelima moguća je izgradnja pod određenim uvjetima koji se navode u nastavku.

Članak 65.

PERIVOJI I ŠETALIŠTA

- (1) Svojim kulturno-povijesnim, krajobraznim, estetskim, ekološkim i gradograditeljskim vrijednostima poseban značaj za Pazin imaju perivoji uz željeznički kolodvor te perivojno šetalište gimnazije. Potrebno ih je primjereno uobličiti i opremiti, te skladno uklopiti u sliku i život grada. Za izgled i svrhovito korištenje planiranih dijelova grada od osobitoga su značenja javni perivoji koje treba predvidjeti u sklopu većih planiranih stambenih predjela.
- (2) Danas neugledno šetalište uz rijeku Pazinčicu treba skladno krajobrazno i urbanistički uobličiti i

opremiti primjerenim sadržajima, kako bi postalo prepoznatljiv činitelj slike grada i svakodnevno korišten prostor u gradu. Gdje god je moguće taj je pojas proširen (prikazano na planu *Korištenje i namjena prostora*) ili se nastavlja na pejzažne ili parkovne prostore grada. Pojas šetališta treba urediti s drvoredima (djelomice postoje), prikladno urediti šetnicu i opremiti je pratećim sadržajima (klupe, rasvjeta, košare za otpatke, informativne ploče i sl.). Ove smjernice osobito se odnose na uređenje šetališta uz Pazinčicu koje počinje iza željezničkog mosta podno Zarečja, a završava u Pazinskoj jami.

Članak 66.

IZGRADNJA U NEGRADIVOM DIJELU GRAĐEVNOGA PODRUČJA

- (1) U predjelima zaštite krajolika (park šuma Gortanov brijeg, rezervat šumske vegetacije Lovrinj, zaštićeni krajolik doline Pazinčice) nije moguća izgradnja poljodjelskih zgrada i građevina.
- (2) Prilikom građenja uz rubove šuma, najmanji razmak između zgrade i ruba šume treba biti jednak jednoj visini odraslog stabla iz te šumske zajednice.
- (3) Poljodjelske parcele na kojima su izgrađene građevine, ili mogu biti izgrađene građevine, ne smiju se dijeliti na manje parcele. Osnovna poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine, ne smije se mijenjati.
- (4) Unutar negradivog područja GUP-a moguća je izgradnja infrastrukturnih građevina pod posebnim uvjetima.

Članak 67.

OBNOVA POSTOJEĆIH ZGRADA U NEGRADIVOM DIJELU GRAĐEVNOGA PODRUČJA

- (1) Za zgrade i građevine koje su izgrađene na temelju valjane građevne dozvole, a ovim GUP-om su izvan gradivog dijela građevnoga područja, mogući su svi građevni zahvati samo unutar postojećih gabarita i namjene korištenja.

8. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 68.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):
 - Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/99);
 - Zakon o gradnji (NN 52/99);
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98);
 - Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture – Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.)
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: povijesnim građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, u zonama zaštite naselja i kulturnog krajolika ili drugim predjelima s obilježjima kulturnog dobra.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar utvrđenih zona zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih zona pojedinačnih spomenika, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova u zonama arheoloških lokaliteta.
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate na građevinama, sklopovima, zonama zaštite naselja i lokalitetima, za koje je ovim prostornim planom utvrđena obveza zaštite (točka 3 ovog Plana, Zaštita kulturo povijesnih vrijednosti, Popis kulturnih dobara) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
 - posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),

- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole),
 - nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine
- (5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnog dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom planu popisane kao kulturna dobra: upisana u Registar (R), preventivno zaštićena (P), predložena za pokretanje postupka upisa u Registar (PR) te zaštićena ovim Prostornim planom (ZPP).
- (6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga GUP-a, uz ranije registrirane (R) ili preventivno zaštićene (P) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje rješenja o zaštiti za sve vrednije građevine, i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za zaštićene zgrade.
- (7) Sastavni dio odredbi za provođenje je Popis kulturnih dobara (Poglavlje 3. ovog plana), a odnosi se na sve građevine, bez obzira na njihov trenutni status zaštite (R, PR, ZPP) Provedbu obnove i zaštite kulturne baštine (a to znači moguću izgradnju u kontaktnim zonama zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskim uvjetima i mjerama zaštite. (Poglavlje 3., točka 3.2.5)
- (8) U registar nepokretnih spomenika kulture upisani su:
- u grupi povijesnih cjelina: urbana cjelina Pazina.
 - u grupi sakralnih građevina: franjevački samostan s crkvom i župna crkva sv. Nikole (Pazin).
 - u grupi vojnih građevina: kaštel (Pazin).
 - u grupi memorijalnih obilježja: zgrada Narodnog sveučilišta (Pazin).
- (9) Predlažu se za upis:
- u grupi povijesnih cjelina: urbana cjelina Pazina (proširena zona zaštite)
 - u grupi stambenih građevina: stambeno poslovna zgrada iz vremena talijanskog racionalizma (Pazin), ostaci kuće Rapicio (Pazin)
 - u grupi krajolika: Pazinska jama i dolina Pazinčice
- (10) Štite se mjerama ovog Plana
- u grupi povijesnih naselja (dijelovi naselja): Bortuli, Mačići, Pilati, Stari Pazin, Šarčija, Šepčići.
 - u grupi povijesnih sklopova: sklop nekadašnje Poljoprivredne škole, (Dubravica) Gortanov (Kamužov) brijeg, Stancija Pataj
 - u grupi sakralnih građevina: Župna crkva sv. Jurja, (Stari Pazin), kapela sv. Mihovila, (Gortanov brijeg), grobna kapela i crkva Kalvarija (Pazin)
 - u grupi kapela poklonaca: kapela poklonac sv. Antuna, poklonac sv. Jožefa, postaje križnog puta (Kalvarija), Pazin
 - u grupi stambenih građevina: Vila Pilat, Vila Šuran, Šetalište pazinske gimnazije
 - u grupi građevina javne namjene: Pazinski kolegij, zgrada željezničke postaje
 - u grupi gospodarskih (etnoloških) građevina: Ostaci mlina na Pazinčici
 - u grupi memorijalnih područja i obilježja: gradsko groblje, Partizansko groblje (Pazin), Spomenik palim borcima, (Trg Slobode, Željeznički park), Spomen ploča na zgradi dječjeg vrtića, Spomen dom sjedinjenja i slobode, Spomenik palim željezničarima Istre, Spomenik NOB, Štrajnga
 - u grupi građevina niskogradnje: linijski sustav željezničke pruge (sa mostovima), kameni most sv. Jožef
 - u grupi javne plastike: Mala fontana, Trg male fontane
 - u grupi arheoloških lokaliteta: prapovijesna gradina, urbana arheologija (Pazin), Gortanov (Kamužev) brijeg, prapovijesna gradina (Stari Pazin)
 - u grupi krajolika: Gortanov, Kamužev brijeg, padine Starog Pazina

Članak 69.

UVJETI I MJERE ZAŠTITE UNUTAR A I B ZONE ZAŠTITE POVIJESNE JEZGRE PAZINA

(1) Povijesna jezgra Pazina diferencirana je na A zonu (1. stupanj zaštite), B zonu (2. stupanj zaštite), kontaktne zone, zone zaštite krajolika. A zone zaštite obuhvaća prostor Kaštel s podgrađem, prostorni sklop Franjevačkog samostana, prostorni sklop župne crkve sv. Nikole s grobljem, župnim dvorom, i nekadašnjim hospicijem. Za ovu zonu vrijede uvjeti:

- potpuna zaštita građevnog tkiva (oblika i izgleda), a naročito zaštita tradicije, funkcije i sadržaja

- u potpunosti se čuva povijesna matrica; ulice i trgovi bez izmjene njihove geometrije, završne obrade i urbane opreme, a bez uvođenja novih ulica
 - zadržavanje povijesne parcelacije bez mogućnosti spajanja susjednih katastarskih čestica, odnosno dijeljenja pojedine čestice
 - od općih mjera zaštite i mogućih građevnih zahvata predviđa se održavanje, i popravak građevne strukture, te zahvati kao što su rekonstrukcije, restauracije, adaptacije, preoblikovanja,
 - za građevine najviših spomeničkih vrijednosti (upisane u Registar, predložene za upis, preventivno zaštićene i 1. urbanistička kategorija) potrebno je prije svakog zahvata rekonstrukcije, sanacije, adaptacije provesti konzervatorsko restauratorske istražne radove kao preduvjet za izradu idejnog rješenja. Osim same građevine u zonu obuhvata istraživanja I izrade dokumentacije treba obuhvatiti i pripadajuću parcelu s pomoćnim građevinama. Pri izvođenju građevinskih radova treba uključiti I konzervatorski nadzor
- (2) Preporuča se da se povijesne građevine i sklopovi održavaju u svojim izvornim namjenama, a podliježu režimu intervencija: održavanje, sanacija, restitucija, rekonstrukcija i uređenje, zajedno s pripadajućim parcelama. Za promjenu izvorne namjene potrebno je ishoditi suglasnost nadležne uprave za zaštitu kulturne baštine.
- (3) Pojedinačno zaštićena kulturna dobra s pripadajućom parcelom bez obzira u kojoj se zoni i stupnju zaštite nalaze podliježu režimu zaštite koji uključuje održavanje, obnovu, restituciju, restauraciju, rekonstrukciju i građevinsko statičku sanaciju uz prethodno provedena konzervatorsko restauratorska istraživanja. Na njima su mogući zahvati ograničenih adaptacija i prenamjena koje omogućuju njihovu bolju prezentaciju, te iznimne dogradnje ako osiguravaju bolje uvjete zaštite, očuvanja, korištenja i prezentacije kulturnog dobra.
- (4) Unutar B zone zaštite povijesne jezgre i posebno označenih graditeljskih sklopova u okviru kontaktnih zona, predviđa se režim očuvanja i unapređenja kulturno povijesnih i arhitektonsko ambijentalnih vrijednosti. To znači zadržavanje urbanog karaktera: parcelacije, građevnih linija i visine gradnje u okviru postojeće urbane mreže. Neprihvatljiva je izgradnja i uvođenje takvih sadržaja koji traže intenzivni promet vozila i velika parkirališta, a poželjna je primarna namjena i stanovanje. Nekadašnje gospodarske građevine unutar parcela ovisno o njihovom građevnom stanju moguće je rekonstruirati i prenamijeniti u gradski tip sadržaja.
- (5) Raspon mogućih i potrebnih zahvata obuhvaća: obnovu izvorne strukture i oblikovanja, konzervaciju, održavanje, sanaciju, revitalizaciju, restituciju i rekonstrukciju povijesne građevne i prostorne strukture. Ova se odredba odnosi na građevine najveće kulturno povijesne i ambijentalne vrijednosti: Osim ovih intervencija na pojedinim nekvalitetno oblikovanim recentnim građevinama potrebni su i zahvati preoblikovanja i redizajna. U dvorišnim prostorima mogući su zahvati sanacije, rekonstrukcije u okviru gabarita, dogradnje i nadogradnje u gabaritima koji ne mogu biti viši od uličnih građevina. Na parceli treba zadržati najmanje 50% hortikulturno uređenih površina.
- (6) Pejzažno uređene površine, parkove i perivoje održavati i obnavljati u njihovoj najvrednijoj fazi, prema hortikulturnom projektu uređenja koji odobrava služba zaštite kulturne baštine.
- (7) Za područja A i B zone zaštite potrebno je izraditi Urbanistički plan uređenja, na temelju Konzervatorske podloge koja mora sadržavati analizu i valorizaciju prostorne i građevne strukture, elemenata urbane opreme i javne plastike, te smjernice i uvjete za potrebne i moguće zahvate na građevinama i njihovim parcelama. U okviru izrade takve dokumentacije analizirati će se mogućnosti izgradnje zamjenskih građevina na mjestu onih koje su u građevinski lošem stanju, a njihove arhitektonske karakteristike nisu visoko vrednovane.
- (8) Nedovršene i strukturalno nepotpuno definirane prostore unutar B zone zaštite, treba definirati suvremenim i visoko kvalitetnim arhitektonsko urbanističkim rješenjem, raspisivanjem urbanističko arhitektonskog natječaja. Podloga programa za natječaj mora sadržavati i konzervatorske uvjete.

Članak 70.

UVJETI I SMJERNICE ZAŠTITE ZA KONTAKTNU ZONU ZAŠTITE POVIJESNE JEZGRE PAZINA

- (1) Kontaktna zona povijesne jezgre Pazina obuhvaća područje koje okružuje povijesnu jezgru, u kojoj su prisutni elementi povijesne urbane matrice s pojedinačno očuvanom tradicionalnom građevnom

strukturu, a preteže nova gradnja. To su prostori koji sudjeluju u formiranju slike povijesne jezgre.

(2) Očuvane elemente povijesne matrice kao što su nepravilno, organski vođene trase komunikacija, karakteristične profile ulica, građevne pravce, tipologiju i visinu izgradnje, kao i pojedinačne primjere tradicionalne građevne strukture treba očuvati, poboljšati im stanje i na kvalitetan način uključiti ih u urbani razvoj.

(3) Konfliktne i strukturno nedefinirane prostore (između ulice Vrtlišće i 43. Istarske divizije) treba sadržajno i urbanistički definirati sukladno njihovom središnjem gradskom položaju, uz uvjet da se preko njih omoguće vizualni kontakti s prostornim akcentima grada (tornjevima crkava).

(4) U okviru dodirnih područja koja sadrže pojedinačno očuvane povijesne građevine i sklopove, povijesnu mrežu komunikacija sa tradicionalnom parcelacijom, mogući su zahvati na promjeni građevne strukture (koja nema građevinske ni kulturno povijesne vrijednost) uz poštivanje građevne linije, visine, volumena i nagiba krovništa. Položaj i vrsta građevine moraju se uskladiti s okolišem. Interpolacije i nova gradnja u dodirnim područjima treba projektirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta (u smislu gabarita i materijala završne obrade).

(5) U okviru izrade prostornih planova nižeg reda treba izraditi konzervatorske uvjete i smjernice za moguće zahvate na postojećoj građevnoj strukturi, kao i posebne uvjete za novu gradnju koji se odnose na građevnu liniju, vrstu građevine, gabarite, materijale završnog oblikovanja, način uređenja neizgrađenog dijela parcele.

(6) Za sve zahvate unutar kontaktne zone koji se odnose na novu izgradnju kao i na promjenu izgleda i volumena postojeće građevine, a nisu utvrđeni urbanističkim planom potrebno je ishoditi zakonom propisana odobrenja od Uprave za zaštitu kulturne baštine.

Članak 71.

SMJERNICE ZA ZONE ZAŠTITE KRAJOLIKA

(1) Područje primarne topografije Pazina očuvano je kao neizgrađeno područje na padinama prema potoku Pazinčica, i Pazinskoj jami, i kao takve ih treba održavati. Gortanov brijeg i sve površine označene na kartografskom prikazu (Uvjeti korištenja i zaštite prostora) bitne za ekspoziciju kulturnog dobra održavat će se u osnovnom pejzažnom obilježju, uz mogućnost korištenja u rekreacijske svrhe i sl. U tu je svrhu moguće obnoviti nekadašnje mlinice na potoku.

Članak 72.

PODRUČJA IZLOŽENOSTI POVIJESNE JEZGRE GRADA, GLAVNE VIZURE

(1) Glavna vizura na grad Pazin ostvaruje iz smjera zapada i jugozapada, s ulice 43. Istarske divizije i s željezničke pruge koja je ujedno i južna granica grada. Zapadno i sjeverno pročelje grada, koje su ujedno i povijesne gradske vizure, trebaju u urbanističkom i arhitektonskom pogledu dobiti odgovarajuću važnost. Zahtjeva se očuvanje padina od izgradnje, uz mogućnost formiranja staza i šetnica.

Članak 73.

MJERE I UVJETI ZAŠTITE EVIDENTIRANIH DIJELOVA POVIJESNIH NASELJA RURALNIH OBILJEŽJA (lokalnog značaja)

(1) Odredba se odnosi na dijelove povijesnih naselja: Bortuli, Mačići, Pilati, Stancija Pataj, Stari Pazin, Šarčija, Šepčići, koji su dijelom očuvali povijesnu matricu, mrežu komunikacija i pripadajuću parcelaciju te tradicijsku arhitekturu u vidu nekoliko parcela sa stambenim i gospodarskim nizovima, odnosno stambeno gospodarskim sklopovima. Predlaže se održavanje prostornih odnosa, obnova građevne strukture u izvornim elementima oblikovanja, uz nužne prilagodbe suvremenim uvjetima stanovanja. Nekadašnje gospodarske građevine, danas izvan izvorne namjene moguće je koristiti u druge namjene kojima se neće bitno izmijeniti njihove oblikovne karakteristike. Za zahvate koji podliježu izdavanjima lokacijskih i građevnih dozvola, prenamjena i uređenja pročelja, potrebno je u okviru upravnog postupka ishoditi i Zakonom propisana odobrenja od nadležnog Konzervatorskog odjela. Potrebno je provesti detaljnije dokumentiranje i etnološku obradu.

Članak 74.

UVJETI ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA UPISANIH U REGISTAR NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I PREDLOŽENIH ZA UPIS

(1) Sve povijesne građevine i sklopove upisane i predložene za upis u Registar nepokretnih kulturnih dobara (Kaštel s podgrađem, župna crkva sv. Nikole, Franjevački samostan i crkva, nekadašnji hospicij, stambena zgrada u ulici velog Jože) imaju se održavati u okviru svojih izvornih stilskih obilježja sa režimom intervencija: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, održavanje u okviru izvornih gabarita i oblikovanja. Moguće su manje prilagodbe kojima se omogućuje kvalitetnije funkcioniranje i održavanje građevine. Režimom zaštite obuhvaćene su i njihove parcele, koje se imaju održavati i obnavljati u okviru izvornih obilježja, stupnja i načina izgrađenosti i pejzažnog uređenja.

Članak 75.

MJERE I UVJETI ZAŠTITE EVIDENTIRANIH POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA (lokalnog značaja)

(1) Odredba se odnosi na građevine i sklopove: nekadašnja stаница Camus, (Gortanov brijeg); sklop nekadašnje poljoprivredne škole, Dubravica; crkva sv. Jurja, Stari Pazin; ostaci mlinova na Pazinskom potoku, zgrada željezničke postaje, Pazin. Građevine održavati i obnavljati u okviru izvornih arhitektonskih obilježja, uz uklanjanje nekvalitetnih recentnih zahvata. Potrebno je provesti detaljnija konzervatorska istraživanja i dokumentiranje.

Članak 76.

MJERE I UVJETI ZAŠTITE EVIDENTIRANIH GRAĐEVINA NISKOGRADNJI I TEHNIČKIH SUSTAVA (lokalnog značaja)

(1) Odredba se odnosi na povijesni tehnički sustav željeznice koji uključuje željezničke mostove kod Zarečja i Starog Pazina, pružni nasip s lučnim ispustima za bujične vode, zatim Most svetog Jožefa preko Pazinskog potoka. Građevine treba održavati u elementima njihove izvorne konstrukcije, tehničke obrade i oblikovanja. Za sve zahvate održavanja koji zahtijevaju promjenu strukture, materijala i izgleda potrebna je suglasnost Konzervatorskog odjela.

Članak 77.

MJERE I UVJETI ZAŠTITE MEMORIJALNIH GRAĐEVINA I PODRUČJA, TE SPOMEN OBILJEŽJA

(1) Odredba se odnosi na gradsko groblje *Moj mir* u Pazinu, groblje u Starom Pazinu te spomen obilježja. Provesti vrednovanje i dokumentiranje nadgrobnih plastike. Svi zahvati na promjeni prostorne strukture groblja kao i eventualnoj zamjeni starih nadgrobnih spomenika moraju se obavljati uz odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 78.

UVJETI I SMJERNICE ZA ZAŠTITU ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

- (1) Svi arheološki lokaliteti na području Grada navedeni u Popisu zahtijevaju sustavna arheološka istraživanja jer su bitni za stvaranje cjelovite slike o formiranju i povijesnom razvoju naselja. To se poglavito odnosi na područje Starog Pazina (oko crkve) i Pazina s težištem na prostoru oko Kaštela
- (2) Prije planiranja i izvođenja bilo kakvih zahvata provođenja infrastrukture i sl. potrebno je provesti arheološka istraživanja.
- (3) Prilikom izvođenja zemljanih radova očekuje se mogućnost nalaženja predmeta arheoloških značenja, stoga je potreban pojačan oprez i arheološki nadzor.
- (4) I na ostalim središnjim prostorima povijesne jezgre moguće je očekivati prilikom izvođenja zemljanih radova i iskopa nalaženje predmeta arheološkog značenja. Radove je potrebno obustaviti a o nalazima je potrebno obavijestiti Muzej ili Konzervatorski odjel. Svi arheološki lokaliteti navedeni u popisu zahtijevaju sustavno istraživanje.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 79.**ODLAGANJE KRUPNOG OTPADA**

- (1) Postojeće odlagalište komunalnog otpada nalazi se na lokaciji "Jelenčići".
- (2) U sklopu radnog predjela "Ciburi II" predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi novi sustav sakupljanja otpada.
- (3) Planirane su dvije nove lokacije koje bi se koristile kao odlagalište komunalnog otpada i označene su u grafičkom dijelu GUP-a.
- (4) Mjerama odgoja pučanstva poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. U cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada, poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.
- (5) Nakon donošenja GUP-a treba izraditi *Studiju* za sanaciju postojećeg odlagališta te *Studiju* za utvrđivanje moguće lokacije za komunalni otpad (trajno odlagalište) i biološki otpad (stočno groblje). Moguće lokacije za komunalni otpad koje treba ispitati su na području Zabrežana i pored postojeće lokacije Jelenčići.

Članak 80.**OTPADNE VODE**

- (1) Tamo gdje postoji javna kanalizacijska mreža sve zgrade (građevine) se moraju priključiti na tu mrežu. Tamo gdje se planira javna kanalizacijska mreža potrebno je sve zgrade (građevine) izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje. Do tada potrebno je otpadne vode sakupljati u septičkim jamama. Tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu je potrebno propisno izvesti pojedinačne septičke jame.
- (2) Industrijske otpadne vode, kao i one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže, kao i oborinske vode prikupljene na velikim infrastrukturnim sustavima (auto-cesti i drugdje), moraju se prije ispuštanja u okoliš pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša. U tu svrhu treba na području Pazina (unutar obuhvata GUP-a) što prije dovršiti započetu izgradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.
- (3) Otpadne vode u domaćinstvima, gdje ne postoji sustav javne odvodnje skupljaju se u propisno izvedenim nepropusnim septičkim jamama.

10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**Članak 81.**

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga GUP-a, poglavito unutar gradivoga dijela građevnoga područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili možebitno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednosti krajolika. Isto tako nije dozvoljeno zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređenje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenoga) krajolika u cilju sprječavanja nepovoljnoga utjecaja na okoliš.

Članak 82.

- (1) U sklopu projekta za izgradnju planirane autoceste i ostalih cesta, koje prolaze i područjem unutar granica GUP-a, potrebno je izraditi *Studiju* utjecaja na okoliš i odrediti zemljište gdje će se odlagati materijal od iskopa. Potrebno je izraditi projekt krajobraznoga oblikovanja neposrednoga okoliša autoceste i ostalih cesta. Prilikom izgradnje cesta treba poduzeti sve mjere da ne dođe do narušavanja slike krajolika i poremećaja eko-sustava.
- (2) Postojeće dijelove radnih predjela koji nisu u funkciji treba gradograditeljskim i krajobraznim mjerama dotjerati (moguća prenamjena, preoblikovanje, te gospodarsko i urbano aktiviranje).
- (3) U predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je poduzeti pojačane mjere kontrole s ciljem onemogućavanja bilo kakve izgradnje koja bi bila u suprotnosti s odredbama ovoga Plana.
- (4) Na lokaciji "Bujica Drazej" do privođenja iste namjeni koja je utvrđena GUP-om dozvoljava se

nasipavanje inertnim građevnim otpadom (zemlja, kamen, opeka, beton). Nikako se ne smije nasipavati organskim materijalom, kao niti metalom.

Članak 83.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- izraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači,
 - redovito čistiti potoke od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim zemljištima,
 - djelotvorno onemogućiti bespravnu izgradnju na vrijednim poljodjelskim zemljištima,
 - smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticidi, umjetno gnojivo i sl.).

Članak 84.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- na djelotvoran način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti,
 - čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, izvori vode, vodotoci i dr.),
 - podučavati pučanstvo putem sredstava javnoga priopćavanja, i na druge načine, o potrebi očuvanja okoliša i zaštićenih građevina te općenito o potrebi očuvanja kulturne i prirodne baštine,
 - uključivanje lokalne vlasti na očuvanju okoliša te zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i potrebne odluke,
 - onemogućiti svaku bespravnu izgradnju, osobito u predjelima zaštite i u neizgrađenom građevnom području

Članak 85.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

- (1) U cilju unapređenja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- 1) stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te gradnje stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva,
 - 2) kroz dobro osmišljene turističke programe unapređivati zaštitu prostora,
 - 3) u svaki urbanistički i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi činitelje zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA

Članak 86.

- (1) Nakon donošenja GUP-a i dalje će ostati na snazi do sada izrađeni i doneseni planovi nižeg reda:
- DPU groblja "Moj mir", 1998.
 - DPU uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, 2000.
 - DPU industrijske zone "Ciburi", 2000.
 - DPU "Centar", 2000.
 - DPU "Stari Pazin", 2001.
 - DPU "Pazinka II", 2001.
 - DPU "Centar istok", 2002.
- (2) Nakon donošenja GUP-a potrebno je izmijeniti sljedeće planove nižeg reda:
- PUP "Dršćevka II", 1995, 1996,
 - PUP "Centar jug", 1996.
- (3) U cilju provođenja ovoga GUP-a, zaštite i svrhovitoga korištenja prostora neophodna je izrada sljedećih planova nižeg reda:

- UPU za povijesnu urbanističku cjelinu Pazina,
 - UPU za gospodarski predjel "Ciburi II",
 - DPU za športsko-rekreacijske predjele "Vela Vala" i "Velodrom",
 - DPU za stambeni predjel "Rijavac",
 - DPU za stambeni predjel "Stancija Pataj"
 - Ostali detaljni planovi koji su prikazani u grafičkom dijelu GUP-a (list 4C).
- (4) Granice ovih planova nižeg reda narisane su u grafičkom dijelu Prostornoga plana uređenja Grada Pazina i na planu *Oblici korištenja i načina gradnje* ovoga GUP-a.
- (5) Za područje postojeće vojarne u Pazinu koje se u GUP-u tretira kao posebna namjena, daje se mogućnost prenamjene za potrebe društvenih, javnih i poslovnih djelatnosti uz obavezu izrade DPU-a za to područje.

Članak 87.

- (1) Do izrade Urbanističkoga plana uređenja za povijesnu urbanističku cjelinu Pazina moguće je, iako nije preporučljivo, izdavati lokacijske dozvole, ali uz prethodnu suglasnost Ministarstva kulture - Uprave za zaštitu kulturne baštine.
- (2) Do izrade DPU-a stambenog predjela "Stancija Pataj" moguće je izdavati dozvole uz poštivanje

svih odredbi ovoga GUP-a za obnovu ili proširenje postojećih zgrada i za izgradnju stambenih zgrada na parcelama koje se nalaze između izgrađenih zgrada (ugradnja u postojeće poteze kuća).

(3) Do izrade UPU-a za "Ciburi II" i do izrade DPU-a za stambeni predjel "Rijavac" nije moguća izgradnja nikakvih zgrada na području obuhvata tih planova. Moguće je izdavati uvjete uređenja prostora za ceste i građevine infrastrukture, a u skladu s odrednicama ovoga GUP-a.

(4) Iznimno se do donošenja detaljnijeg plana uređenja dozvoljava izdavanje potrebne dokumentacije za izgradnju, odnosno dogradnju, zgrade Stanice za tehnički pregled vozila u već izgrađenim gabaritima (legalizacija postojećega stanja) na parceli koja će nastati objedinjavanjem k.č. 2558/2, 2553, 2551/2 i 2559/2 sve k.o. Pazin u Pazinu.

Članak 88.

- (1) Neophodno je stalno praćenje i provjeravanje odrednica ovoga GUP-a te njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti, a u cilju zaštite te svrhovitoga i razboritoga korištenja prostora. Potrebno je pratiti oživotvorenje prostorno-planske dokumentacije što će se iskazivati putem *Izvjешća o stanju u prostoru*. Potrebne promjene prostorno-planske dokumentacije potrebno je utvrditi u *Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru*.

11.2. MJERE UREĐENJA I ZAŠTITE ZEMLJIŠTA

Članak 89.

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga GUP-a, poglavito unutar gradivoga dijela građevnoga područja, planirani su sadržaji i namjene koje svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili posredno ne ugrožavaju život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednosti krajolika, ali istovremeno omogućavaju siguran i zdrav gospodarski razvoj ovoga kraja. Svi ostali elementi provedbe uređenja i zaštite zemljišta navedeni su u prethodnim člancima, a posebice u člancima u poglavljima 4, 5, 9 i 10 ovih odredbi.

11.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 90.

- (1) Rekonstrukcija građevina koje su sagrađene na legalan način, ali je njihova namjena u suprotnosti sa odredbama GUP-a, moguća je na način da se namjena građevine uskladi sa namjenom koja je utvrđena GUP-om za tu lokaciju.

Članak 91.

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započela u vrijeme izrade ovoga GUP-a, a bez uredno pribavljene lokacijske i/ili građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim GUP-om. Ako su te zgrade (građevine) izgrađene u predjelima gdje je ovim GUP-om predviđena takva namjena, tada izdavanje lokacijske i građevne dozvole treba uvjetovati preinakama kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 92.

(1) GUP je izrađen u šest (6) tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Pazina i potpisom predsjednika Gradskog vijeća, te u tri (4) primjerka na CD ROM-u.

Članak 93.

(1) Tiskani izvornici GUP-a čuvaju se u arhivi Stručne službe Gradskog vijeća (1 izvornik), Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje (2 izvornika), dok se po jedan izvornik

dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Županijskom uredu-Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin.

(2) Po jedan (1) primjerak na CD ROM-u čuvat će se u arhivi Gradskog vijeća, Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje, Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije i pri Županijskom uredu-Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin.

Članak 94.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti GUP grada Pazina (Službene novine Rijeka broj 18/89, Službene novine Grada Pazina broj 8/95 i 12/97).

Članak 95.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Grada Pazina i općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan".

KLASA:350-01/02-01/01

URBROJ:2163/01-03-02-02-7

Pazin, 8. srpnja 2002.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednik
Gradskog vijeća
Vesna Ivančić, v.r.