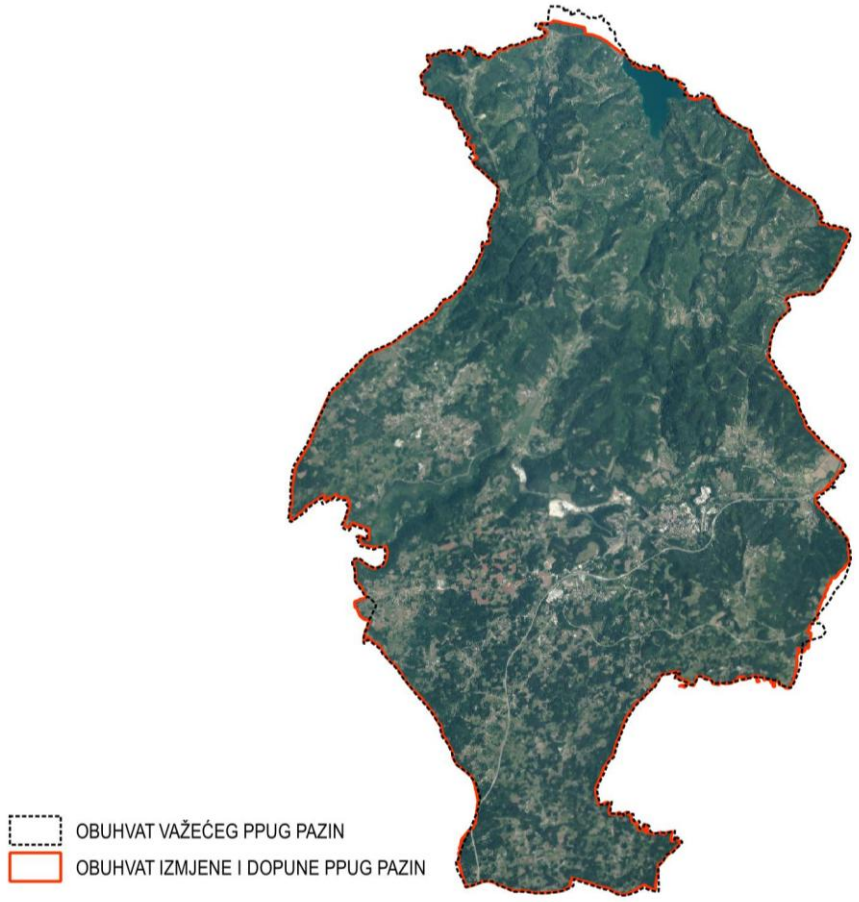
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAZINA
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune
Sažetak za javnost

UVOD

Ove izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pazina (dalje u tekstu: Plan) izrađuju se u skladu s ciljevima i programskim polazištima utvrđenim u Odluci o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 03/2024 i 53/25).



Prikaz obuhvata Plana (nakon izmjene administrativne granice Grada Pazina)

Nositelj izrade Plana je Grad Pazin, Upravni odjel za prostorno planiranje i gradnju. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Ovaj se Plan izrađuje i donosi prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.), jer je člankom 236. stavkom 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) propisano da se postupci izrade i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama toga Zakona dovršavaju sukladno njegovim odredbama, u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, Plan predstavlja elaborat "Prostorni plan uređenja Grada Pazina" koji sadrži:

- Tekstualni dio – Odredbe za provedbu,
- Grafički dio,
- Obrazloženje.

PRVA JAVNA RASPRAVA

Javna rasprava o Prijedlogu plana održana je u periodu od 10. do 24. lipnja 2026. godine.

Tijekom trajanja javne rasprave, Prijedlog plana bio je izložen na javni uvid na lokaciji: Grad Pazin, Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, Pazin, u uredovno vrijeme za stranke nadležnog odjela.

Javno izlaganje Prijedloga plana održalo se 18.06.2026. u 17:00 sati na lokaciji Centar za kulturu i obrazovanje (Spomen dom) Pazin, Šetalište Pazinske gimnazije 1, Pazin.

Zainteresirani su mogli podnositi pisane primjedbe i prijedloge zaključno do 07.07.2026. godine.

Na Prijedlog plana pristiglo je šest mišljenja javnopravnih tijela i 166 prijedloga i primjedbi fizičkih i pravnih osoba.

Stručni izrađivač i Nositelje izrade obradili su mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene na javnoj raspravi te dali odgovore u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije i ostalim zakonima i propisima, stručnom praksom te stavom nositelja.

Izvješće o javnoj raspravi objavljeno je 24. studenoga 2026. godina na službenoj web stranici Nositelja izrade (www.pazin.hr) i službenim web stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Zbog prihvaćenih primjedbi, mišljenja, prijedloga i primjedbi u javnoj raspravi koje su utjecale na promjenu granice građevinskog područja odnosno namjena površina te na vlasničke odnose provodi se ponovna javna rasprava.

Nova mišljenja, prijedlozi i primjedbe na izmijenjen Prijedlog plana mogu se podnositi samo u vezi s dijelovima Prijedloga plana koji su u odnosu na prvi prijedlog izmijenjeni.

IZMJENE U ODNOSU NA PRIJEDLOG PLANA S PRVE JAVNE RASPRAVE

Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu izrađen je na temelju **Izvješća o javnoj raspravi**: u plan su ugrađene prihvaćene i djelomično prihvaćene primjedbe i prijedlozi građana i pravnih osoba, primjedba Grada Pazina te mišljenja javnopravnih tijela. U nastavku su opisane **samo izmjene u odnosu na prijedlog plana s prve javne rasprave**; ostali dijelovi plana jednaki su kao u prijedlogu s prve javne rasprave.

Osnovna namjena prostora

Izmjena namjene u odnosu na prijedlog plana s prve javne rasprave provedena je na temelju prihvaćenih primjedbi i primjedbe Grada. Najvažnije izmjene unutar građevinskih područja naselja su:

- u središnjem naselju dio proizvodne zone Istraplastika prenamijenjen je u poslovnu i stambenu namjenu,
- u Slokovićima – Troštima neizgrađeni dio zone proizvodne namjene prenamijenjen je u poslovnu namjenu,
- povećana je površina sportsko-rekreacijske namjene u Bertošima

<u>Izmjena granice građevinskog područja</u>

Prema kriterijima Zakona i PPIŽ-a povećanje površine građevinskog područja naselja moguće je u statističkim naseljima Butoniga, Grdoselo, Kršikla, Zamask i Zamaski Dol te u građevinskom području Središnjeg naselja (u prijedlogu plana s prve javne rasprave: Butoniga, Grdoselo, Zamask i Zamaski Dol). U ostalim naseljima granica građevinskog područja mijenjana je samo preraspodjelom (realokacijom), tako da površina građevinskog područja naselja ne prelazi površinu iz važećeg Plana.

Građevinsko područje naselja

U odnosu na prijedlog plana s prve javne rasprave u građevinsko područje naselja dodano je 9,17 ha, a izuzeto 4,11 ha. Uz to je 4,79 ha građevinskog područja važećeg Plana, koje je prijedlog s prve javne rasprave izuzeo, ponovno vraćeno u građevinsko područje – na temelju prihvaćenih primjedbi.

Površina građevinskog područja naselja u odnosu na prijedlog s prve javne rasprave povećana je u statističkim naseljima Beram, Bertoši, Butoniga, Grdoselo, Heki, Kašćerga, Kršikla, Lindar, Lovrin, Pazin (središnje naselje), Trviž, Zabrežani, Zamask, Zamaski Dol i Zarečje, a smanjena u naseljima Brajkovići, Ježenj i Vela Traba.

Prema mišljenju Ministarstva kulture i medija dijelovi građevinskog područja važećeg Plana unutar područja za koje je izrađena Konzervatorska podloga Berma zadržavaju se u građevinskom području uz propisivanje uvjeta iz proizašlih iz konzervatorskih smjernica, a površine koje su u građevinsko područje uvrštene prijedlogom plana za prvu javnu raspravu se ne planiraju.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

- **Proizvodna i poslovna namjena**

Ovim prijedlogom planiraju se nova izdvojena građevinska područja izvan naselja:

- **Munci 1 –** poslovna namjena, posredna provedba (obveza izrade urbanističkog plana uređenja)
- **Kašćergani 1** – proizvodna namjena za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora energije (OIE), posredna provedba (obveza izrade urbanističkog plana uređenja)

Proširena su izdvojena građevinska područja **Ciburi – Heki** i **Japlenica 1**, a granica zone **Katun Trviški 1** usklađena je s najvećom dopuštenom površinom zone prema PPIŽ-u (4,00 ha). Zona **Ciburi III** planira se kao proizvodna namjena – prehrambeno-prerađivačka.

- **Ugostiteljsko-turistička namjena**
  - TP Matunčići ponovno se planira, na temelju prihvaćene primjedbe (obveza izrade urbanističkog plana uređenja),
  - TP Breg više se ne planira;
  - TP Bakši planira se dio južnog dijela utvrđen važećim planom (neposredna provedba),
  - TP Grdoselo planira se manje površine, pod nazivom TP Kabal,
  - za TP Grohovica propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja
  - TP Bulaš planira se kao kamp, bez gradnje smještajnih građevina,
  - TP Brestovica više se ne planira

Prihvaćanjem primjedbe Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije ovim prijedlogom plana za javnu raspravu ne mogu se planirati neke zone određene prijedlogom plana za prvu javnu raspravu.

Ukupni planirani smještajni kapacitet Grada Pazina smanjen je s 1.487 na 1.458 postelja.

Provedba Plana

Ovaj **plan se provodi na dva načina** – za određena područja provodi se **neposredno (direktno) na temelju uvjeta koji su definirani ovim planom**, dok za određena područja **slijedi postupak izrade i donošenje još jednog, detaljnijeg plana – plana užeg područja (UPU-a) ili postoji važeći plan užeg područja (GUP ili UPU)** koji se može/treba mijenjati.

Za područja koja su ovim planom određena za neposrednu (direktnu) provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana određena su područja pravila provedbe, a u tekstualnom dijelu prostornog plana propisani uvjeti za izdavanje akata za provedbu prostornog plana.

Za područja koja su ovim planom određena za posrednu provedbu (obaveza izrade detaljnijeg plana, tj. plana užeg područja – UPU-a), u grafičkom dijelu određeni su obuhvati tih planova UPU-ova, a u tekstualnom dijelu prostornog plana propisane

smjernice za izradu planova užih područja, kao **svojevrsna uputa izrađivaču**, ali i nositelju izrade, **kakvo se plansko rješenje očekuje**.

U odnosu na prijedlog plana s prve javne rasprave promijenjen je način provedbe pojedinih područja:

- obveza izrade urbanističkog plana uređenja propisana je za nova područja Munci 1, Kašćergani 1 te za TP Matunčići i TP Grohovica,
- za kulturno-povijesnu cjelinu Berma ne propisuje se obveza izrade urbanističkog plana uređenja – plan se provodi neposredno, prema pravilima provedbe izrađenima prema područjima zajedničkih obilježja iz konzervatorske podloge

Uvjeti provedbe zahvata u prostoru

- izvan građevinskog područja, u kulturno-povijesnoj cjelini i kontaktnoj zoni Berma te u dijelu kontaktne zone grada Pazina izvan obuhvata GUP-a, nije dopuštena gradnja zgrada, osim poljoprivrednih građevina na rubnim dijelovima prema šumi u Beramskoj vali, Šalteriji i Podberamu,
- u obuhvatu UPU-a Katun Trviški, dok taj plan nije na snazi, gradnja je moguća prema prijelaznim pravilima provedbe,
- u kulturno-povijesnim cjelinama Lindar i Trviž, prema mišljenju Ministarstva kulture i medija, nisu dopušteni otvoreni bazeni ni sunčani paneli,
- uvjeti gradnje u pravilima provedbe dopunjeni su prema prihvaćenim primjedbama (bazeni, pomoćne građevine, prenamjena postojećih gospodarskih građevina u stambene, rekonstrukcija postojećih građevina),

Infrastrukturni sustavi

Odredbe o infrastrukturnim sustavima usklađene su s mišljenjima javnopravnih tijela i prihvaćenim primjedbama.

Pristupnim putom do građevne čestice smatra se i prometna površina upisana kao nerazvrstana cesta prema Odluci o nerazvrstanim cestama, a za stambenu namjenu propisano je 1,5 parkirališno-garažno mjesto po stambenoj jedinici. Do izgradnje sustava javne odvodnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke, proizvodne i poslovne namjene mogu se graditi i građevine veće od 400 m² građevinske (bruto) površine ili kapaciteta većeg od 10 ES, uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Posebne mjere

U poglavlje Posebne mjere ugrađene su mjere iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram i Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu grada Pazina: mjere za kulturno-povijesne cjeline i njihova kontaktna područja te mjere za pojedine vrednovane povijesne građevine. Mjere za dio cjeline grada Pazina unutar obuhvata GUP-a provode se Generalnim urbanističkim planom, za koji su propisane odgovarajuće smjernice.