



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**GRAD PAZIN**

---

**IV. IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNOG PLANA  
UREĐENJA GRADA PAZINA**

**PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU**

---

**svibanj, 2020.**

**APE**

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti,

ZAGREB

Županija: Općina:	<b>ISTARSKA GRAD PAZIN</b>	
Naziv prostornog plana:	<b>PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAZINA</b>	
Odluka o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ Elvis Kliman, pročelnik	
Suglasnosti i mišljenja na plan:		
Pravna osoba koja je izradila plan: <b>APE</b> d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb		
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  M.P.	Odgovorna osoba:  _____ Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana:  Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi plana: Mirela Čordaš, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Vlatka Žunec, mag.ing.arch.		
Marijana Zlodre, mag.ing.arch. Julika Bjelobaba, dipl.iur. Mate Ćurić, dipl.ing.građ.		
Pečat predstavničkog tijela:  MP.	Predsjednik predstavničkog tijela:  _____	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____	Pečat nadležnog tijela:  MP.	

# SADRŽAJ

## I. OSNOVNI DIO PLANA

### I.0. OPĆI PODACI O STRUČNOM IZRAĐIVAČU PLANA I ODGOVORNOM VODITELJU IZRADE

#### I.1. TEKSTUALNI DIO

##### UVOD

##### ODREDBE ZA PROVEDBU

I.	OPĆE ODREDBE.....	1
II.	ODREDBE ZA PROVEDBU.....	4
1.	UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA.....	4
2.	UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA.....	6
2.1.	GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA RH I ŽUPANIJU.....	6
2.2.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA.....	9
2.2.1.	OPĆE ODREDBE.....	9
2.2.2.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – STAMBENA NAMJENA.....	23
2.2.3.	GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA.....	31
2.2.4.	GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA.....	34
2.2.5.	GRAĐEVINE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA.....	35
2.2.6.	GROBLJA U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA.....	36
2.3.	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE.....	38
2.4.	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE.....	44
2.5.	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE.....	48
2.7.	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE.....	52
2.8.	IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA.....	52
3.	UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA.....	60
4.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNOPOVIJESNIH CJELINA.....	74
4.1.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI.....	75
4.2.	MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA.....	81
5.	POSTUPANJE S OTPADOM.....	91
6.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	92
7.	MJERE PROVEDBE PLANA.....	103
7.1.	OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA.....	103
7.2.	PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA.....	105

#### I.2. GRAFIČKI DIO – kartografski prikazi:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (1:25.000)
2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE (1:25.000)
  - 2a Promet
  - 2b Pošta i elektroničke komunikacija
  - 2c Energetski sustavi
  - 2d Vodnogospodarski sustav – korištenje voda i sustav uređenja vodotoka i voda
  - 2e Odvodnja otpadnih voda; obrada, skladištenje i odlaganje otpada
3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - 3a Područja posebnih uvjeta korištenja prostora
  - 3b Područja primjene posebnih mjera zaštite
4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA **NASELJA** (1:5.000)

#### I.3. OBRAZLOŽENJE PLANA

## **II. PRILOZI PLANA**

---

- II.1. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
- II.2. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA
- II.3. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- II.4. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA\*
- II.5. SAŽETAK ZA JAVNOST

\* nije priloženo u prijedlogu plana za ponovnu javnu raspravu

## **II.5. SAŽETAK ZA JAVNOST**

## SAŽETAK ZA JAVNOST (ponovna javna rasprava)

### ANALIZA

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Grada Pazina je Prostorni plan uređenja Grada Pazina donesen 2002.g. (Službene novine Grada Pazina 19/02), te njegove izmjene i dopune (Službene novine Grada Pazina 26/09, 21/14 i 24/15). Temeljem Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina 26/17), izrađene su IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pazina (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana).

U skladu sa člankom 86. stavak 3. Zakona pribavljeno je prethodno mišljenje Istarske županije, Upravnog odjela za održivi razvoj, sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode prema kojem za izradu Izmjena i dopuna plana uređenja nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene niti strateške procjene utjecaja na okoliš.

Obzirom na proteklo vremensko razdoblje od dana donošenja II. Izmjena i dopuna plana (2014. godine), izmjene i dopune Prostornog plana Istarske županije (2016. godine) te vrijeme primjene plana, javile su se realne potrebe za analizu i razmatranje zahtjeva za izmjenu i dopunu plana.

Obzirom na proteklo vremensko razdoblje od dana donošenja III. Izmjena i dopuna plana (2015. godine), Izmjene i dopune Prostornog plana Istarske županije (2016. godine) te vrijeme primjene plana, javile su se realne potrebe za analizu i razmatranje zahtjeva za izmjenu i dopunu plana.

III. Izmjenama i dopunama Plana pristupilo se zbog:

- usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji,
- usklađenja s Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije, br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16-pročišćeni tekst) ,
- promjene i proširenja granica građevinskog područja (analiza postojeće izgrađenosti i potreba za daljnjim razvojem),
- promjene namjena zemljišta,
- određivanja uređenih i neuređenih dijelova građevinskog područja,
- utvrđivanje detaljnosti izrade urbanističkih planova uređenja,
- usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu (ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada),
- provjera i preispitivanje planskih rješenja cjelokupne infrastrukturne mreže,
- preispitivanje i izmjena uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina i površina unutar građevinskih područja naselja, građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene kao i na površinama izvan građevinskog područja,
- preispitivanje i izmjena ostalih odredbi za provođenje,
- obrade velikog broja pristiglih zahtjeva vlasnika zemljišta na području Grada Pazina.

Osim zahtjeva nadležnih državnih tijela i tvrtki s javnim ovlastima u tijeku javne rasprave pristiglo je i 106 primjedbi građana/pravnih osoba te Grada Pazina. Od ukupnog broja primjedbi, 25 primjedbi je prihvaćeno, 36 su djelomično prihvaćene, 38 ih nije prihvaćeno, dok jedna primjedba nije predmet plana, jedna primjedba je već bila prihvaćena, a 5 primjedbi je ponovljeno.

S obzirom na prihvaćene primjedbe Plan je upućen na ponovnu javnu raspravu sukladno članku 104. Zakona.

## OCJENA STANJA

U razdoblju od usvajanja zadnje Izmjene i dopune plana pojavile su se nove okolnosti koje imaju utjecaj na korištenje i namjenu prostora, stupili su na snagu novi propisi s kojima je potrebno uskladiti plan i odredbe za provedbu, a zaprimljeni su i zahtjevi fizičkih i pravnih osoba - korisnika prostora za izmjenu građevinskih područja i planirane namjene. Također je u navedenom razdoblju zaprimljen i velik broj zahtjeva za izdavanje akata za građenje te su isti i pozitivno riješeni što je rezultiralo i izgradnji velikog broja stambenih zgrada (što znači da se zemljište označuje kao izgrađeno) čime se otvara mogućnost proširenja građevinskog područja.

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozitivno je riješeno 80% zahtjeva pristiglih do 30. lipnja 2013. godine čime je ozakonjeno više od 900 zgrada (najviše stambene i poljoprivredne namjene). Unosom stvarnog stanja izgrađenog zemljišta u grafički dio Izmjena i dopuna Plana dobit će se realna slika o postotku izgrađenosti cijelog područja Grada Pazina.

Područje Grada Pazina dobro je opremljeno komunalnom infrastrukturom. Zadnjih godina dosta se ulagalo na proširenje izgradnje javne rasvjete i izgradnje kanalizacijskog sustava, izgradnju novih vodovodnih ogranaka, uređenje i asfaltiranje nerazvrstanih cesta.

Kako su u tijeku, u raznim fazama realizacije različiti zahvati na infrastrukturi, pojavila se potreba za usklađivanjem važećeg Plana s novonastalom situacijom u prostoru.

Važećim PPUG-om građevinska područja naselja prikazana su na digitalnim kartama u Gauss-Kruegerovom sustavu. Obzirom da su u međuvremenu izrađene nove (digitalne) karte u novom koordinatnom sustavu (HTRS96/TM), korištenje istih postalo je jedan od glavnih razloga za izmjene i dopune.

## OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Važeći Prostorni plan izrađen je i donesen temeljem do sad važećih zakona koji definiraju područje prostornog uređenja, a u kontekstu građevinskog zemljišta kao postojeće/izgrađeno i planirano/neizgrađeno.

Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja definiranih ovim Prostornim planom nisu planirana područja za urbanu preobrazbu, kao ni za urbanu sanaciju.

Redefiniranje granica građevinskih područja tamo gdje za to postoji prethodno iskazani interes odnosi se na uglavnom na proširenje građevinskog područja koji su razmatrani ovim Izmjenama i dopunama.

S obzirom na nužne prilagodbe geometrije prikaza prilikom obrađivanja zahtjeva u naseljima kod kojih nije bilo moguće proširiti građevinska područja naselja s obzirom na uvjete iz Prostornog plana Istarske županije kao površina za proširenje uzela je površina koja je ukinuta (**planska realokacija**).

Kako je već navedeno, prilikom prebacivanja građevinskih područja na nove katastarske podloge došlo je i do promjene površine građevinskih područja u odnosu na PPUO iz 2015. godine.

Prilikom "planske realokacije" zadržana je ukupna površina građevinskog područja dobivena nakon prebacivanja na nove katastarske podloge te je predložena restitucija u istoj površini (kako je prikazano na grafičkim priložima).

S obzirom da su izmijenjene granice naselja prema DGU u odnosu na prikazane u važećem PPUG-u te s obzirom na čl. 89. st. 2. PPIŽ-a neki zaseoci su sada obračunati u drugom statističkom naselju od onog u kojem su se obračunavali ranije.

Osnovne napomene za proširenje građevinskog područja naselja:

- S obzirom da je demografska projekcija PPIŽ-a rađena za 2020. godinu (koja ne može biti planska godina) te s obzirom na trendove (prirast te broj privremenih i povremenih)

kao planski broj stanovnika 2030. uzet je broj stanovnika prema popisu stanovništva iz 2011. kojem su pribrojani povremeni stanovnici prema PPIŽ-u, odnosno popisu stanovništva 2011. te stanovnici upisani u evidenciju prebivališta-boravišta.

- Pribrojani su: povremeni stanovnici – 264 (88 povremena stana) te prijavljena boravišta prema podacima MUP-a – 832 stanovnika, koji su raspodijeljeni na naselja: Zamask, Grdoselo, Lindar i Pazin.
- Zaseoke kod kojih nije zadovoljen uvjet čl. 43. Zakona o prostornom uređenju kojim se navodi da se GP mogu proširivati sam ukoliko je postojeće GPN izgrađeno više od 50%.
- Naselje "Stari Pazin" ne postoji prema podacima DZS, već se isto vodi kao "Lovrin".
- Naselja kojima je gustoća stanovanje označena crveno se ne mogu proširivati bez realokacije jer sukladno čl. 87. i 88. PPIŽ-a imaju manju gustoću od propisane.
- Razlike u površini u odnosu na III. ID PPUG-a odnose se na nužne prilagodbe geometrije prikaza novim podlogama odnosno obrisima katastarskim česticama na novim digitalnim podlogama te izmjenama granica naselja, a sukladno dostavljenim podacima od strane DGU. Površina je obračunata u odnosu na novu granicu naselja.
- **Javna i društvena te mješovita namjena** prema III. ID PPUG uključena je u građevinsko područje naselja.
- Ugostiteljsko-turistička, sportsko-rekreacijska te gospodarske namjene u naselju koje su površinom bile manje od 5000 m<sup>2</sup> radi usklađenja sa PPIŽ prikazane su kao građevinsko područje naselja, izdvojene se samo površine veće od 5000 m<sup>2</sup> te iste nisu uzete u obračun gustoće stanovanja.
- Sportsko-rekreacijska namjena unutar naselja usklađena je s PPIŽ na način da unutar naselja ne prelazi površinu od 2 ha.

(4) Površine građevinskih područja naselja date su u sljedećoj tablici:

NASELJE	namjena (u naselju)	planski broj stanovnika IV. ID PPUG-a	III. ID PPUG nakon prebacivanja u HTRS	IZGRAĐENO GPN	NEIZGRAĐENO GPN	UKUPNA POVRŠINA (za obračun stanovanja)	BRUTO GUSTOĆA STANOVANJA st/ha	UKUPNA POVRŠINA PREMA IV. ID PPUG
<b>NASELJA S PLANIRANIM BROJEM STANOVNIKA DO 100</b>								
Butoniga	GPN	74	10,45	7,33	4,14	11,47	6,4	11,47
Kršikla	GPN	48	8,54	5,98	3,46	9,45	5,1	9,45
Zamask	GPN	61	11,54	6,35	5,76	12,11	5,0	12,11
Zamaski dol	GPN	51	8,03	4,87	3,16	8,03	6,3	8,03
<b>UKUPNO:</b>		<b>234</b>	<b>38,55</b>	<b>24,53</b>	<b>16,53</b>	<b>41,06</b>	<b>5,7</b>	<b>41,06</b>
<b>NASELJA S PLANIRANIM BROJEM STANOVNIKA VEĆIM OD 100</b>								
Beram	GPN	234	26,24	14,84	11,39	26,22	8,9	26,88
	I1			0,00	0,66			
Bertoši	GPN	325	73,75	36,28	24,55	60,82	5,3	73,69
	T2			0,00	1,02			
	K			2,92	6,93			
	R1			1,99	0,00			
Brajkovići	GPN	353	43,92	22,79	17,98	40,76	8,7	44,41
	T2			0,00	0,59			



## IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAZINA

NASELJE	namjena (u naselju)	planski broj stanovnika IV. ID PPUG-a	III. ID PPUG nakon prebacivanja u HTRS	IZGRAĐENO GPN	NEIZGRAĐENO GPN	UKUPNA POVRŠINA (za obračun stanovanja)	BRUTO GUSTOĆA STANOVANJA st/ha	UKUPNA POVRŠINA PREMA IV. ID PPUG
	I1			1,62	1,44			
Grdoselo	GPN	142	13,62	9,15	4,97	14,12	10,1	14,12
Heki	GPN	469	93,87	47,22	41,48	88,71	5,3	93,67
	T1			0,50	0,00			
	I1			1,08	0,00			
	K			1,43	1,95			
Ježenj	GPN	141	27,37	14,81	12,56	27,37	5,2	27,37
Kašćerga	GPN	256	22,12	13,87	10,13	24,00	10,7	24,00
Lindar	GPN	488	52,08	30,39	18,36	48,75	10,0	52,71
	I1			2,47	0,00			
	R1			1,49	0,00			
Lovrin* (Stari Pazin)	GPN	364	53,31	26,44	26,87	53,31	6,8	53,31
Trviž	GPN	409	58,58	30,53	25,25	55,78	7,3	59,02
	G			0,59	0,65			
	R1			0,76	1,24			
Vela Traba	GPN	227	39,52	19,44	19,30	38,75	5,9	39,34
	K			0,59	0,00			
Zabrežani	GPN	426	57,48	35,53	21,23	56,77	7,5	57,99
	T2			0,00	0,71			
	I1			0,00	0,51			
Zarečje	GPN	296	34,54	22,59	11,48	34,06	8,7	35,05
	T2			0,00	0,99			
<b>UKUPNO:</b>		<b>4130</b>	<b>596,40</b>	<b>339,32</b>	<b>262,24</b>	<b>569,42</b>	<b>7,3</b>	<b>601,56</b>
<b>SREDIŠNJE NASELJE</b>								
Pazin	GPN	5370	226,85	112,92	70,87	183,80	29,2	230,63
	G			0,70	0,32			
	T2			0,60	0,00			
	I1			18,44	3,44			
	K			9,36	6,02			
	R1			3,85	4,11			
<b>UKUPNO:</b>		<b>5370</b>	<b>226,85</b>	<b>145,87</b>	<b>84,76</b>	<b>183,80</b>	<b>29,2</b>	<b>230,63</b>
<b>SVEUKUPNO GRAD PAZIN:</b>		<b>9734</b>	<b>861,80</b>	<b>509,72</b>	<b>363,53</b>	<b>794,29</b>	<b>12,3</b>	<b>873,26</b>

\* Naziv naselja prema PPIŽ-u

Odredbe za provedbu izmijenjene su u skladu s važećom zakonskom regulativom, zaprimljenim mišljenjima i uvjetima nadležnih tijela te su dopunjene/korigirane u dijelovima kod kojih su uočene nedorečenosti, odnosno problemi u provedbi.

svibanj 2020.