

Nositelj izrade:  
**Republika Hrvatska**  
**Istarska županija**  
**GRAD PAZIN**

Stručni izrađivač:



# **IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA „STARI PAZIN“**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**PRIJEDLOG PLANA**

Rijeka, siječanj 2016.

Županija  
Grad

Istarska županija  
Grad Pazin

Naziv prostornog plana

Izmjene i dopune detaljnog plana  
uređenja „Stari Pazin“  
**PRIJEDLOG PLANA**

---

## SAŽETAK ZA JAVNOST

---

Odluka o izradi plana:

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

Službene novine Grada Pazina br. 10/16, 30/16

---

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

---

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
**Nikolina Pamić**, dipl. ing. grad.

---

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

broj suglasnosti klasa:

datum:

---

Pravna osoba koja je izradila plan:

 Geoprojekt d.d. Opatija 

---

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:  
**Igor Lončar**, mag. ing. aedif.

---

Odgovorni voditelj izrade plana:

**Gordana Rafajlović Dragović**, dipl. ing. arh.

---

Stručni tim u izradi plana:

Ana Brusić, mag. ing. arch

Igor Lončar, mag. ing. aedif.

Gordana Rafajlović Dragović, dipl. ing. arh.

Martin Zidarić, mag. ing. aedif.

---

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:  
**Boris Demark**, v. r.

---

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

---

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

## 1. RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Obzirom da je od donošenja Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“ prošlo više od 15 godina i da je u tom razdoblju stupio na snagu novi Zakon o prostornom uređenju i nekoliko izmjena dokumenata prostornog uređenja višeg reda te radi usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu i velikog broja pristiglih zahtjeva građana, proizašla je potreba za izradom Izmjena i dopuna Plana.

Gradsko vijeće Grada Pazina je na sjednici održanoj 31. ožujka 2016., donijelo *Odluku o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“* (SN Grada Pazina 10/16) koja je zatim dopunjena na sjednici 28. srpnja 2016 (SN Grada Pazina 30/16).

## 2. CILJEVI IZMJENA I DOPUNA PLANA

Ciljevi izmjena DPU-a su utvrđeni u članku 3. Odluke koji su provedeni u prijedlogu ovog Plana su:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju,
- usklađenje s dokumentima prostornog uređenja višeg reda,
- usklađenje sa stvarnim stanjem na terenu,
- uređenje javnih prometnih i zelenih površina,
- razmatranje svih površina javne namjene,
- obrada velikog broja pristiglih zahtjeva vlasnika zemljišta na tom području
- utvrđivanje uvjeta gradnje na zemljištu koje je Prostornim planom uređenja Grada Pazina namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

## 3. PROVEDENE IZMJENE

### 3.1 GRAFIČKI DIO PLANA

Napomena: sve k.č. odnose se na k.o. Pazin.

U grafičkom dijelu, na kartografskim prikazima:

#### 1. *Detaljna namjena površina:*

- granica obuhvata Izmjena i dopuna Plana mijenja se u odnosu na granicu obuhvata važećeg Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“, u sjevernom dijelu kod kružnog toka Štranjga koji sada u cijelosti ulazi u površinu obuhvata Izmjena i dopuna Plana, kao i u dijelu zelenog pojasa, zapadno od groblja a južno od ulice Stari Pazin, koji se u cijelosti izdvaja iz površine obuhvata Izmjena i dopuna Plana,
- promjena namjena radi usklađivanja s prostornim planom višeg reda te sa zahtjevima građana. *U skladu s izmjenama na kartografskom prikazu br. 1 izmijenjene i sive podloge na ostalim kartografskim prikazima*

#### 2.A *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža*

- usklađivanje prometnica i parkirališta sa stvarnim stanjem i zahtjevima građana
- proširenje koridora željeznice u skladu s prostornim planom višeg reda.

#### 2.C *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav*

- uctane postojeće trafostanice
- uctana postojeća 10(20) kV elektroenergetska mreža.

*2.E Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka*

- ucertani postojeći kanalizacijski kolektori (Stari Pazin, Kastavska ulica, Istarskih narodnjaka, Rogovići i Foškići)

*3.A Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*

- dodan novi kartografski prikaz kako bi Plan bio u skladu s *Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova* te je usklađen s prostornim planovima višeg reda

*4. Uvjeti gradnje*

- mjestimično dozvoljena gradnja novih pomoćnih objekata zbog zahtjeva građana
- usklađene promjene nastale ozakonjenjem bespravno sagrađenih građevina
- izmjena granica i oblika pojedinih parcela zbog zahtjeva građana

### 3.2 TEKSTUALNI DIO PLANA

U Odredbama za provođenje Plana izvršene su slijedeće izmjene:

1. Usklađenje sa zakonom o prostornom uređenju:
  - propisi, pojmovi, struktura i sadržaj prostornog plana,
2. Usklađenje s dokumentima prostornog uređenja višeg reda:
  - granica obuhvata Plana mijenja se u odnosu na važeći Plan radi usklađenja s Prostornim planom uređenja Grada Pazina kao i s Generalnim urbanističkim planom grada Pazina, i to u dijelu zelenog pojasa, zapadno od groblja a južno od ulice Stari Pazin te se u cijelosti izdvaja iz površine obuhvata Izmjena i dopuna Plana,
  - detaljna namjena površina se zadržava uz manje točkaste izmjene,
  - zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti usklađena s planovima višeg reda,
3. Usklađenje sa stvarnim stanjem na terenu:
  - granica obuhvata Plana mijenja se u odnosu na granicu obuhvata važećeg Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“ radi usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu i to u sjevernom dijelu kod kružnog toka Štranjga, koji sada u cijelosti ulazi u površinu obuhvata Izmjena i dopuna Plana. –
4. Uređenje javnih prometnih i zelenih površina
5. obrađene su sve površina javne namjene
6. Obrada pristiglih zahtjeva vlasnika zemljišta u obuhvatu Plana:
7. Utvrđivanje uvjeta gradnje na zemljištu koje je Prostornim planom uređenja Grada Pazina namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene:
  - površina za javnu društvenu namjenu – socijalnu prenamijenjuje se za sportsku i mješovitu pretežito stambenu namjenu,
  - sportsko rekreacijska površina uz planiranu školu prenamijenjuje se u površinu za pretežito poslovnu namjenu,
  - pojedine javne zelene i parkirališne površine prelaze u stambenu namjenu i jednu vjersku namjenu
8. Obrada pristiglih zahtjeva vlasnika zemljišta u obuhvatu Plana (cca 25)
9. Obrada pristiglih ozakonjenih bespravno sagrađenih građevina u obuhvatu plana (cca 45)
10. Razmatrani su zahtjevi javnopravnih tijela te drugih sudionika korisnika prostora koji sudjelovati u izradi izmjena i dopuna Plana:

-svi zahtjevi su usvojeni koji nisu u koliziji s ciljevima i programskim polazištima određeni Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Plana.

#### 4. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Na području obuhvata Plana predviđene su slijedeće namjene:

1. stambena namjena - stambene građevine (postojeće i planirano)
2. stambena namjena – višestambene građevine (postojeće i planirano)
3. mješovita namjena – pretežito stambena (postojeće i planirano)
4. mješovita namjena – pretežito poslovna (postojeće i planirano)
5. javna društvena namjena – predškolske (planirano)
6. javna društvena namjena – pretežito školske (planirano)
7. javna društvena namjena – vjerske (postojeće i planirano)
8. poslovna namjena – pretežito uslužna (postojeće i planirano)
9. poslovna namjena – pretežito trgovačka (postojeće i planirano)
10. poslovna namjena – pretežito komunalno - servisna (postojeće i planirano)
11. sportsko-rekreacijska namjena (postojeće i planirano)
12. groblje (postojeće i planirano)
13. javne zelene površine (planirane)
14. zaštitne zelene površine (planirane)
15. ostale zelene površine i šume. (postojeće)

Pod stambenom građevinom smatra se građevina predviđena za stanovanje sa najviše dvije zasebne stambene jedinice, bez obzira da li se nalaze jedna iznad druge ili jedna do druge. Pod višestambenom građevinom smatra se građevina predviđena za stanovanje sa tri i više stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednog zajedničkog pristupa.

Osim ovih namjena, a za njihovo pravilno funkcioniranje, planirana su poboljšanja postojećih prometnih koridora kao i novi prometni (cestovni) koridori lokalnog i gradskog obilježja. te je predviđen koridor željezničke pruge Buzet-Pazin-Pula.

Unutar obuhvata Plana nalazi se i postojeći pojas za željezničku prugu Pula – Lupoglav (do sada pruga I ranga). Temeljem planova višeg reda, planirani koridor željezničke pruge od značaja za regionalni promet R101 (I102) (Podgorje)-Državna granica-Buzet-Pazin-Pula je proširen u odnosu na postojeći pojas željezničke pruge.

##### 4.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Kroz detaljniju razradu na području obuhvata Plana predviđena je daljnja podjela (po građevnim česticama) pojedinih namjena koja je vidljiva u nastavku:

- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih stambenih građevina S1\* (208 čestica)‡**
- za izgradnju **planiranih stambenih građevina S1 (151 čestica);**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih višestambenih građevina S2\* (17 čestica);**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina mješovite namjene – pretežito stambena M1\* (11 čestica)‡**
- za izgradnju **planiranih građevina mješovite namjene – pretežito stambena M1 (18 čestica);**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina mješovite namjene – pretežito poslovna M2\* (12 čestica);**
- za izgradnju **planiranih građevina mješovite namjene – pretežito poslovna M2 (10 čestica);**

- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina mješovite namjene – pretežito poslovna M\* (5 čestica);**
- za izgradnju **planiranih građevina mješovite namjene – pretežito poslovna M (1 čestica);**
- za izgradnju **planiranih građevina javne društvene namjene – predškolske D3 (1 čestica);**
- za izgradnju **planiranih građevina javne društvene namjene – školske D4 (1 čestica) ;**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina javne društvene namjene – vjerske D7\* (4 čestice);**
- za izgradnju **planirane građevine javne društvene namjene – vjerske D7 (1 čestica)**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina poslovne namjene – pretežito uslužne K1\* (2 čestice);**
- za izgradnju **planiranih građevina poslovne namjene – pretežito uslužne K1 (1 čestica);**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina poslovne namjene – pretežito trgovačke- K2\* (1 čestica);**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećih građevina poslovne namjene – pretežito komunalno-servisne K3\* (5 čestica);**
- za izgradnju **planiranih građevina poslovne namjene-pretežito komunalno-servisne K3 (3);**
- preuzima se **postojeća građevina sportsko-rekreacijske namjene R6\* (1 čestica)**
- za izgradnju **planirane sportsko-rekreacijske namjene R6 (1 čestica)**
- za rekonstrukciju-izgradnju **postojećeg groblja i planirane mrtvačnice G (1 čestica);**
- za uređenje **planiranih javnih zelenih površina JZP (27 čestica);**
- za uređenje **zaštitno zelenih površina ZZP (2 čestice);**
- za uređenje **postojećih šumskih površina Š (10 čestica);**
- za uređenje **ostalih zelenih površina OZP (29 čestica);**

Oblik i veličina građevnih i ostalih čestica za sve namjene nastao je temeljem postojećeg stanja, zahtjeva pojedinih građana i samog grada Pazina te stručnih zahtjeva i uvjeta za uređivanje pojedinih namjena.

## **4.2 PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

Svi infrastrukturni zahvati na području *Plana* moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemoguću narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

### **4.2.1 Cestovni i željeznički promet**

Na temelju planova višeg reda planirani koridor željezničke pruge od značaja za regionalni promet R101 (I102) (Podgorje)-Državna granica-Buzet-Pazin-Pula je proširen u odnosu na postojeći pojas željezničke pruge.

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

Sve planirane sabirne i gradske ceste u pravilu imaju koridor od najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo u dijelovima ceste koja prolazi kroz područja već izgrađenog i uređenog dijela naselja. Gdje god je to bilo moguće planiran je drvored između kolnika i nogostupa.

Ovim Planom je dano idejno rješenje svih planiranih ulica sa cjelokupnim horizontalnim nivelmanom svake ulica, te prijedlog konačnog uređenja postojećih ulica. Kod realizacije navedenih ulica, ukoliko se ukaže potreba za korekcijom idejnih tehničkih rješenja zbog ekonomskih i građevinski opravdano boljih rješenja može se odstupiti od zadane trase ukoliko ne remeti okolni prostor.

Parkiralište za osobna vozila za korisnike stambenih i mješovitih građevina treba osigurati na samoj građevnoj čestici po principu jedan stan/jedno parkirališno, ili garažno mjesto. Za poslovne, trgovačke ili ugostiteljske sadržaje treba osigurati po jedno parkirališno mjesto na svakih 20 m<sup>2</sup> prostora i to na samoj čestici. Iznimno se može dozvoliti korištenje parkirališnog mjesta u drvoredu prometnice uz tu česticu, i to samo ako je to ovim Planom predviđeno. Kod građevina mješovite namjene koje se nalaze uz važnije prometnice, na samoj građevnoj čestici treba osigurati i mjesto za dostavu, kako se zaustavljanjem dostavnog vozila ne bi ometalo normalno odvijanje prometa u pristupnoj javnoj cesti.

Unutar obuhvata ovog Plana predviđeno je autobusno stajalište za oba smjera na postojećoj državnoj cesti D48 koja prolazi središnjim dijelom obuhvata. Stajališta su planirana južno od križanja ulice *Istarskih narodnjaka* i *Zagrebačke ulice*.

Unutar obuhvata Plana nalaze se dva postojeća prijelaza preko željezničke pruge u dva nivoa.

#### **4.2.2. Telekomunikacijska mreža**

Idejno rješenje razvoda telekomunikacijske mreže napravljeno je u skladu sa idejnim planiranim rješenjima nadležnog TK centra kao i njihovim posebnim uvjetima. Investitor je dužan za svaku građevinu na svojoj građevnoj čestici izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) za priključenje građevine na telekomunikacijsku mrežu, a građevina mora imati telekomunikacijsku instalaciju.

#### **4.2.3. Radio i TV sustav veza**

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

#### **4.2.4. Vodoopskrba**

Na području obuhvata postoji vodosprema „Stari Pazin“ kapaciteta 1300 m<sup>3</sup> iz koje se danas opskrbljuju pitkom vodom veći dio stanovništva u obuhvatu Plana.

Minimalni profil javnog vodoopskrbnog cjevovoda je DN 80. Stvarno potrebni profil odrediti će se projektom dokumentacijom.

#### **4.2.5. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda**

Idejno rješenje odvodnje sanitarnih i otpadnih voda za područje obuhvata ovog Plana izrađeno je na temelju postavki nadležne komunalne organizacije za odvodnju, odnosno planirano je na principu razdjelnog sustava odvodnje. Pretpostavlja se da će se svi postojeći i planirani sadržaji priključiti na postojeće kolektore (kanalizacijski kolektori Stari Pazin, Kastavska ulica, Istarskih narodnjaka, Rogovići i Foškići) i novoplanirane kolektore koji će cjelokupnu odvodnju usmjeriti

prema pročišćivaču otpadnih voda koji je planiran pored tvornice “Pazinka”. Otpadne vode građevina internim sustavom odvodnje preko kontrolnog okna upuštaju se u javni sustav odvodnje grada.

Sanitarne otpadne vode iz građevina poslovne namjene koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje moraju prethodnim tretmanom biti svedene na kvalitetu komunalnih otpadnih voda. Sanitarni planirani kolektor je min. DN 250. Oborinski planirani kolektor je min. DN 300. Stvarno potrebni profili odrediti će se projektnom dokumentacijom.

Načelno se koristi gravitirajući sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda osim za pojedine građevine unutar nižih dijelova Plana i s izgrađenim podrumima, gdje će trebati izvesti prepumpavanje. Dok se ne izvede razdjelna javna kanalizacijska mreža izvest će se trodjelna, nepropusna septička jama koja mora biti ukopana.

#### **4.2.6. Elektroopskrba i javna rasvjeta**

Razvod elektroopkrbne mreže i javne rasvjete urađen je na temelju planske dokumentacije “ElektroIstra” iz Pazina, i na temelju njihovih posebnih uvjeta. Zgrade na građevnim česticama namijenjenim stambenim građevinama priključuju se na niskonaponsku mrežu podzemnim ili u krajnjem slučaju zračnim kablom, odnosno na način propisan od javnog poduzeća “Hrvatska Elektroprivreda - ElektroIstra”.

Na području Plana predviđene su, pored tri postojeće, i dvije nove trafostanice uz postojeće. Postojeće trafostanice opskrbljene su postojećom 10(20) kV-nom elektroenergetskom mrežom, distribuiranom preko pet postojećih trafostanica ( TS St. Pazin 1, TS Štranga. TS St. Pazin 2, TS St. Pazin 3 i TS St. Pazin 4).

Javna rasvjeta se treba postaviti u skladu sa predloženim idejnim rješenjem ovog Plana. Na cestama sa drvoredom treba postaviti zasebnu rasvjetu za osvijetljavanje kolnika i zasebnu rasvjetu za osvijetljavanje pješačkih staza.

### **4.3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA**

Na području Plana predviđena je mogućnost obnove i rekonstrukcije postojećih građevina te izgradnja novih. Prevladavaju građevine za stanovanje. Razlikujemo dvije osnovne grupe stambenih građevina: stambene građevine i višestambene građevine. Pod stambenim građevinama podrazumijevaju se obiteljske samostojeće, dvojne i skupne građevine (samo kao prizemni niz) sa najviše dvije zasebne stambene jedinice. Višestambene građevine su građevine sa tri ili više zasebnih stambenih jedinica. Stambene i višestambene građevine, osim stambene, mogu imati i djelomično mješovitu (stambenu i gospodarsko-poslovnu) namjenu. U postojećim i planiranim stambenim građevinama unutar obuhvata Plana mogu se otvarati poslovni prostori: odvetništvo, uredi, predstavništva domaćih i stranih poduzeća i sl.

#### **4.3.1. Uvjeti i način gradnje novih stambenih (S1) te rekonstrukcije postojećih stambenih (S1\*) i višestambenih (S2\*) građevina**

Stambena građevina je građevina na zasebnoj građevnoj čestici, građevinske (bruto) površine do 400 m<sup>2</sup> s ne više od 2 stambene jedinice. U bruto razvijenu građevnu površinu uračunava se i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta i sl.) ko se grade na istoj građevnoj čestici.

Pod stambenim građevinama podrazumijevaju se obiteljske samostojeće, dvojne i skupne građevine s najviše dvije zasebne stambene jedinice.



Najveća dozvoljena veličina građevne čestice stambene građevine je 2000 m<sup>2</sup>. Najmanja površina za građevne čestice je:

- za građevine građene na slobodnostojeći način (jednostambene zgrade) 600m<sup>2</sup> u planiranim a 300 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja,
- za građevine građene na poluugrađen način (dvojne zgrade) 450 m<sup>2</sup> u planiranim a 200 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja,
- za građevine građene na ugrađen način (u nizu) 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja.

Stambene građevine mogu imati i manje poslovne prostore (mješovita namjena: tihi obrt, trgovine, uredi i sl.) ali najmanje 55% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stambenim dijelovima zgrade.

Na jednoj građevnoj čestici može se izgraditi samo jedna zgrada za stanovanje s pratećim pomoćnim građevinama. Ako je kuća izvedena tako da su stanovi odvojeni po vertikali, tada se stambena može smatrati dvojnomo i postojeća građevna čestica može se preparcelirati na dvije građevne čestice.

Stambene građevine mogu se graditi najviše kao Po+P+1, koje čine podrum, prizemlje i kat. Najveća dopuštena visina građevine je 10,00 m, a najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 m.

Višestambena građevina je stambena ili stambeno-poslovna građevina s tri, četiri jedinica ili više zasebnih stambenih jedinica, u koje se ulazi iz jednog zajedničkog ulaza. Višestambene građevine mogu imati i manje poslovne prostore (mješovita namjena: tihi obrt, trgovina, ured ili sli.), ali najmanje 75% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stambenim dijelovima građevine, Najmanja površina građevne čestice je 800 m<sup>2</sup>. Višestambene građevine mogu se graditi najviše kao P<sub>o</sub>+P+4, koje čine podrum, prizemlje i četiri (4) kata.

Stambena ili višestambena građevina izgrađena na otvoren način građenja mora biti udaljena od granice susjedne parcele najmanje 4 m (ako se na tom zidu planiraju izvesti otvori). Izuzetak od ovoga mogu biti samo već prije izgrađene građevine.

Postojeće višestambene građevine moguće je rekonstruirati, sanirati ili održavati samo unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita. Prilikom rekonstrukcija potrebno je koristiti istu vrstu završnog materijala kao i prije, odnosno kao susjedne građevine. Eventualni spremnici za gorivo za zagrijavanje stambenih prostorija, koji još nisu izvedeni za neke višestambene zgrade, mogući su samo kao vanjski, ili ukopani.

Pomoćnom građevinom izgrađenom na istoj građevnoj čestici uz osnovnu građevinu smatraju se: pomoćne građevine u domaćinstvu: garaže, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slični objekti koji služe za potrebe domaćinstava te gospodarske građevine u domaćinstvu bez izvora zagađivanja: šupe, spremišta za smještaj poljoprivrednih proizvoda, stočne hrane, poljoprivrednih strojeva, alata i sl. U obuhvatu ovoga Plana planiraju se samo prizemne pomoćne građevine bez nadozida ukupne visine 3,00 metara do visine vijenca ili ruba ravnog krova. Kod ravnog krova moguć je nadozid do najveće visine od 0,30 metara, od gornje krovne plohe ravnog krova.

Izvan površine predviđene za izgradnju pomoćne i glavne građevine moguće je izgraditi pomoćnu građevinu do ukupne površine prizemlja od 30,00 m<sup>2</sup>, i to samo kao prizemnicu. To je moguće samo u slučaju kada terenski uvjeti ne omogućavaju gradnju pomoćne građevine unutar planirane površine za izgradnju. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina, konstruktivna visina je max. 3,20 m. Potrebno je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene građevine na vlastitoj građevnoj čestici i sa građevinama na susjednim građevnim česticama. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se na 3,80 x 6,30 m za jednostruku, a za dvostruku garažu 6,30 x 6,30 m.

Pomoćne građevine (garaže) mogu se graditi izvan površine planirane za izgradnju na pojedinoj čestici i to na međi samo u slučaju kada na susjednoj čestici već postoji pomoćna građevina izgrađena na toj međi, ili kada to terenski uvjeti zahtijevaju kod obiju građevnih parcela.

Ukoliko su garaže izgrađene uz postojeću stambenu građevinu može se dozvoliti njena nadogradnja, ali najviše do visine stambene građevine, i uz uvjet da se pristup tom prostoru osigura preko stambene zgrade.

vanjskih zidova je prvenstveno od svjetlo obojene žbuke u spektru pastelnih boja, drveta, kamena.

Krovišta mogu biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između  $18^{\circ}$  -  $22^{\circ}$  i/ ili ravna. Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od  $13^{\circ}$  do  $18^{\circ}$ .

#### **4.3.2. Uvjeti i način gradnje novih građevina za mješovitu namjenu pretežito poslovnu (M i M2) te rekonstrukcije postojećih pretežito stambenih (M1\*) i pretežito poslovnih građevina za mješovitu namjenu (M2\*)**

Pod planiranom mješovitom namjenom podrazumijevaju se građevine koje trebaju uz stambenu imati i poslovno-trgovačko-ugostiteljsku namjenu. Koja će namjena prevladavati ostavlja se na volju investitora, odnosno vlasnika. Važno je da se u prizemlju zgrade uredi trgovačko-poslovno-ugostiteljska namjena + garaže osobnih vozila stanara. Garaže se mogu planirati i unutar podrumске etaže. Na katu se mogu urediti stambeni i (tihi) poslovni prostori. U slučaju da je dozvoljena gradnja i treće etaže tada se na njoj smije urediti samo stambeni prostor. Prilikom projektiranja voditi računa da odabrana konstrukcija zadovoljava sve pozitivne propise struke. Krovna konstrukcija zgrada ostaje na izbor projektanta.

Smještaj vozila za sve ove vrste namjena i sadržaja treba riješiti u načelu na samoj građevnoj čestici. U slučaju da se na nekoj građevnoj čestici planira urediti ugostiteljski sadržaj (restoran, caffè, pizzeria i sl.) obvezno treba na samoj građevnoj čestici urediti parkiralište za osobna vozila posjetitelja. U protivnom, parkiralište se treba izvesti na susjednoj ili nasuprotnoj građevnoj čestici. U slučaju da se radi o susjednoj građevnoj čestici treba izvesti izravnu pješačku vezu parkirališta i građevne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski sadržaj.

#### **4.3.3 Uvjeti i način gradnje novih građevina za javnu i društvenu namjenu (predškolsku – D3, školsku – D4 ) te rekonstrukciju postojećih javnih i društvenih (vjerskih – D7\*) i planira (D7) građevina**

Od planiranih javnih i društvenih sadržaja to su, osnovna škola od 1. do 8. razreda (D4), te kombinirana dječja ustanova(D3). Postojeće građevine javne namjene su postojeći vjerski sadržaji(D7\*).

Planom je predviđena izgradnja predškolske ustanove za dječje jaslice i vrtić (D3). Kombinirana dječja ustanova ima odjeljenja za dječje jaslice (od prve do treće godine) i dječji vrtić (od treće do sedme godine).

Na građevnoj čestici **D4** planirana je izgradnja osnovne škole. Uz zgradu osnovne škole treba planirati i izgradnju najmanje dvodijelne sportske dvorane za potrebe odvijanja nastave tjelesnog odgoja.

Katnost školske zgrade utvrđuje se sa najviše **P+1** uz mogućnost gradnje podruma pod dijelom ili cijelom površinom građevine.

Na neizgrađenom dijelu građevinske čestice treba planirati sve potrebne sportske terene za odvijanje nastave tjelesnog odgoja u školi. U prednjem dijelu čestice (privatno-javni dio) treba urediti školski trg koji bi služio za prihvat učenika prije ulaska na nastavu. Parkiranje zaposlenika (nastavnika) može se riješiti i na samoj čestici (na dijelu čestice gdje će se uređivati gospodarstvo) ili parkiranje se može obaviti u drvoredu planirane prometnice.

Postojeće vjerske građevine nalaze se na građevnim česticama označenim s **D7\*-1** do **D7\*-4**. Na vjerskim građevinama **D7\*-1** i **D7\*-3** dozvoljena je samo rekonstrukcija, sanacija i održavanje.

Novoplanirana vjerska građevina je **D7-1** (župna dvorana i župni stan).

#### **4.3.4 Uvjeti i način rekonstrukcije postojećih i gradnja novih građevina za poslovnu namjenu pretežito uslužnu (K1\* i K1), za poslovnu namjenu pretežito trgovačku (K2\* i K2) i za poslovnu namjenu pretežito komunalno-servisnu (K3\* i K3) te postojeće groblje (G)**

Rekonstrukcije, sanacije i održavanje postojećih građevina navedenih namjena i načina korištenja moguće su samo unutar horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih ovim Planom.. Katnost je utvrđena sa najviše P+1, sa visinom prizemlja do najviše 4,50 m, a katne etaže do 4,00 metra bruto visine. Sve uslužne, trgovačke te komunalno-servisne građevine izgrađene na otvoren način građenja moraju biti udaljene od granice susjedne čestice najmanje 5,5 m + 1m za živicu ili manji drvored.

Pomoćnom građevinom izgrađenom na istoj građevnoj čestici uz osnovnu građevinu smatraju se razna spremišta, garaže za osobna i teretna vozila, spremišta alata, kotlovnice te slične građevine bez izvora zagađivanja. Za spomenute namjene unutar obuhvata ovoga *Plana* planiraju se samo prizemne pomoćne građevine bez nadozida ukupne visine 4,00 metra do visine vijenca ili ruba ravnog krova.

Pomoćne građevine mogu se graditi: prislunjene uz osnovnu građevinu (stambenu građevinu) na istoj građevnoj čestici; ili odvojene od osnovne građevine na istoj građevinskoj čestici, na slobodnostojeći način, ili poluugrađen način (na međi, prislunjene uz pomoćnu građevinu iste namjene na susjednoj građevinskoj čestici, ako se građevine grade od vatrootpornog materijala). Iznimno se mogu graditi na regulacionoj liniji ili u dubini građevne čestice, ali samo ako to zahtijevaju topografsko-reljefni uvjeti promatrane građevne čestice.

Unutar površine za izgradnju moraju se graditi i podzemni rezervoari za vodu i nepropusne trodijelne septičke jame, na najmanjoj udaljenosti od rubne međe od 1,0 metar. Rezervoari za plin i naftu mogu se graditi samo prema posebnim uvjetima nadležnih institucija za zaštitu od požara i civilne zaštite.

Parkiranje zaposlenih treba svakako riješiti unutar same građevinske čestice. Iznimno, kod već postojećih građevina parkiranje se dozvoljava unutar javnih prometnih površina, ali pod uvjetom da ne ometaju normalno odvijanje prometa.

#### **4.3.5. Uvjeti i način rekonstrukcije postojećih i planiranih sadržaja za potrebe sporta i rekreacije (R6\* i R6)**

Postojeći uređen sportski teren (R6\*) namijenjen je za sadržaje rekreacije, bez mogućnosti izgradnje čvrstih objekata, osim održavanja.

Planirani sportsko rekreacijski sadržaj (R6) predviđen je samo za uređenje sportskih terena

#### **4.3.6. Uvjeti i način rekonstrukcije postojećeg groblja**

Građevna čestica postojećeg i planiranog proširenja groblja označena je sa **G**. Na prostoru predviđenom za širenje groblja predviđena je izgradnja mrtvačnice prema već izrađenom idejnom arhitektonskom rješenju. Uz mrtvačnicu treba na odgovarajući način riješiti uređenje oproštajnog trga te pristupne staze prema postojećem i planiranom proširenju groblja. Parkiranje osobnih vozila posjetilaca groblja može se riješiti i uređenjem planiranog manjeg parkirališta uz planirano stajalište za vlak.

## 4.4 Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

### 4.4.1 Zaštita prirodnih vrijednosti

Temeljem planova višeg reda unutar obuhvata Plana nalaze se **zaštićena prirodna područja**. Plan se djelomično graniči sa zaštićenim područjem „značajni krajobraz Pazinski ponor“.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (Narodne novine broj 124/13. I 105/15.) obuhvat ovog plana djelomično se nalazi unutar područja ekološke mreže značajne za vrste i staništa HR2001365-Pazinština.

Ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova. Za područje ekološke mreže potrebno je provoditi smjernice za zaštitu ciljeva očuvanja za svako od područja, a koje su propisane Uredbom o proglašenju ekološke mreže.

Osobito **vrijedan prirodni krajobraz**, nalazi se u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana u koridoru željezničke pruge te uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana.

### 4.4.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Ovim Planom predviđene su sve planerske radnje utvrđene pozitivnim zakonskim propisima za očuvanje prirodne i kulturno-povijesne baštine.

Popis evidentiranih kulturnih doba (predloženih za upis u Registar kulturnih dobara RH) koja se štite mjerama važećeg GUP-a i ovog Plana:

- povijesno naselje: dijelovi naselja Stari Pazin,
- sakralna građevina: Župna crkva sv. Juraj,
- memorijalno područje groblje stari Pazin
- memorijalno obilježje: spomenik NOB (Štranjga),
- arheološki lokalitet: prapovijesna građevina,
- kulturni krajolik: padine Starog Pazina.

U skladu sa zakonskim propisima za sve nabrojene zahvate na građevinama, sklopovima, zonama zaštite naselja i lokalitetima, za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine-Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane posebne uvjete, prethodno odobrenje te nadzor u svim fazama radova koje provodi nadležni konzervatorski odjel.

## 4.5. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvata Plana, poglavito unutar građevinskog dijela Plana, ne smiju se graditi građevine koje neposredno mogu ugrožavati život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost krajolika. Isto tako nije dozvoljeno uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi izazvao takve posljedice.

Zbog vrijedne prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređenje prirodnog i kultiviranog krajolika u cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Planom je određeno da treba obratiti posebnu pažnju postojećim vrijednostima čovjekove okoline: reljefu i zelenilu, ambijentima, mjestima okupljanja i sastajanja ljudi, te ulicama, komunalnoj opremljenosti i komunalnoj opremi.

U području zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je poduzeti pojačane mjere kontrole s ciljem onemogućavanja bilo kakvu izgradnju koja bi bila u suprotnosti s odredbama ovih Izmjena i dopuna Plana.

#### 4.5.1. Mjere za poboljšanje i očuvanje okoliša

Područje obuhvata Plana nalazi se u III zoni sanitarne zaštite prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (SN Istarske županije 12/05 i 2/11).

U cilju poboljšanja kvalitete okoliša potrebno je:

- predvidjeti razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda tj. izdvojeno voditi oborinske od sanitarnih otpadnih voda.
- izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim područjima i na svim mjestima gdje se javljaju znatni onečišivači,
- na većim prometnim površinama gdje se očekuje duže zadržavanje osobnih i ostalih vozila (parkirališta, benzinska stanica, autobusna stajališta) cjelokupnu oborinsku odvodnju treba riješiti preko separataora ulja,
- oborinske vode rješavati pojedinačno ili cijelog sliva tj. izgradnjom kanalizacijske mreže i /ili bioretencije u sklopu zelenih površina, prometnih koridora i/ili dispozicijom po okolnom terenu,
- zbog hidrološko klimatskih promjena rješavanje otpadnih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencije, upojnih jaraka i sl.
- sve građevine moraju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda,

Opasne i štetne tvari potrebno je skladištiti u odgovarajućim posudama smještenim na vodonepropusnoj podlozi, na način da se spriječi razlijevanje u kanalizaciju, vodotoke, ili po okolnom terenu.

#### **Zaštita zraka**

Postojeći drvoredi i sadnja novih drvoreda u svim ulicama pridonijet će smanjenju prašine u zraku. Razmjerno bogatim parkovnim i vrtnim oblikovanjem smanjit će se djelomice i nepovoljni učinci onečišćenja zraka.

#### **Zaštita od buke**

Izvor nepovoljne buke su prometnice, poglavito postojeća planirane gradske prometnice. Nema većih mogućnosti da se buka smanji, osim sadnjom drvoreda.

Kod građevina mješovite namjene, ako se u prizemlju planira uređenje poslovnog sadržaja koji je potencijalni izvor buke, potrebno je uz glavni projekt izraditi i projekt fizike zgrade gdje će se utvrditi posebni uvjeti za sprječavanje širenja buke u bliži i dalji okoliš.

#### **Odlaganje otpada**

Kućni i ostali otpad se može odlagati na samo za to određena mjesta. Odvoz smeća, ambalaže i krupnog otpada treba regulirati putem nadležnog komunalnog poduzeća. Krupni se otpad ne smije odlagati u okoliš. Zabranjuje se ispuštanje bilo kakvih otpadnih voda u okoliš.

Potrebno je da se u sklopu svih novih zgrada, odnosno njihovih parcela, na odgovarajući i zadovoljavajući način riješiti problem odlaganja otpada.

Mjesto za odlaganje otpada treba asfaltirati, ograditi zidom, posaditi puzavicu s vanjske strane zida i osigurati kolni pristup. U neposrednoj blizini odlagališta posaditi po mogućnosti stablo.

Stambene zgrade problem odlaganja otpada rješavaju u okviru svoje parcele, što je bliže moguće javnoj prometnoj površini.

#### 4.5.2. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

##### **Zaštita od potresa**

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni 7<sup>0</sup> MCS-a, te je potrebno projektnu dokumentaciju izraditi sukladno zakonskim propisima (projektiranjem predvidjeti tehniku grade i izbor materijala) kojim će se kod rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih građevina osigurati otpornost na potres do 7<sup>0</sup> MCS.

Kod gradnje građevina, naročito onih za čiju je izgradnju potrebna lokacijska i građevinska dozvola i potvrda glavnog projekta, potrebno je provesti seizmička, geotehnička i geomehanička istraživanja.

Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovog plana u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijske linije te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.

##### **Zaštita od ostalih prirodnih opasnosti**

Izbor građevnog materijala, a posebno posebno za izgradnju krovišta i nadstrešnica potrebno je prilagoditi jačini vjetra (pijavice, olujni vjetar, neveri i sl.), poštujući proračune ali i iskustva povijesne arhitekture na ovim prostorima.

Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

##### **Instalacije sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavještanja**

U objektima u kojima se okuplja ili istovremeno boravi veći broj ljudi (više od 250 ljudi) te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, sportske dvorane, hoteli, proizvodni prostori i slično u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, potrebno je uspostaviti i održavati interni sustav za uzbunjivanje i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

##### **Mjere sklanjanje i evakuacije stanovništva**

Prema GUP-u grada Pazina područje obuhvata Plana nalazi se u „zoni C“. U zoni C ne postoji obveza izgradnje skloništa. Sklanjanje stanovništva osigurati izgradnjom zaklona, korištenjem postojećih podrumski prostorija, prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Evakuacija stanovništva rješava se odredbama za provođenje ovog Plana u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica i pješačkih putova kao i njihovog održavanja, kako bi se, u slučaju, potrebe evakuacija stanovništva mogla nesmetano i učinkovito provoditi.

##### **Mjere zaštite od požara**

Prema odredbama ovog Plana, planirane ceste i pristupi omogućavaju vatrogasni prilaz i površine za operativni rad vatrogasne tehnike novo planiranim građevinama. radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i radi gašenja požara na građevinama i na otvorenom prostoru.

Vanjska hidrantska mreža, planira se izvesti hidrantima na udaljenosti najviše do 150 m, s cijevovodima koji će omogućiti odgovarajući protok vode za protupožarne potrebe. U potpuno ukopanim garažama potrebno je izvesti sprinkler sistem za gašenje požara.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, za razliku od postojećih građevina u povijesnoj jezgri, novo planirane građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4 m.

---