

Nositelj izrade:
Republika Hrvatska
Istarska županija
GRAD PAZIN

Stručni izrađivač:



IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA „STARI PAZIN“

OBRAZLOŽENJE

PRIJEDLOG PLANA

Rijeka, siječanj 2016.

Županija
Grad

Istarska županija
Grad Pazin

Naziv prostornog plana

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

OBRAZLOŽENJE

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)

PRIJEDLOG PLANA

UVOD

Grad Pazin i Geoprojekt d.d. Opatija sklopili su dana 10. lipnja 2016. godine Ugovor broj 2163/01-01-01-16-24 za izradu Izmjena i dopuna *Detaljnog plana uređenja "Stari Pazin"* („Službene novine Grada Pazina“ broj 03/01., 12/01., 17/01. I 21/03.).

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna *Detaljnog plana uređenja "Stari Pazin"* (u daljnjem tekstu; Izmjena i dopuna Plana) temelji se na članku 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.)

Izmjena i dopuna Plana izrađuje se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98., 39/04., 45/04.,163/04.i 9/11.) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

Za izradu Izmjena i dopuna Plana, Grad Pazin je osigurao digitaliziranu novu katastarsko topografsku podlogu u mjerilu 1:1000.

Izrađivač Plana dobio je na korištenje i ortofoto (zračne snimke) iz 2011. godine velikog dijela područja obuhvata *Plana* za bolje sagledavanje stvarne slike stanja izgrađenosti i uređenosti ovog područja.

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna *Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“* (u daljnjem tekstu: Plan) (Službene novine Grada Pazina broj 10/16) te Odluke o izmjeni Odluke o Izradi Izmjena i dopuna *Detaljnog plana uređenja „Stari Pazin“* (Službene novine Grada Pazina broj 30/16) utvrđena su razlozi za izradu Izmjena i dopuna Plana.

Izradi Izmjena i dopuna Plana pristupa se zbog:

- usklađenja sa Zakonom o prostornom planiranju,
- usklađenja s dokumentima prostornog uređenja višeg reda
- usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu
- uređenja javnih prometnih i zelenih površina,
- razmatranja svih površina javne namjene,
- obrade 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.

Radi usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu, 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.

Površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana iznosi 79,13 ha a na pojedinim mjestima moguća su manja odstupanja zbog usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu.

U nastavku je pročišćeni tekst Odredbi za provedbu prostornog plana u kojima su vidljive izmjene na sljedeći način: tekst koji se dodaje je označen crveno, a tekst koji se briše je prekriven.

1. POLAZIŠTA

Temeljno obilježje ovog prostora je njegova postojeća izgrađenost i današnja namjena prostora. Područje obuhvata karakterizira veliki broj izgrađenih građevina različitih namjena i starosti. Ujedno ovim prostorom danas prolazi nekoliko važnih prometnica, kako za Grad Pazin tako i za cijelu Istarsku županiju, pa će to svakako imati presudan utjecaj na utvrđivanje daljnjih smjernica razvoja ovog prostora.

1.1 ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Kako je već spomenuto, ovaj prostor obilježava veliki broj postojećih građevina koje su većinom stambene sa manjim postotkom mješovite ili usko utvrđene namjene. Osim toga, postojeću urbanu strukturu obilježava komunalna mreža, koja neće moći zadovoljiti potrebe planiranog širenja, pa će se to svakako morati uzeti u obzir kod usklađivanja postojeće i uvrštavanje nove.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Na području obuhvata *Plana* nalazi se danas veliki broj stambenih građevina, nekoliko višestambenih građevina te manji broj građevina mješovite, javne i društvene (vjerske), uslužne, trgovačke i komunalno servisne. Pored ovih građevnih parcela nalazi se i jedna građevna **čestica** za ribolovno društvo.

Postojeći izgrađeni prostori odlikuju se sa dva temeljna tipa izgrađenosti: područje *Starog Pazina* koje karakterizira vrlo gusta izgradnja, sa ugrađenim građevinama (građenim na regulacijskoj liniji) na građevnim **česticama** vrlo nepravilnog oblika na jednoj strani i tzv. modernija stambena izgradnja na **česticama** koje su pravilnog pravokutnog oblika, sa građevinama izgrađenim uvučeno od regulacijske linije.

Upravo zbog velike izmiješanosti tipologije izgradnje stambenih građevina vrlo je teško govoriti o nekoj većoj vrijednosti izgrađene strukture i urbane matrice naselja. Isto se odnosi i na procjenu ambijentalne vrijednosti. Na području obuhvata nalazi se nekoliko većih grupacija visokog zelenila koje bi svakako trebalo odgovarajuće vrednovati i po mogućnosti zadržati u što je većoj mjeri.

Veći dio prostora u obuhvatu plana danas je izgrađen. Zahvaljujući vlasničkim odnosima u pojedinim dijelovima naselja nije bila moguća daljnja izgradnja, što se ovim Planom pokušavalo ispraviti.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.2.1. Prometna opremljenost

Postojeća prometna infrastruktura je vrlo različita, kako po svojoj kategorizaciji i važnosti tako i po izvedenim sveukupnim cestovnim pojasima. Vrlo važna državna prometnica **D3** – GP Goričan (gr. R. M.) – Čakovec – Varaždin – Zagreb – Karlovac – Rijeka – Pazin – Sveti Vinčenat – Vodnjan (D21) prolazi jugoistočnim rubom područja obuhvata plana, a na području Istre poznata je i kao *Istarski epsilon*. Na području Plana ne postoji niti jedno križanje ove prometnice sa ostalim prometnicama. Uz sjeverni rub obuhvata Plana prolazi prometnica **D48 -501900**(ul. 43. Istarske divizije). Središnjim prostorom obuhvata, na neki način ga dijeli na dva dijela (stariji i noviji – promatrajući to prema urbanoj matrici), prolazi prometnica koja danas nosi oznaku **D48**. Ista prometnica prolazi i dijelom sjevernog ruba. Preostale prometnice su isključivo lokalnog obilježja **uključivo i L501050 (Zagrebačka –Bertoši)**, sa vrlo promjenjivim i nedefiniranim cestovnim pojasom. Unutar *Starog Pazina*, gdje su zgrade izgrađene na regulacijskoj liniji, vrlo teško se može očekivati bilo kakovo poboljšanje postojećih prometnih pojava. Oni će se trebati i nadalje tretirati kao kolno-pješačke

PRIJEDLOG PLANA

prometne površine. Takvih površina možemo naći i u pojedinim dijelovima područja obuhvata jugoistočno od prometnice D3.

Osim kolnih prometnica, na području obuhvata *Plana* nalazi se i pojas za željezničku prugu Pula – Lupoglav (do sada pruga I. reda), koja je na cjelokupnom prolasku kroz područje obuhvata *Plana* denivelirana, tako da nema velikog utjecaja na promet i postojeću namjenu površina i način korištenja zemljišta.

Na temelju planova višeg reda trasa željezničke pruge od značaja za regionalni promet R101 (I102) (Podgorje)-Državna granica-Buzet-Pazin-Pula planirana je unutar postojećeg željezničkog pojasa.

1.1.2.2. Telekomunikacijska mreža

Cjelokupno područje obuhvata ima razmjerno zadovoljavajuću telekomunikacijsku opskrbljenost. Glavni telekomunikacijski vod dolazi na ovo područje iz pravca komutacijskog čvora Pazin koji ima 6000 parica i 2842 telefonska pretplatnika. Navedeni podaci odnose se na cijelo područje komutacijskog čvora tj. grada Pazina. S obzirom da se telekomunikacijska mreža u svijetu razvija sa ciljem digitalizacije i pružanja integriranih usluga pretplatnicima, potrebno je skratiti postojeće vodove pristupne mreže te izgraditi novi komutacijski čvor samo za područje Starog Pazina.

1.1.2.3. Elektroopskrba mreža

Na području obuhvata plana elektromreža je u većem dijelu izgrađena ili riješena postojećim ~~PDUP~~ om. Sve građevine su opskrbljene električnom energijom, iako je potrebno poboljšanje mreže. Trafostanice koje opskrbljuju područje su: TS 10kV Štranjga, TS 20 kV Stari Pazin 1 i TS 20 kV Stari Pazin 2. Trafostanice su opskrbljene električnom energijom iz TS 35/10 Pazin preko gradske kableske mreže i rezervnog zračnog napajanja.

Kablrana javna rasvjeta postoji u jednom dijelu državne prometnice D3, na državnim prometnicama D48 i D64 te dijelu Zagrebačke i Kastavske ulice. Nadzemna javna rasvjeta u dijelu starog naselja Starog Pazina nije dostatna, stoga je potrebno planirati provođenje javne rasvjete u svim postojećim i planiranim ulicama naselja.

1.1.2.4. Vodoopskrba mreža i odvodnja

Na području obuhvata danas postoji vodosprema "Stari Pazin" iz koje se danas opskrbljuje pitkom vodom veći dio obuhvata Plana. Postojeća vodosprema "Stari Pazin" nalazi se na k.č. 2718 i ima kapacitet od 1300 m³. Svi postojeći cjevovodi od azbestcementnih cijevi moraju se svakako zamijeniti. To se naročito odnosi na potez cjevovoda ACØ50 koji prolazi južno od zavoja željezničke pruge i spaja se na čeličnu cijev nedaleko zgrade supermarketa na k.č. 2772. Na određenim dijelovima područja obuhvata, trebat će nakon izrade Plana izvršiti prelaganje pojedinih dijelova cjevovoda koji prelaze preko građevnih čestica i postaviti ih u prometne koridore.

Od odvodnje postoji izveden samo uređaj biodiska na k.č. 3209/1. Nakon izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kod "Pazinke", ovaj potonji će se zatvoriti i staviti izvan upotrebe, a cjelokupnu odvodnju ovog područja kao i preostalog područja Pazina spojiti će se na pročištač. Do sada, sve izgrađene građevine na području obuhvata Plana imaju riješenu odvodnju preko lokalnih septičkih jama.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Kako se cjelokupno područje obuhvata *Plana* nalazi unutar III-ih Izmjena i dopuna PPUG Pazina i III-ih Izmjena i dopuna GUP-a grada Pazina to je taj dokument prostora onaj najvažniji prostorno planski dokument koji može imati značajan utjecaj na planirani razvoj i uređenje ovog prostora. Značajnije odrednice iz ovog prostorno-planskog dokumenta Grada Pazina svakako su one o planiranim prometnicama za koje će se trebati unutar ovog *Plana* utvrditi najpodesnija trasa.

Pored prometnih elemenata, III-im Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Pazina planirani su i određeni važniji sadržaji za cjelokupni prostor grada za koje će svakako trebati iznaći najpovoljnije rješenje i

PRIJEDLOG PLANA

prometni (kolni i pješački) pristup. To se svakako odnosi na odgojne i obrazovne ustanove (osnovna škola i mješovita dječja ustanova).

Postojeće groblje je III-im Izmjenama i dopunama GUP-a predviđeno za proširenje prema sjeveru, ali samo kroz izgradnju zgrade mrtvačnice.

Skoro sav preostali prostor obuhvata, osim postojećih zelenih i šumskih površina, predviđen je za stanovanje.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Kao glavni usmjerivač razvoja i načina korištenja zemljišta (prostora) na području obuhvata Plana svakako je III-a Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Pazina (Službene novine br. 19/02., 18/07., 10/08., 27/09., 27/11. i 17/15.) čije su prometne postavke u mnogome uvjetovale daljnji razvoj ovog područja. Međutim, prometne postavke (planirane i postojeće prometnice te postojeća željeznička pruga) u mnogome su ograničile, odnosno usmjerile, mogućnosti širenja i daljnjeg razvoja ovog područja.

Slijedeće ograničenje u prostoru predstavljale su visinske razlike terena kao i postojeće zelene površine. Isto se odnosi na postojeće ili pak već planirane infrastrukturne koridore.

Unatoč svemu ovome, prostor obuhvata daje vrlo dobre mogućnosti za daljnji razvoj stanovanja i svih potrebnih pratećih sadržaja, kako za ovaj prostor tako i za prostor Grada.

PRIJEDLOG PLANA

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Kao jedna od polaznih podloga za izradu Izmjena i dopuna DPU-a „Stari Pazin“ poslužio je važeći DPU-a „Stari Pazin“ („Službene novine Grada Pazina“ broj 03/01., 12/01., 17/01. i 21/03) (u daljnjem tekstu Plan). Plan se trebao uskladiti s uvjetima gradnje na zemljištu koji su planovima višeg reda namijenjeni za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Ujedno su razmatrani zahtjevi građana koji su pristizali tijekom ovih godina, te svi koji su se mogli prihvatiti uz zadržavanje kvalitetnog rješenja DPU- su prihvaćeni i uneseni u Plan. Također su obrađeni pristigli zahtjevi ozakonjenih bespravno sagrađenih građevina u obuhvatu plana Posebno su razmatrani zahtjevi javnopravnih tijela te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana te ukoliko nisu u koliziji s ciljevima i programskim polazištima su uneseni u Plan.

2.2 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 socijalna	(planirano)
7. javna društvena namjena – pretežito školske	(planirano)
8. javna društvena namjena – vjerske	(postojeće i planirano)
9. poslovna namjena – pretežito uslužna	(postojeće i planirano)
10. poslovna namjena – pretežito trgovačka	(postojeće i planirano)
11. poslovna namjena – pretežito komunalno - servisna	(postojeće i planirano)
12. sportsko-rekreacijska namjena – relektivno društvo	(postojeće i planirano)
13. groblje	(postojeće i planirano)
14. javne zelene površine	(planirane)
15. zaštitne zelene površine	(planirane)
16. 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 ~~vezanih na jedan ili više ulaza~~ 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 potvrđen postojeći ~~predviđen~~ koridor željezničke pruge Buzet-Pazin-Pula, odnosno temeljem planova višeg reda, proširen zbog značaja za regionalni promet R101 (I102) (Podgorje)-Državna granica-Buzet-Pazin-Pula..

2.2.1. 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);**

PRIJEDLOG PLANA

- 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 – socijalne D1 (6)~~
- 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 izgradnju planiranih građevina poslovne namjene – pretežito uslužne 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. Sve to je prikazano na **kartografskom prikazu** br: 4 "Uvjeti gradnje", a brojevi podaci o parcelama (površina, najveća površina izgradnje za glavnu i pomoćnu građevinu, broj etaža, katnost zgrade, koeficijent izgradnje i ostali koeficijenti) dati su u Tablici I **Numerički pokazatelji uvjeta gradnje** koja je priložena uz točku 6. ~~2.5~~ tekstualnog dijela Plana.

Svi ostali uvjeti za građenje i uređenje pojedinih sadržaja na građevnim parcelama dati su u odgovarajućim odredbama za provođenje: ~~3.2.1 do 3.2.76~~ ~~te 3.2.8. i 3.2.9.~~

2.3 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 onemogućiti narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

2.3.1 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.

Osim željezničkog prometnog koridora važan utjecaj na način izrade Plana i utvrđivanja načina korištenja zemljišta, imale su svakako planirane prometnice na temelju važećeg Generalnog urbanističkog plana grada Pazina. 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.

Izgradnja i uređenje planiranih i postojećih ulica radit će se u suglasju s pravilima sigurnosti u prometu, pravilima tehničke struke, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije. Ovim Planom određene su građevne čestice za ulice, kolno-pješačke površine (KPP površine), za parkirališta i pješačke površine koje imaju zasebne čestice. Sve te čestice prikazane su na kartografskom prikazu br: 1 "Detaljna namjena površina" i na kartografskom prikazu br: 2a "Promet". Za parkirališta predviđena u koridoru prometnica ili na građevnim česticama građevina nisu utvrđene zasebne građevne čestice.

Ceste koje su preuzete iz Generalnog urbanističkog plana grada Pazina imaju ucrtan samo dio trase i to onaj koji se odnosi na područje obuhvata ovog Plana. Kod izrade odgovarajuće tehničke dokumentacije potrebne za izgradnju pojedinih utvrđenih cesta, ukoliko se pokaže da su idejna tehnička rješenja ekonomski i građevinski opravdano bolja može se odstupiti od zadane trase ukoliko se ne remeti okolni prostor. Kako bi se olakšali uvjeti izrade ove tehničke dokumentacije, ovim Planom su dijelovi prometnica uz samu granicu obuhvata utvrđivani tako da se promatralo i susjedno područje do dubine od približno 100 metara, što daje dovoljno garancije da se nastavak trasa prometnica izvan ovog Plana može vrlo uspješno riješiti.

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. Podaci su dani kartografskom prikazu br: 2a "Promet". Gdje god je to bilo moguće planirane su ulice sa obostranim zelenim pojasom u kojem je predviđena sadnja drvoreda. Na dva mjesta planirana su i proširenja postojećih ulica kako bi se mogla urediti traka za lijevog skretača. Tako je predviđen lijevi skretač na cesti Pazin – Poreč (ulica Šime Kurelića) iz smjera grada i to na desnom zavoju. Sa ovim skretačem omogućeno je sigurnije skretanje teretnih vozila prema građevinskoj čestici K2*-1. Drugi lijevi skretač predviđen je kod križanja ulica Istarskih narodnjaka i Zagrebačke ulice i to iz smjera grada u ulici Istarskih narodnjaka.

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 m² 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, a predviđaju se još dva i to na planiranim cestama prema važećem GUP-u grada Pazina.

PRIJEDLOG PLANA

Unutar obuhvata Plana nalaze se četiri **postojeća i nekoliko planiranih parkirnih površina na zasebnim građevnim česticama.**

Osim ovih parkirališta, Planom je predviđeno još parkirališta unutar cestovnog pojasa pojedinih prometnica:

Biciklističke staze nisu planirane.

"**Pješačka ulica**" između škole i vrtića jedina je veća pješačka površina predviđena ovim Planom. Oblikuju je nove građevine planirane na ~~parcelama~~ **česticama** označenim s **D3-1, D4-1, M i S**. Ulica treba popločiti, oplemeniti drvećem i grmljem, fontanom, skulpturom i drugom odgovarajućom urbanom opremom. Za izgradnju i uređenje ulice potrebno je uraditi cjeloviti projekt, a ne samo dijelove kod izrade pojedinih javnih građevina.

Moguće je predvidjeti i terase ugostiteljskih lokala, tamo gdje je pješačka površina neposredno vezana uz odgovarajuće sadržaje rubnih građevina. Od vrtno-parkovnih elemenata moguće je predvidjeti sadnju manjega drveća, puzavice po odrinama i drugim konstrukcijama za puzajuće bilje, cvijeće u kvalitetno oblikovanim velikim posudama i sl.

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

Idejno rješenje razvoda telekomunikacijske mreže napravljeno je u skladu sa idejnim planiranim rješenjima nadležnog TK centra kao i njihovim posebnim uvjetima temeljem ~~članka 10 zakona o telekomunikacijama (NN53/04) Zakona o električnim komunikacijama (NN 73/08, 90/11., 133/12., 80/13., i 71/14;dale ZEK))~~ investitor je dužan za svaku građevinu na svojoj građevnoj ~~čestiei~~ **izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) za priključenje građevine na telekomunikacijsku mrežu, a građevina mora imati telekomunikacijsku instalaciju.**

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.

2.3.2a. 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.

2.3.3. Vodoopskrba

Na području obuhvata postoji vodosprema „Stari Pazin“ kapaciteta 1300 m³ iz koje se danas opskrbljuju pitkom vodom veći dio stanovništva u obuhvatu Plana.

Idejno rješenje razvoda vodoopskrbne mreže urađeno je na temelju idejnog rješenja nadležne vodoopskrbne organizacije na području grada Pazina (Istarski vodovod). Priključak stambenih građevina i njihovih građevnih **čestica** vrši se na postojeći ili planirani cjevovod uz uvjet da se izgradi priključni cjevovod od distributivnog cjevovoda do vodomjernog okna.

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.

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

Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, profil prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe „Istarski vodovod d.o.o. Buzet“.

Trase cjevovoda koji se grade ili koje je potrebno izmjestiti jer prolaze preko građevnih čestica, smjestiti unutar zelenih površina između ceste i građevine odnosno u nogostup ili trup postojeće ili planirane ceste na način da ne zasijeca građevne čestice predviđene za građenje, gdje god je to moguće.

PRIJEDLOG PLANA

Potrebno je osigurati zaštitne koridore za distributivni cjevovod u širini od 6 metara, te za magistralni cjevovod u širini od 10 metara.

Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima. Odabir mjesta priključenja i potreban profil priključnog cjevovoda potrebno je temeljiti na detaljnom hidrauličkom proračunu, te posebnim uvjetima projektiranja i građenja Istarskog vodovoda d.o.o., uvažavajući činjenice o postojećim i budućim potrebama za količinom vode predmetne zone i susjednih zona koje su izgrađene ili se planiraju graditi.

2.3.4. 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. ~~Tloerna 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.

2.3.5. 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".

Građevine mješovite namjene, zgrada ugostiteljsko-turističke namjene priključuju se zasebnim strujnim krugovima iz odgovarajućih TS ili razvodnih ormara ili pak prema zahtjevu distributera, kabelom PPOO-A određenog profila u duljini zavisno od udaljenosti priključne TS.

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.

PRIJEDLOG PLANA

2.4 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~~ slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) i ugrađene (u nizu) 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: odvjetništvo, uredi, predstavništva domaćih i stranih poduzeća i sl.

Smještaj osnovne građevine za sve namjene prikazan je na kartografskom prikazu br: 4 "Uvjeti gradnje". Prikazan je smještaj gradivog dijela građevne ~~parcele~~ čestice i položaj građevnog pravca (udaljenost i položaj prednjeg pročelja građevine od regulacijskog pravca) i udaljenosti površine gradivog dijela građevne ~~parcele~~ čestice od susjednih međa). Uređenje građevnih čestica treba biti u suglasju sa okolnim prostorom i s ovim Planom.

2.4.1. Uvjeti i način gradnje**2.4.1.1. 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 m² 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~~ slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) i ugrađene (u nizu) građevine s najviše dvije zasebne stambene jedinice.

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice stambene građevine je 2000 m².

Najmanja površina građevne čestice je:

- za građevine građene na slobodnostojeći način (jednostambene zgrade) 600m² u planiranim a 300 m² u već izgrađenim dijelovima naselja,
- za građevine građene na poluugrađen način (dvojne zgrade) 450 m² u planiranim a 200 m² u već izgrađenim dijelovima naselja,
- za građevine građene na ugrađen način (u nizu) 300 m² u planiranim, a 150 m² u već i zgrađenim 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 dvojnog 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 m². Višestambene građevine mogu se graditi najviše kao P_o+P+4, koje čine podrum, prizemlje i četiri (4) kata.

PRIJEDLOG PLANA

Stambena ili višestambena građevina izgrađena na ~~otvoreni~~ **slobodnostojeći** način građenja mora biti udaljena od granice susjedne ~~parele~~ **čestice** najmanje 4 m (ako se na tom zidu planiraju izvesti otvori). Izuzetak od ovoga mogu biti samo već prije izgrađene građevine. Ako građevina nema otvore prema susjednom zemljištu tada udaljenost od susjedne međe može biti i 3 m. Otvorom u zidu ne smatraju se ventilacioni otvori do 0,50 m², odnosno fiksno neprovidno ostakljenje do 2,00 m² (mutno staklo, staklena opeka i sl.). Izuzetak od ovoga mogu biti samo već prije izgrađene građevine. Moguća je gradnja građevina i bliže, kao i naslanjanje građevine na bočnu među, ili kada je već na susjednoj čestici tako izgrađena građevina. Prilikom gradnje građevina na međi, sljeme krovišta nikako ne smije biti okomito na regulacionu liniju. Da bi se postigla dovoljna zaštita susjedne građevine, stambene građevine koje se grade na ~~poluotvoreni~~ **poluugrađen** način (dvojne) moraju biti međusobno odvojene ~~vatrobranim~~ **vatrootpornim** zidom. Isto se odnosi i na sve druge građevine na području Plana.

Na postojećim stambenim građevinama S1*-35 i S1*-36 dozvoljena je samo rekonstrukcija, sanacija i održavanje unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita (za glavnu građevinu) dok se pomoćne građevine mogu u potpunosti zamijeniti. Tom prilikom treba voditi računa o usklađivanju arhitekture novih pomoćnih građevina sa postojećom glavnom.

Na području Plana ~~ne planira se~~ **moguća je** izgradnja novih višestambenih zgrada. 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 ~~pareli~~ **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.

Pomoćne građevine mogu se graditi u suglasju sa prikazom na ~~grafičkom listu~~ **kartografskom prikazu** br: 4 "**Uvjeti gradnje**": Prema tome one mogu biti: prislonjene uz osnovnu građevinu (stambenu građevinu) na istoj građevnoj ~~pareli~~ **čestici**; ili odvojene od osnovne građevine na istoj građevinskoj ~~pareli~~ **čestici**, na ~~otvoreni način, ili poluotvoreni~~ **slobodnostojeći ili poluugrađen** način (na međi, prislonjene uz pomoćnu građevinu iste namjene na susjednoj građevinskoj ~~pareli~~ **čestici**, ako se građevine grade od vatrootpornog materijala). Iznimno se mogu graditi na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** ili u dubini građevne ~~parele~~ **čestice**, ali samo ako to zahtijevaju topografsko-reljefni uvjeti promatrane građevne ~~parele~~ **čestice**.

Pomoćne građevine na pojedinim građevnim ~~parcelama~~ **česticama** mogu se graditi samo unutar površine označene za izgradnju (pomoćne i osnovne građevine). Izuzetak je nekoliko građevnih ~~parela~~ **čestica**, gdje je zbog prirode korištenja bilo nužno razdvojiti površine za izgradnju pomoćnih građevina od građevina osnovne namjene.

Izvan površine predviđene za izgradnju pomoćne i glavne građevine moguće je izgraditi pomoćnu građevinu do ukupne površine prizemlja od 30,00 m², 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 ~~pareli~~ **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 ~~parela~~ **čestica**.

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.

PRIJEDLOG PLANA

Ta nadogradnja, zajedno sa garažom mora činiti sa glavnom zgradom jedinstvenu arhitektonsku cjelinu. Iznimno od ovog stavka su garaže koje su izgrađene na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** (kod strmih građevnih ~~parcela~~ **čestica**) a glavna građevina je uvučena. U tom slučaju ne dozvoljava se ~~nikakva~~ nadogradnja postojeće garaže.

Postojeće garaže (unutar ili izvan stambenih i višestambenih zgrada), kao ni one planirane ne smiju se pretvarati u trgovačko-poslovno-ugostiteljske sadržaje.

Stambene i pomoćne građevine se oblikom i izborom materijala moraju prilagoditi okolnim građevinama i konfiguraciji terena. Volumen, proporcije i pročelja građevina moraju sačinjavati jednu arhitektonsku cjelinu. Obrada 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° - 22° i/ ili ravna. Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°. Pokrov krovišta je crijep (kupa kanalica, mediteran ili pokrov sličnih karakteristika). Preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama u tradicijskim sredinama gdje se takav pokrov održao do danas. Krovne istake (strehe) izvesti u širini od najviše 35 cm mjereno od zidnih površina s kojima moraju biti paralelne. Sljeme krovišta je u pravilu paralelno s regulacionom linijom.

Stambene građevine koje se nalaze na raskrižjima ulica treba arhitektonski oblikovati kao uglovnice, skrbeći za izgled jednakovrijednih pročelja prema ulicama, kao i za izgled krovišta na uglu zgrade. ~~Otvori na zgradama nikako se ne smiju dodatno štiti drvenim ili plastičnim roletama. Za prozore i vanjska vrata na novim/novijim stambenim zgradama moguća je ugradnja i prefabricirane aluminijske ili plastificirane bravarije plastičnih elemenata (uključivo i plastificirane grilje), dok se kod postojećih stambenih zgrada unutar starog dijela naselja (građevne parcele sa oznakama S1* 22 do S1* 36) moraju koristiti elementi za zatvaranje otvora (prozori, vrata i zaštita) isključivo od drveta.~~

Unutar površine za izgradnju moraju mogu se graditi i podzemni rezervoari za vodu i nepropusne trodjelne 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. Vanjsko stepenište za pristup do gornje etaže građevine ulazi u površinu za izgradnju, osim u slučaju kada je izvedeno u potpunosti na terenu. Ako postoji visinska razlika ("kanal") između ~~regulacijske i građevinske linije~~ **regulacijskog i građevnog pravca** te se ulaz u građevinu ostvaruje preko pristupne rampe ili mosta, tada to ne ulazi u površinu za izgradnju. Isto se i odnosi na vanjsku nenatkrivenu terasu uređenu direktno na terenu do najviše 30 cm od konačno uređenog terena, uz uvjet da se ispod ne nalazi nikakva prostorija.

Smještaj osobnih vozila (a naročito manjih teretnih vozila u vlasništvu građana) kod stambenih građevina predviđen je na građevnim ~~parcelama~~ **česticama** gdje se nalazi glavna stambena građevina, a za goste u drvoredu duž pristupnih cesta ili na planiranim parkiralištima. Parkiranje osobnih vozila stanara u stambenim jedinicama unutar višestambenih zgrada predviđeno je na parkiralištu uz pristupnu prometnicu, ili unutar postojećih garaža. Planom je utvrđeno da se izgradnja garaže za putnička vozila može izuzetno dozvoliti na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu**, ako je građevna ~~parcela~~ **čestica** već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini ~~građevne parcele~~ **čestice**. Sve pod uvjetom da korištenjem garaže ne bude ugrožen javni promet. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

Ograde građevnih ~~parcela~~ **čestica**, 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~~ **regulacijskog pravca**. Živica se treba svakako šišati, tako da vanjska površina živice bude poravnata sa ~~regulacionom linijom~~ **regulacijskim pravcem**. Ukupna visina ograde na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** 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.

PRIJEDLOG PLANA

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

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

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

~~Planom je predviđena izgradnja 3 nove građevine mješovite namjene (pretežito poslovnu). Građevne parcele su označene s M2-1 do M2-3. Pod planiranom mješovitom namjenom podrazumijevaju se građevine koje ~~trebaju~~ **mogu** 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.~~

Na građevnim česticama označenim s M1 planirana je mogućnost rekonstrukcije i izgradnje - postojećih **pretežito stambenih građevina mješovite namjene na način kako je to prikazano na kartografskom prikazu br: 4 „Uvjeti gradnje“** i u Tablici I: „**Numerički pokazatelji uvjeta gradnje**“.

Na građevnim česticama označenim s M1 planira se izgradnja novih građevina za mješovitu namjenu **pretežito stambenu**, na način kako je to prikazano na kartografskom prikazu br: 4 „Uvjeti gradnje“ i u Tablici I: „**Numerički pokazatelji uvjeta gradnje**“.

Na građevnim ~~parcelama~~ **česticama** označenim s M2* predviđaju se rekonstrukcije i izgradnje postojećih **pretežito poslovnih građevina za mješovitu namjenu na način kako je to prikazano na listu kartografskom prikazu** br: 4 „Uvjeti gradnje“ i u Tablici I: „**Numerički pokazatelji uvjeta gradnje**“. Unutar ovih poslovnih građevina moguće su dogradnje, prigradnje ili nadogradnje u smislu proširenja poslovne djelatnosti ili uređenja manje stambene jedinice.

Pod planiranom mješovitom namjenom, **pretežito poslovnom (M i M2)**, podrazumijevaju se građevine koje **uz** poslovno-trgovačko-ugostiteljsku namjenu moraju imati i stambenu **namjenu**. Koja će **poslovna** namjena prevladavati ostavlja se na volju investitora, odnosno vlasnika. Unutar ovih građevina moguće je uređenje ~~do~~ od tri, **četiri ili više** stambenih jedinica na način kako je to prikazano na listu **kartografskom prikazu** br: 4 ~~3b~~ „Uvjeti gradnje“ i u Tablici I: „**Numerički pokazatelji uvjeta gradnje**“. ~~Planom je predviđena izgradnja 2 nove građevine mješovite namjene (pretežito poslovnu). Građevne su označene s M2-2 i M2-3.~~

Kod planiranih građevina mješovite namjene prizemlje zgrada prema javnoj prometnici može biti uvučeno kako bi se oblikovao trijem. Oblikovanjem i izborom materijala građevine se moraju prilagoditi okolnim građevinama i prostoru u kojemu se nalaze. Obrada vanjskih zidova je načelno od žbuke obojene u spektru svijetlih pastelnih boja. Nagib krovništa građevina je ~~15°-25°~~ **18°-22°**, a pokrov je crijep (kupa kanalice, mediteran ili pokrov sličnih karakteristika). Krovne istake (strehe) izvesti u širini od najviše 35 cm mjereno od zidnih površina s kojima moraju biti paralelne. Sljeme krovništa je u pravilu paralelno s regulacionom linijom. Građevine koje se nalaze na raskrižjima ulica treba arhitektonski oblikovati kao uglovnice, skrbeći za izgled jednakovrijednih pročelja prema ulicama, kao i za izgled krovništa na uglu zgrade. ~~Otvori na zgradama nikako se ne smiju dodatno štiti drvenim ili plastičnim roletama. Za prozore i vanjska vrata na novim/novijim~~

PRIJEDLOG PLANA

~~zgradama moguća je ugradnja i prefabricirane aluminijske ili plastificirane bravarije plastičnih elemenata (uključivo i plastificirane grilje), dok se kod postojećih zgrada mješovite namjene unutar starog dijela naselja (građevne čestice sa oznakama M1* 1 do M1* 5 i M2* 1 moraju koristiti elementi za zatvaranje otvora (prozori, vrata i zaštita) isključivo od drveta.~~

Kod građevnih ~~parcela~~ čestica mješovite namjene, kao i ostalih javnih i društvenih namjena, planira se uređenje predprostora građevina u skladu s njihovim položajem i funkcijom koja im se pridaje. To se najviše odnosi na uređenje dijela građevne ~~parcele~~ čestice između građevne i ~~regulacione linije~~ regulacijskog pravca, koji bi trebao služiti kao javno-privatni prostor. U ovakvim slučajevima preporuča se da ograda na ~~regulacionoj liniji~~ regulacijskom pravcu bude niska, ne viša od 60 cm, a po mogućnosti da bude i bez ograde. Kod izrade glavnog projekta za ishođenje građevinske dozvole za ovu vrstu građevina, mora se posebna pažnja posvetiti izradi urbanističkog rješenja te ~~parcele~~ čestice, zajedno sa dijelom susjednih i to na dijelu gdje im se "susreću" prednji dijelovi koji će služiti za javno korištenje.

Smještaj vozila za sve ove vrste namjena i sadržaja treba riješiti u načelu na samoj građevnoj ~~parceli~~ čestici. U slučaju da se na nekoj građevnoj čestici planira urediti ugostiteljski sadržaj (restoran, caffe, 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.

U slučaju da se unutar građevne parcele predviđa ili se nalazi poslovno-trgovačko-ugostiteljski sadržaj treba obvezno osigurati prostor za zaustavljanje dostavnog vozila na samoj građevnoj čestici. Ako to nije moguće iznimno se dozvoljava korištenje jednog od javnih parkirališta ili parkirališta u drvoredu prometnica unutar prometnog pojasa ulice, ukoliko se time ne smanjuje širina kolnika i širina pločnika.

2.4.1.3 Uvjeti i način gradnje novih građevina za javnu i društvenu namjenu (~~socijalnu D1, predškolsku – D23, školsku – D34~~) te vjersku - D7) te rekonstrukciju postojećih javnih i društvenih građevina (vjerskih – D47*)

Pod planiranim javnim i društvenim namjenama smatraju se ~~parcele~~ čestice sa oznakom ~~D1, D23, D34~~, te već postojeće sa oznakama ~~D7*~~. Od planiranih javnih i društvenih sadržaja to su, osnovna škola od 1. do 8. razreda (~~D4~~), kombinirana dječja ustanova (~~D3~~) te vjerska građevina (~~D7~~) -župna dvorana i župni stan. Postojeće građevine javne namjene su postojeći vjerski sadržaji (~~D7*~~).

~~Na građevnoj parceli D1-1 predviđa se izgradnja doma umirovljenika sa cjelokupnim smještajem, prehranom i zdravstveno-tjelesnim pratećim sadržajima. Točan projektni zadatak utvrdit će investitor. Kod orijentacija prostorija za boravak korisnika doma voditi računa o postojećim propisima te najvećoj mogućoj osvjetljenosti i osunčanju prostorija. Katnost građevine je P+2, sa bruto visinom prizemlja do najviše 4,50 m, a katne etaže do 3,00 metra bruto visine uz mogućnost gradnje podruma ispod dijela ili cijelom površinom građevine. Jedan dio podruma, u skladu sa zakonskim obavezama, treba planirati kao dvonamjensko sklonište dopunske zaštite. Obavezno osigurati pristup u pojedine dijelove zgrade hendikepiranim osobama (izvedbom rampe sa malim nagibom te dizalo za invalide unutar zgrade). Unutar zgrade stubište se mora izvesti sa malim visinama, a dizalo izvesti prema važećim popisima. Obrada pročelja mora zadovoljavati trajnost na lokalne klimatske uvjete.~~

~~Na građevnim parcelama D1 do D1-6 predviđa se izgradnja pet depandansi doma umirovljenika. Svaka depandansa može sadržavati do četiri stambene jedinice. Svaka stambena jedinica mora sadržavati spavaonu, dnevni boravak i manju čajnu kuhinju te prateći sanitarni čvor. Katnost građevina utvrđuje se sa P sa bruto visinom prizemlja do najviše 4,00 m. Do ulaza u depandanse obavezno se mora osigurati pristup hendikepiranim osobama (izvedbom rampe sa malim nagibom). Obrada pročelja mora zadovoljavati trajnost na lokalne klimatske uvjete.~~

~~Nagib krova svih spomenutih građevina je 15°-25°. Moguća je izvedba i ravnog krovista (neprohodna~~

PRIJEDLOG PLANA

~~ili prohodna terasa), ali tada posebnu pažnju posvetiti rješenju fizike zgrade na tom dijelu krovišta, a u cilju postizanja kvalitetne i trajne termo i hidroizolacije prostorija ispod ravnog krovišta. Pokrov kosog krovišta je erijep – kupa kanalice, mediteran ili slični materijali. Ne dozvoljava se primjena valovitog salonita u bilo kojoj boji.~~

~~Na zgradama moguća je ugradnja i prefabricirane aluminijske ili plastificirane bravarije plastičnih elemenata (uključivo i plastificirane grilje). Otvori na zgradama nikako se ne smiju dodatno štiti drvenim ili plastičnim roletnama.~~

~~Kolni pristup ostvariti preko zapadnog ruba građevne parcele, sa planirane prometnice sa obostranim drvoredom i parkiralištem unutar drvoreda. Pješački pristup domu umirovljenika i depandansama doma izvesti sa planirane pješačke aleje. Parkirališta za potrebe zaposlenih i hendikepiranih korisnika i posjetitelja doma i depandansi riješiti u zapadnom dijelu parcele. Iznimno se dozvoljava kolni pristup po pješačkoj aleji, ali samo za interventna vozila i vozila hitne pomoći.~~

~~Neizgrađeni dio parcele treba se pejzažno urediti kako bi mogao poslužiti za šetnje umirovljenika te eventualnu manju rekreaciju. Postojeću šumsku površinu uz južni ugaoparcele, kao i planiranu javnu zelenu površinu uz istočni rub parcele treba~~

~~vizuelno i kompozicijski ukomponirati u pejzažno uređenje same parcele. Kod ovih građevina ne izvoditi ograde uz rub građevinskih parcela.~~

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). Prilikom projektiranja voditi računa da odabrana konstrukcija zadovoljava sve pozitivne propise struke kao i uvjete korištenja planiranih prostora. Krovna konstrukcija zgrada ostaje na izbor projektanta. U slučaju odabira kosog krovišta projektirati nagib između ~~15°-25°~~ 18°-22°. Kod odabira pokrova ne preporučuje se korištenje raznih sjajnih i reflektivnih pokrovnih materijala. Katnost građevine utvrđuje se s na ~~P~~ P+1, uz mogućnost gradnje podruma (Po). ~~pod dijelom ili cijelom površinom građevine. Jedan dio podruma, u skladu sa zakonskim obavezama, treba planirati kao dvonamjensko sklonište dopunske zaštite.~~

~~Za prozore i vanjska vrata moguća je ugradnja i prefabricirane aluminijske ili plastificirane bravarije (uključivo i plastificirane grilje). Dodatna zaštita otvora na zgradi nikako ne smije biti od drvenih ili plastičnih roletti.~~

U prednjem dijelu građevne parcele čestice treba urediti pristupni trg, dok će se "zadnji" dio parcele čestice urediti kao vanjski dnevni boravak djece sa spravama za igru i odgoj te poseban dio čestice koji će se samo pejzažno urediti. Parkiranje zaposlenih može se planirati u gospodarskom dijelu čestice ili na parkiralištu u drvoredu rubne prometnice.

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. Prilikom projektiranja voditi računa da odabrana konstrukcija zadovoljava sve pozitivne propise struke kao i uvjete korištenja planiranih prostora. Krovna konstrukcija zgrada ostaje na izbor projektanta. U slučaju odabira kosog krovišta projektirati nagib između ~~15°-25°~~ 18°-22°. Kod odabira pokrova ne preporučuje se korištenje raznih metalnih i reflektivnih pokrovnih materijala.

~~Za prozore i vanjska vrata moguća je ugradnja i prefabricirane aluminijske ili plastificirane bravarije plastičnih elemenata (uključivo i plastificirane grilje). Dodatna zaštita otvora na zgradi nikako ne smije biti od drvenih ili plastičnih roletti.~~

Katnost školske zgrade utvrđuje se sa najviše ~~P+1~~ P+2 uz mogućnost gradnje podruma (Po) pod dijelom ili cijelom površinom građevine. ~~Jedan dio podruma, u skladu sa zakonskim obavezama, treba planirati kao dvonamjensko sklonište dopunske zaštite.~~ Zgradu škole i sportske dvorane treba projektirati na način da se omogući direktan pješački pristup do sportske dvorane i preko ulaznog trga, ali da je osigurana i topla veza sa glavnom školskom zgradom. Ujedno treba osigurati pješačku vezu između dvorane škole i sportsko rekreacijskog centra, tj. sportskih terena.

Na neizgrađenom dijelu građevninske parcele čestice treba planirati sve potrebne sportske terene za odvijanje nastave tjelesnog odgoja u školi. U prednjem dijelu parcele čestice (privatno-javni dio) treba urediti

PRIJEDLOG PLANA

školski trg koji bi služio za prihvat učenika prije ulaska na nastavu. Parkiranje zaposlenika (nastavnika) može se riješiti i na samoj ~~parceli~~ **čestici** (na dijelu ~~parcele~~ **čestice** gdje će se uređivati gospodarstvo) ili parkiranje se može obaviti u drvoredu planirane prometnice. Građevna ~~inska parcela~~ **čestica** osnovne škole trebala bi po bočnoj i zadnjoj međi biti ograđena, a na prednjem dijelu, uz ulazni trg, ~~na regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** zasaditi živicu koja bi ujedno služila i kao zaštita djece od istrčavanja na prometnicu.

Pored ovih namjena na području Plana nalaze se još parcele namijenjene za postojeće vjerske sadržaje. Planom se preuzimaju postojeće vjerske građevine na građevnim ~~parcelama~~ **česticama** označenim s **D7*-1**, do **D7*-4**. Na građevnoj čestici **D7*-2** predviđena je rekonstrukcija i dogradnja postojeće crkve kako je to prikazano na **kartografskom prikazu** br: ~~3b~~ **4**. "**Uvjeti gradnje**". Na vjerskim građevinama **D7*-1** i **D7*-3** i **D7*4** dozvoljena je samo rekonstrukcija, sanacija i održavanje. Na zgradi crkve (građevna parcela **D7-2**) dozvoljena je dogradnja, katnost građevine je **P**, prikazana na **kartografskom prikazu** br: **4**. **Uvjeti gradnje**. Nagib krova građevina mora biti istovjetan nagibu krovu postojeće građevine. Pokrov kosog krovu je crijep (kupa kanalice ili mediteran) ili kamene škrilje tamo gdje su već bile postavljene.

Novoplanirana vjerska građevina je **D7-1** (župna dvorana i župni stan). Najveća dopuštena visina građevine je 8,00 m, najveća dopuštena ukupna visina je 11,00 m a najveći dopušteni broj etaža građevine je **P₀+P+1** (jedna podzemna i dvije nadzemne etaže). Građevinu oblikovati tako da se uklopi u ambijent, poštujući vrijedno graditeljsko nasljeđe te ambijentalna i krajobrazna obilježja.

2.4.1.4 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)

Sve uslužne, trgovačke te komunalno-servisne građevine izgrađene na ~~otvoren-slobodnostojeći~~ način građenja moraju biti udaljene od granice susjedne ~~parcele~~ **čestice** najmanje 5,5 m + 1m za živicu ili manji **drvored**. Izuzetak od ovoga mogu biti samo već prije izgrađene građevine. ~~Ako građevina nema otvore prema susjednom zemljištu tada udaljenost od susjedne međe može biti i 3 m.~~ Otvorom u zidu ~~ne smatraju se ventilacioni~~ **ventilacijski** otvori do 0,50 m², odnosno fiksno ~~neprovodno~~ **neprozirno** ostakljenje do 2,00 m² (mutno staklo, staklena opeka i sl.). Moguća je gradnja građevina i bliže, kao i naslanjanje građevine na bočnu među, **samo** kada je već na susjednoj čestici tako izgrađena građevina. Prilikom gradnje građevina na međi, sljeme krovu nikako ne smije biti okomito na **regulacijskom pravcu**. Da bi se postigla dovoljna zaštita susjedne građevine, građevine koje se grade na ~~poluotvorenom~~ **poluugrađen** način (dvojne) moraju biti međusobno odvojene ~~vatrobranim~~ **vatrootpornim** zidom. Isto se odnosi i na sve druge građevine na predmetnim ~~parcelama~~ **česticama**.

Rekonstrukcije, sanacije i održavanje postojećih građevina navedenih namjena i načina korištenja moguće su samo unutar horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih ovim Planom, a koji su prikazani na ~~listu~~ **kartografskom prikazu** br: ~~3b~~ **4**. "**Uvjeti gradnje**". Brojčani podaci o ~~parcelama~~ **česticama** (površina, najveća površina izgradnje za glavnu i pomoćnu građevinu, broj etaža, katnost zgrade, koeficijent izgradnje i ostali koeficijenti) dati su u Tablici I **Numerički pokazatelji uvjeta gradnje** koja je priložena uz točku **6**. ~~2-5~~. tekstualnog dijela ~~DPU-a~~ **Plana**. Katnost je utvrđena sa najviše ~~P+1~~, (**P₀+S_u+ P+2**) (**podrum + suteran +prizemlje+i dva kata bez potkrovlja**). ~~sa visinom prizemlja do najviše 4,50 m, a katne etaže do 4,00 metra bruto visine.~~

Pomoćnom građevinom izgrađenom na istoj građevnoj ~~parceli~~ **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. ~~Kod ravnog krova moguće je nadozid do najveće visine od 0,30 metara, od gornje krovne plohe ravnog krova.~~

Pomoćne građevine mogu se graditi u suglasju sa prikazom na **kartografskom prikazu** br: ~~3b~~ **4**. "**Uvjeti gradnje**". Prema tome one mogu biti: prislonjene uz osnovnu građevinu (stambenu građevinu) na istoj građevnoj ~~parceli~~ **čestici**; ili odvojene od osnovne građevine na istoj građevinskoj ~~parceli~~ **čestici**, na **slobodnostojeći** način, ili **poluugrađen** način (na međi, prislonjene uz pomoćnu građevinu iste namjene na

PRIJEDLOG PLANA

susjednoj građevnoj ~~skoj parceli~~ **čestici**, ako se građevine grade od ~~vatrobranog~~ **vatrootpornog** materijala). Iznimno se mogu graditi na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** ili u dubini građevne ~~parele~~ **čestice**, ali samo ako to zahtijevaju topografsko-reljefni uvjeti promatrane građevne ~~parele~~ **čestice**.

Pomoćne građevine na pojedinim građevnim ~~parcelama~~ **česticama** mogu se graditi samo unutar površine označene za izgradnju (pomoćne i osnovne građevine). Izuzetak su ~~građevinske parcele~~ **građevne čestice**, gdje je zbog prirode korištenja bilo nužno razdvojiti površine za izgradnju pomoćnih građevina od građevina osnovne namjene. Izvan površine predviđene za izgradnju pomoćne i glavne građevine moguće je izgraditi pomoćnu građevinu do ukupne površine prizemlja od 30,00 m², i to samo kao prizemnicu. To je moguće samo u slučaju kada terenski uvjeti ne omogućavaju gradnju pomoćne građevine unutar planirane površine za izgradnju. Pomoćne građevine (garaže) mogu se graditi izvan površine planirane za izgradnju na pojedinoj ~~parceli~~ **čestici** i to na međi samo u slučaju kada na susjednoj ~~parceli~~ **čestici** već postoji pomoćna građevina izgrađena na toj međi, ili kada to terenski uvjeti zahtijevaju kod obiju građevnih ~~parcela~~ **čestica**.

Ukoliko su garaže izgrađene uz postojeću građevinu može se dozvoliti njena nadogradnja, ali najviše do visine građevine, i uz uvjet da se pristup tom prostoru osigura preko poslovne zgrade. Ta nadogradnja, zajedno sa garažom mora činiti sa glavnom zgradom jedinstvenu arhitektonsku cjelinu. Iznimno od ovog stavka su garaže koje su izgrađene na ~~regulacionoj liniji~~ **regulacijskom pravcu** (kod strmih građevnih ~~parcela~~ **čestica**) a glavna građevina je uvučena. U tom slučaju ne dozvoljava se ~~nikakova~~ nadogradnja postojeće garaže.

Glavne i pomoćne građevine se oblikom i izborom materijala moraju prilagoditi okolnim građevinama i konfiguraciji terena. Volumen, proporcije i pročelja građevina moraju sačinjavati jednu arhitektonsku cjelinu. Obrada vanjskih zidova je prvenstveno od svjetlo obojene žbuke u spektru pastelnih boja, drveta, kamena. Na svim građevinama treba predvidjeti koso krovništvo, nagiba ~~15°-25°~~ **18°-22°**. Građevine koje se nalaze na raskrižjima ulica treba arhitektonski oblikovati kao uglovnice, skrbeći za izgled jednakovrijednih pročelja prema ulicama, kao i za izgled krovništva na uglu zgrade. ~~Otvori na zgradama nikako se ne smiju dodatno štiti drvenim ili plastičnim roletama. Stolarski elementi mogu biti od drveta, ali i kao bravarska stavka zaštićena plastičnom masom ili eloksirani metal.~~

Ograde mogu biti najveće visine do 200 cm ako su providne ili živica, odnosno 130 cm ako su neprovidne. Ograda se ne stavlja na dijelu regulacijskog pravca ako se radi o poslovnoj zgradi s dozvoljenim javnim pristupom. Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

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. Vanjsko stepenište za pristup do gornje etaže građevine ulazi u površinu za izgradnju, osim u slučaju kada je izvedeno u potpunosti na terenu. Ako postoji visinska razlika ("kanal") između regulacijskog i građevnog pravca te se ulaz u građevinu ostvaruje preko pristupne rampe ili mosta, tada to ne ulazi u površinu za izgradnju.

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

U ovu vrstu građevina ubrajaju se i postojeće i sve planirane trafostanice, koje će se graditi u skladu a posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede.

2.4.1.4. Uvjeti i način rekonstrukcije postojećih i ~~gradnje novih građevina~~ planiranih sadržaja za potrebe sporta i rekreacije (R6* i R6)

~~Postojeća građevina sportskog ribolovnog društva evidentirana je na građevinskoj parceli sa oznakom R1*. Kako se radi o vrlo staroj građevini, ovim Planom se predviđene samo rekonstrukcije i sanacije, kako glavne tako i pomoćne građevine, samo unutar horizontalnih i vertikalnih gabarita.~~

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

PRIJEDLOG PLANA

Planirani sportsko rekreacijski ~~centar~~ **sadržaj (R6)** predviđen je samo za uređenje sportskih terena. Prijedlog za moguću organizaciju planiranog prostora dat je na ~~karti~~ **kartografskom prikazu br. 4. (Uvjeti gradnje.)**. Nikakva gradnja **građevina** nije moguća, **osim uređenja sportskih terena**.

4.1.5. Uvjeti i način rekonstrukcije postojećeg groblja

~~Parcela~~ **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 **uz planiranu prometnicu**, i uređenjem planiranog manjeg parkirališta ~~uz planirano stajalište za vlak~~.

2.4.1.6. Uvjeti i način postavljanja kioska i ostalih pokretnih građevina

Na području Plana mogu se postavljati kiosci i **manje pokretne naprave, urbana oprema** (klupe, košare za otpatke, posude za cvijeće, ulična rasvjeta i dr.) i **druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamne i oglasne ploče, reklamni stupovi i dr.)**. Pod pokretnom građevinom smatra se građevina koja nije čvrsto vezana za temelje. Kiosk se smatra manji montažni objekt, tlocrtna površina ~~ne veći od 8,00~~ **do 12** m². Služi za prodaju tiska, duhanskih preradevina, suvenira, papirne konfekcije, lutrije i loto, cvijeća i cvjetnih aranžmana, svijeća, te pripreme i prodaje slastica (sladoled, kokice, pečenjarskih proizvoda i sl.).

Kiosci se postavljaju na javne površine (javne zelene površine, građevne ~~parcele~~ **čestice** javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, **ali izvan cestovnih pojasa**. **Postavlja se pojedinačno ili u grupama. Ako se kiosci postavljaju u grupama (dva ili više) tada moraju biti međusobno usklađeni.** ~~Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacione i i građevne linije veći od 8,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm uvučene 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.

Kiosci se postavljaju kao privremeni objekti (~~sezonski ili na razdoblje od tri godine~~). O načinu njihovog postavljanja i upravljanja Grad Pazin **donosi** gradsku odluku. Osnovni uvjet za postavu kioska na određenom prostoru je da je moguće izvršiti priključak na niskonaponsku mrežu, a po mogućnosti i na vodoopskrbu i odvodnju.

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 trgovačka, ugostiteljska djelatnost i sl.). Pokretne naprave postavljaju se na temelju odobrenja nadležnog gradskog odjela a u skladu s prihvaćenim idejnim rješenjem uređenja na kojima se planira njihova postava.

2.4.1.7. Uvjeti i način rekonstrukcije, izgradnje te uređenja javnih prometnih i zelenih površina

Sve javne prometne površine unutar Plana trebaju biti asfaltirane. Iznimno se kraće stambene ulice, bez visinski odvojenih pločnika, mogu popločiti i nekim drugim materijalom koji ima odgovarajuće karakteristike u odnosu na otpornost na smrzavanje, klizanje i sl. Ti materijali moraju svakako biti puni, nikako ne šuplji betonski elementi.

Planom su predviđene četiri grupe površina namijenjenih parkovnoj arhitekturi. To su: šetališta, javno zelenilo u okviru planiranih pješačkih površina, dječja igrališta te ostalo zelenilo (manje šumske površine). Na tim površinama nije moguća izgradnja nikakvih građevina (ni komunalno-infrastrukturnih) ako to nije ovim

PRIJEDLOG PLANA

Planom omogućeno. Na površinama javnog zelenila iznimno je moguće, ako ne postoje druge mogućnosti, smjestiti manje infrastrukturne građevine - ali pod uvjetom da nisu izložene pogledu sa glavnih ulica.

Planom ~~su je predviđeno~~ ~~na dva~~ ~~šetališta~~ ~~na~~ ~~od~~ ~~urbanističkoga~~ ~~značaja~~, koji ~~činie~~ jednu pejzažnu cjelinu. To je ~~šetalište~~ između osnovne škole i vrtića te između ~~doma umirovljenika i pratećih depadansi~~ ~~površine~~ ~~planirane za sport i rekreaciju (R6) i planirane površine za mješovitu stambenu namjenu (M1 i M2). Za ova~~ ~~dva~~ ~~šetališta~~ ~~valja napraviti cjeloviti glavni, a zatim izvedbeni~~ projekt uređenja, koji može biti sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju škole, vrtića ~~ili pak doma umirovljenika~~. Načinom oblikovanja i odabranim materijalima treba sve biti usklađeno i uobičajeno na osnovi jedinstvene zamisli. ~~Popločenje nikako~~ ~~ne smije biti izvedeno od betonskih šupljih prefabrikata, već isključivo puni betonski ili kameni elementi. Na~~ ~~šetalištima nije dozvoljena postava kontejnera za odlaganje bilo koje vrste otpada. U sklopu arhitektonsko-~~ ~~urbanističkoga projekta za uređenje šetališta predvidjet će se košarice za odlaganje sitnog otpada.~~

Planom je su predviđene ~~devet dječjih igrališta unutar javnih zelenih površina i to 0-7 godina: unutar~~ ~~JZP-1 (sjeverno od crkve), JZP-7 (Juraleti), JZP-15, JZP-13 (Lešće), JZP-19, JZP-22 (Foškići) i JZP-25 (novo~~ ~~naselje Foškići) te 7-14 godina: unutar JZP-4 (postojeće dječje igralište u Zagrebačkoj ulici) i JZP-26 (ul.~~ ~~Štefanije Ravnić)~~ ~~javne zelene površine (JZP-1 do JZP-28) unutar kojih je nekoliko dječjih igrališta. Dječja~~ ~~igrališta~~ su samostalne i autonomne cjeline, opskrbljene svim potrebitim za igru djece. Igrališta valja ograditi niskim zelenilom, naročito prema uličnoj strani. Treba predvidjeti ulaze u dječja igrališta i arhitektonski ih oblikovati tako da se mogu po potrebi zatvoriti i da budu vidljiva u slici ulice. Odlaganje otpada nastalog čišćenjem dječjega igrališta treba predvidjeti na neuočljivom mjestu, zaklonjeno živicom, a pristupačnom za prilaz. Na više mjesta u dječjim igralištima valja predvidjeti košarice za otpatke.

Duž svih ulica i šetališta, kad god je to moguće, treba zasaditi obostrani ili jednostrani drvoredi od autohtonih biljnih vrsta. Za ulično zelenilo predviđen je pojas dubine do 5 metara gdje će se posaditi drvored i gdje je moguće urediti parkiralište. Drveće treba saditi na razmaku od 10 metara kako bi se između dva stabla mogla smjestiti tri parkirališna mjesta. U sklopu projekta za građevnu dozvolu za prometnice treba predložiti rješenje parkirališta i okvira za sadnju stabala.

2.4.2 Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

2.4.9.1. Zaštita prirodnih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nalaze se **zaštićena prirodna područja**, temeljem PPUG Pazina i. GUP grada Pazina te Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, broj 124/13.i105/15.). 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 koridora željezničke pruge te uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana. U područjima vrijednog prirodnog krajobraza nisu dozvoljene djelatnosti i zahvati kojima bi se narušila obilježja i vrijednosti zbog kojih je provedena zaštita:

- prilikom planiranja i uređenja građevinskih područja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualno postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje,
- postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine i šumske rubove,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,

PRIJEDLOG PLANA

- očuvati u najvećoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti,
- osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda.

2.4.2.2. 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.

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona o zaštiti kulturnih dobara i Uputa koji se na njih odnose. Prema PPU Grada Pazina kao i GUP grada Pazina utvrđen je popis evidentiranih kulturnih dobara na području obuhvata ovog Plana.

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 navedenim Zakonima 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.

Mjere i uvjeti zaštite evidentiranih dijelova povijesnog naselja Stari Pazin

Odredbe se odnose na **dio povijesnog naselja Stari Pazin** koji je dijelom očuvao povijesnu matricu, mrežu komunikacija i pripadajuću parcelaciju te tradicijsku arhitekturu u vidu građevnih čestica 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, uz detaljnije dokumentiranje i etnološku obradu, moguće je koristiti u druge namjene kojima se neće bitno izmijeniti njihove oblikovne karakteristike. Za zahvate koji podliježu izdavanjima lokacijskih i građevinskih dozvola, prenamjena i uređenje pročelja, potrebno je u okviru upravnog postupka ishoditi i zakonom propisana odobrenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Mjere i uvjeti zaštite evidentirani povijesnih građevina i sklopova

Sve evidentirane povijesne građevine i sklopovi održavati i obnavljati u okviru svoji izvornih arhitektonskih obilježja uz uklanjanje nekvalitetnih recentnih zahvata. Potrebno je provesti detaljnija konzervatorska istraživanja i dokumentiranje. Prije započinjanja bilo kakvih građevinskih radova na obnovi i rekonstrukciji Župne crkve sv. Juraj, postojećeg zida oko parcele na kojoj je crkva (k.č. 1210) te trga ispred crkve (k.č. 1209), potrebno je zatražiti i posebne uvjete nadležnog ureda za zaštitu kulturne baštine pri Ministarstvu kulture.

Mjere i uvjeti zaštite evidentiranih građevina niskogradnji i tehničkih sustava

Odredba se odnosi na povijesni tehnički sustav željeznice koji uključuje željeznički most kod Starog Pazina, pružni nasip s lučnim ispuštima za bujične vode. 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 nadležnog konzervatorskog odjela.

PRIJEDLOG PLANA

Mjere i uvjeti zaštite evidentiranih memorijalnih građevina, područja, te spomen obilježja

Odredbe se odnose na groblje u Starom Pazinu i spomen obilježje Spomenik NOB (Štranjga). Potrebno je provesti vrednovanje i dokumentiranje nadgrobne plastike. Svi zahvati na promjeni prostorne strukture groblja kao i eventualnoj zamjeni starih nadgrobnih spomenika moraju se obavljati uz odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

Uvjeti i smjernice za zaštitu arheološki lokaliteta

Svi arheološki lokaliteti na području Starog Pazina zahtijevaju sustavna istraživanja jer su bitna za stvaranja cjelovite slike o formiranju i povijesnom razvoju naselja. To se poglavito odnosi na područje oko Župne crkve s. Jurja te područje oko prapovijesne gradine.

Prije planiranja i izvođenja bilo kakvih zahvata provođenja infrastrukture i sl. potrebno je provesti arheološka istraživanja.

Prilikom izvođenja zemljišnih radova na ostalim središnjim prostorima povijesne jezgre može se očekivati nalaženje predmeta arheološkog značaja, stoga je potreban pojačan oprez i arheološki nadzor.

2.5. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvata Izmjena i dopuna 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.

2.5.1. 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 onečišćivači,
- 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.

PRIJEDLOG PLANA

2.5.1.1. 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.

2.5.1.2. Zaštita od buke

Izvor nepovoljne buke su prometnice, poglavito postojeća i GUP-om 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.

2.5.1.3. 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.

2.5.7. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**2.5.7.1. Zaštita od potresa**

Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni 7⁰ 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 7⁰ 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.

2.5.7.2. Zaštita od ostalih prirodnih opasnosti

Izbor građevnog materijala, a posebno posebno za izgradnju krovništa 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.

2.5.7.3. Instalacije sustava unutarnjeg uzbunjivanja i obavještavanja

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.

2.5.7.4. 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.

2.5.7.5. 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, u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94., 55/94. i 142/03.) 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 skladu s odredbama pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 8/06.), prema odredbama ovog Plana, osigurane su potrebne količine vode 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.

TABLICA I***numerički pokazatelji uvjeta gradnje***

POVRŠINE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH GRAĐEVINSKIH PARCELA I OSTALIH NAMJENA, KAO I POVRŠINE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA NA PARCELAMA DOBIVENE SU IZRAČUNOM PREKO RAČUNALA I KORIŠTENJEM PROGRAMA AutoCAD Map.

MOGUĆA SU MANJA ODSUPANJA, TAKO DA SE PODACI O POVRŠINAMA U NAREDNIM TABLICAMA TREBAJU PROMATRATI ISKLJUČIVO KAO PLANERSKA INFORMACIJA. TOČNI PODACI O POVRŠINAMA POJEDINIH PARCELA I GRAĐEVINA NA NJIMA DOBIT ĆE SE TEK NAKON DETALJNE I STRUČNE GEODETSKE IZMJERE NA TERENU.

#