



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN
I SVETI PETAR U ŠUMI

PAZIN, 19. veljače 2010.

GODINA: XXXVI

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 2

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208
ODGOVORNI UREDNIK: LUCIJA PARO
IZLAZI: DVOMJESEČNO I PO POTREBI
NAKLADA: 100 PRIMJERAKA
WEB ADRESA: www.pazin.hr

S A D R Ź A J

GRAD PAZIN
ODBOR ZA STATUT, POSLOVNIK I UPRAVU

12. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina – pročišćeni tekst..... 37

12

Na temelju članka 14. stavka 1. točke 5. Odluke o osnivanju radnih tijela Gradskog vijeća Grada Pazina ("Službene novine Grada Pazina" broj 24/09.) Odbor za statut, poslovnik i upravu utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina.

Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina obuhvaća Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina ("Službene novine Grada Pazina" broj 19/02.), ispravak Plana objavljen u Službenim novinama Grada Pazina broj 25/02. i njegove izmjene i dopune objavljene u Službenim novinama Grada Pazina broj 26/09. u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

KLASA: 350-01/10-01/01

URBROJ: 2163/01-03-03-10-2

Pazin, 18. veljače 2010.

ODBOR ZA STATUT, POSLOVNIK I UPRAVU

Predsjednica Odbora
Patricia Antolović, v.r.

O D L U K A
O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAZINA
- pročišćeni tekst -

I. OPĆE ODREDBE**Članak 1.**

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

Članak 2.

- (1) Elaborat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pazina, koji je sastavni dio ove Odluke, sastoji se od dvije knjige (Knjiga I i Knjiga II).

KNJIGA I SADRŽI:**1. TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVOĐENJE)**

1. Uvjeti za određivanje namjene površina
2. Uvjeti za uređenje prostora
3. Uvjeti utvrđivanja pojaseva ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
4. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
5. Postupanje s otpadom
6. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
7. Mjere provedbe plana
8. Zaključne odredbe

2. GRAFIČKI DIO (kartografski prikazi)**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

1. Prostori za razvoj i uređenje (1:25.000)
- INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**
- 2a Promet (1:25.000)

- 2b Pošta i telekomunikacije (1:25.000)
 - 2c Energetski sustavi (1:25.000)
 - 2d1 Vodnogospodarski sustav – korištenje voda (1:25.000)
 - 2d2 Odvodnja otpadnih voda; obrada, skladištenje i odlaganje otpada (1:25.000)
- UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
- 3c1 Područja primjene posebnih mjera zaštite (1:25.000)
 - 3c2 Područja primjene posebnih mjera uređenja (1:25.000)
 - 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (1:5.000)

KNJIGA II SADRŽI:

3. OBVEZNI PRILOZI

1. Obrazloženje prostornog plana
2. Izvod iz Prostornog plana Istarske županije koji se odnosi na područje obuhvata ovoga Plana
3. Popis sektorskih dokumenata i propisa
4. Zahtjevi i mišljenja iz čl. 79. i čl. 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji
5. Izvješća o prethodnoj i javnim raspravama
6. Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
7. Sažetak za javnost

(2) Dijelovi Prostornog plana uređenja Grada Pazina (grafički i tekstualni dio) koji nisu mijenjani ovim Izmjenama i dopunama ostaju na snazi kao dio PPU-a.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

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

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

Članak 4.

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

Članak 5.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Prostor Grada Pazina namijenjen je za:

1. izgradnju građevina od važnosti za državu i županiju
2. površine građevnih područja unutar naselja
 - predjeli stambene namjene;
 - predjeli mješovite namjene;
 - predjeli javne i društvene namjene;
 - predjeli športsko rekreacijske namjene;
 - groblja.
3. površine građevnih područja za gospodarsku namjenu
 - proizvodna namjena;
 - poslovna namjena.

4. površine građevnih područja za športsko-rekreacijsku namjenu
5. površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina
 - prometni pojasevi cesta i željezničke pruge;
 - pojasevi pošte i telekomunikacije;
 - pojasevi energetskog sustava;
 - pojasevi vodnogospodarskog sustava;
 - infrastrukturne građevine.
6. područja posebne namjene
7. ostale površine izvan građevnih područja i to za:
 - šumske površine (gospodarske državne šume i gospodarske šume);
 - poljodjelske površine – poljoprivredne zone (osobito vrijedno poljodjelsko tlo, vrijedno poljodjelsko tlo, ostala obradiva tla i ostala poljodjelska tla);
 - površine za uređenje akumulacija za obranu od poplava.

Sve to je prikazano na grafičkom listu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA te na grafičkom listu br. 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE u mj. 1:25.000.

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, izletnički, turistički, sportski i rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodnoga gospodarstva.

(3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U predjelima (zonama) s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.

(4) Granice građevnih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica na preslici katastarske karte u mjerilu 1:5000, list br. 4 grafičkog dijela PPU-a.

(5) Ako kod utvrđivanja izgrađenoga dijela građevnoga područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele pripada izgrađenome dijelu građevnoga područja naselja, izgrađenim dijelom građevnoga područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.

(6) Građevno područje ne može se širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti,
- e) predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- f) zemljište s visokim podzemnim vodama,
- g) plavljena zemljišta,
- h) šume i šumska zemljišta,
- i) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- j) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- k) područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- l) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- m) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 340),
- n) zemljište koje zbog njegova položaja gospodarski nije opravdano komunalno opremiti.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 6.

(1) Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku određene su prema značenju zahvata u prostoru, sukladno posebnom propisu. Na području PPU-a nalaze se ili planiraju graditi sljedeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku:

- a) auto-cesta A8 (Čvorište Kanfanar – Pazin – Lupoglav – čvorište Matulji),
 - b) državna cesta D 48 (Baderna-Pazin) i D 64 (Pazin-Podpićan-Vozilići),
 - c) željeznička pruga II reda Pula-Pazin-Lupoglav (postojeća),
 - d) KTI "Pazinka" u Pazinu (postojeća),
 - e) poštanski centar Pazin (postojeći),
 - f) tranzitna centrala Pazin (postojeća),
 - g) međunarodni i magistralni TK kabele: Rijeka-Pazin-Umag (Italija), Pula-Pazin, Pazin-Labin-Cres,
 - h) akumulacija Butoniga s vodozahvatom i uređajem za pročišćavanje (postojeće),
 - i) transformatorsko i rasklopno postrojenje: TS Pazin (400/110) (potencijalno),
 - j) prijenosni dalekovodi 400 kV: Melina-Pazin (potencijalni), Pazin-Guran (potencijalni),
 - k) građevine i kompleksi za potrebe obrane na području Grada Pazina– Lindar.
- (2) Građevine od važnosti za Županiju određene su prema značenju u razvoju pojedinog dijela i cjeline Županije. To su u pravilu građevine u vlasništvu ili pod upravljanjem ustanova čiji je osnivač Županija, za koje temeljem posebnih propisa pravni osnov za korištenje određuje Županija ili koje su sastavni dio šireg sustava za kojeg je Županija utvrdila poseban status, odnosno interes. Na području PPU-a Grada Pazina nalaze se ili planiraju graditi sljedeće građevine od važnosti za Županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku u stavku 1. ovoga članka):
- a) Županijska cesta Ž-5046 (Pazin-Cerovlje-Boljun-Vranja-Tunel Učka -postojeća),
 - b) Željeznička pruge od značaja za regionalni promet R101 (I 102) (Podgorje)–Državna granica – Buzet – Pazin – Pula (postojeća),
 - c) Distribucijski dalekovod 110 kV : TE Plomin-Pazin 1 (postojeći), TE Plomin – Pazin 2 (planirani), Pazin-Butoniga-Buzet (postojeći),
 - d) Transformatorska stanica 110/20 kV Pazin (postojeća),
 - e) Vodoopskrbni sustav Butoniga sa pripadajućim mrežama i uređajima,
 - f) Građevine sustava odvodnje koje osiguravaju odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za više od 2000 ES, s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama,
 - g) Građevine plinoopskrbe: plinovod radnog tlaka 24/50 bara Rovinj – Žminj – Pazin (novi) i MRS Pazin (novi),
 - h) Građevine za postupanje s otpadom: transfer stanica Čiburi-Pazin (na lokacijama saniranih postojećih odlagališta otpada),
 - i) planirana eksploatacijska polja: Zamask-1, Zamask-2, Čiže, asfaltna baza, Mečari i Šajini,
 - j) srednje škole: Gimnazija i Klasična gimnazija, Pazin (postojeće), Učenički dom,
 - k) Visoka upravna škola (nova),
 - l) Etnografski muzej Istre u Pazinu,
 - m) Državni arhiv u Pazinu,
 - n) Dom zdravlja u Pazinu,
 - o) Zavod za javno zdravstvo u Pazinu,
 - p) Dom za starije osobe u Pazinu (planirani),
 - r) Kompleks zgrada Županijskog sjedišta (rekonstrukcija i dogradnja zgrade „Kino Mirna" i Osnovne glazbene škole u ul. Narodnog doma u Pazinu).

2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA UNUTAR NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 7.

- (1) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: „*Građevna područja naselja*”.
- (2) PPU-om su određena
 - a) izgrađena građevna područja naselja, i
 - b) planirana građevna područja naselja.

- (3) U građevnim područjima naselja nalaze se:
- predjeli za stanovanje (stambene i višestambene zgrade),
 - predjeli mješovite namjene,
 - predjeli za gospodarske djelatnosti (proizvodna i poslovna), ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
 - prometne građevine i pojasevi,
 - predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
 - predjeli za parkovne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.

Članak 8.

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

Članak 9.

- (1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je
- isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
 - u skladu s odredbama ovoga PPU-a i
 - isključivo u skladu s planiranom namjenom.
- (2) U građevnom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili možebitno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (3) U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne) i ugrađene (u obliku niza).

Članak 10.

- (1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) u skladu s ovim PPU-om.

2.2.1.1. GRAĐEVNA ČESTICA

Članak 11.

- (1) Građevnom česticom (parcelom) smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga PPU-a utvrđenim za izgradnju građevina. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti najmanje širine 4,00 m, a iznimno 3,00 m kod već izgrađenog građevinskog područja za maksimalno 3 (tri) građevine. Pristupni put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo Grada Pazina ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 (iznimno 3,0) metra.

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

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

potrebno je pristup riješiti u skladu s ovim Planom i ostalim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima te sukladno odredbama ovog PPU-a.

- (3) Priključak dvije ili više građevinskih parcela na glavnu prometnicu treba izvesti zajedničkom sabirnom prometnicom. Najmanja širina pojasa takvih prometnica u stambenom dijelu naselja smije biti 7,00 m (5,50 + 1,50), a u dijelovima naselja mješovite namjene najmanja širina prometnice smije biti 7,50 m (6,00+1,50). Ukoliko se priključak izvodi za manji broj građevinskih parcela pojas

prometnice može se iznimno izvesti bez odvojenog nogostupa (najmanje širine 5,50 m u stambenom dijelu odnosno 6,00 m u dijelu naselja mješovite namjene).

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

Članak 12.

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

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

Članak 13.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od međe susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na bočnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bočne međe ne smije biti manja od 3,00 metra. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina ili o građenju u zaštićenim povijesnim dijelovima naselja.

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

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od 8,00 metara u planiranim, odnosno 6,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja. Iznimno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina ili o građenju u zaštićenim povijesnim dijelovima naselja uz uvjet da se zid prema susjednoj čestici izvede kao vatrootporni zid.

(4) Zgrada se može graditi na međi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi,
- c) u slučaju izgradnje niza u planiranom građevnom području naselja, ali tada u skladu s obvezno izrađenim detaljnim planom uređenja (DPU),
- d) U slučaju nadogradnje građevine u nizu.

(5) U slučaju kad se zgrada gradi na bočnoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnoga vijenca.

(6) U slučaju gradnje građevine u vrlo nepovoljnim situacijskim uvjetima kao što su vrlo veliki nagibi terena, geomehaničke nestabilne podloge, blisko okruženje planiranih ili postojećih koridora infrastrukture, zaštita vizura i sl. investitoru se može, na prijedlog nadležnog Upravnog odjela i uz suglasnost Gradonačelnika Grada Pazina odobriti odstupanje od limita utvrđenih u ovoj točki na osnovu idejnog rješenja i uz stručno obrazloženje potrebe za odstupanjem.

2.2.1.3. VISINA

Članak 14.

(1) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanoj i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,20 m.

Članak 15.

(1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim PPU-om obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) broj razina (etaža) zgrade i
 - b) visina građevine.
- (2) Razine (etaže) zgrade su:
- a) Podrum koji se označava skraćeno s "P₀" je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu.
 - b) Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno najmanje jednim svojim pročeljem nalazi se izvan terena.
 - c) Prizemlje koje se označava skraćeno s "P" je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnalog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
 - d) Kat koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Katom se smatraju dijelovi građevine čiji se prostori nalaze između dva poda iznad prizemlja.
 - e) Potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Najveća visina nadozida stambenog potkrovlja (Pks) iznosi 1,20 m.
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade.
- (4) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma (P₀) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (katova) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- (5) U slučaju gradnje građevine u vrlo nepovoljnim situacijskim uvjetima kao što su vrlo veliki nagibi terena, geomehaničke nestabilne podloge, blisko okruženje planiranih ili postojećih koridora infrastrukture, zaštita vizura i sl. investitoru se može, na prijedlog nadležnog Upravnog odjela i uz suglasnost Gradonačelnika Grada Pazina odobriti odstupanje od limita utvrđenih u ovoj točki na osnovu idejnog rješenja i uz stručno obrazloženje potrebe za odstupanjem.

2.2.1.4. OBLIKOVANJE

Članak 16.

OBLIK NASELJA

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

Članak 17.

OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
 - a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
 - b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju biti oblikovno usklađene;
 - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;

- d) Preporuča se da se sljeme krovišta postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
 - e) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi usporedno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
 - f) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta. Građevine na području Grada Pazina, a unutar GUP-a, mogu imati i ravan krov na dijelu tlocrta zgrade.
 - g) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°;
 - h) Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom, kupom kanalicom ili drugim materijalima koji su upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. U povijesnim dijelovima naselja/grada preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama. Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.
 - i) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.
- (2) Planom nižega reda (GUP, UPU, DPU) za pojedine veće cjeline planiranih građevnih zahvata moguće je propisati i drugačije odredbe za oblikovanje zgrada (uporaba suvremenih materijala i oblikovnog izraza, mogućnost izvedbe ravnoga krova i sl.).

Članak 18.

KROVIŠTE

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

Članak 19.

- (1) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- (2) Nadogradnja krovne kućice ("luminal", "belvedere") smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

Članak 20.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te trajnozeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.
- (2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.
- (3) Kod izgradnje potpornoga zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.
- (4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrada obiteljskoga pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.
- (5) Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

Članak 21.

OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI

- (1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukanoga drugoga građevnog materijala ili u

kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

- (2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.
- (3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u velikim gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeća.
- (4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja ukrasnoga grmlja.
- (5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci, skupine stabala i drvoredi duž cesta i putova, i sl.
- (6) Ograda se postavlja na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

Članak 22.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

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

2.2.1.5. PROMETNI UVJETI

Članak 23.

PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim

građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,60 m).

(3) Na građevnoj čestici stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati dva (ako je moguće i više) parkirališno-garažna mjesta (PGM) za svaku stambenu jedinicu. Kod postojeće izgrađenosti osigurava se bar jedno PGM po svakoj stambenoj jedinici.

(4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora, te određeni broj parkirališnih mjesta, u ovisnosti o veličini poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvoga slučaja zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:

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

Članak 24.

GARAŽE

(1) Na građevnim česticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu bruto razvijenu površinu na građevnoj čestici.

(2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.

(3) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacionoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

(4) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

(5) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,00 x 6,00 m (neto) za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m (neto) u širinu za svaku daljnju garažu.

(6) Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

2.2.1.6. KOMUNALNO OPREMANJE

Članak 25.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

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

(3) Odlaganje otpada je moguće i van građevnih parcela, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovesti u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

Članak 26.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

(1) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

(2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili tvrtki. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.

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

Članak 27.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

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

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

Članak 28.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

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

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

Članak 29.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje tvrtka nadležna za mjesnu odvodnju, odnosno na način propisan važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi vodonepropusne sabirne jame Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar. Udaljenost sabirnih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i sl.) ne smije biti manja od 15 m. Položaj sabirnih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, a koja nije u suprotnosti sa važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

(4) Oborinsku vodu sa javnih prometnih, parkirališnih, manipulativnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje izvan II. i III. zone sanitarne zaštite i nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u vodotoke ili podzemlje putem upojnog bunara.

Članak 30.**VODOOPSKRBA**

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje tvrtka nadležna za vodoopskrbu.
- (2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz *šterne* (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

Članak 31.**CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM**

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

Članak 32.**VODNO GOSPODARSTVO**

- (1) Zaštitni pojas vodotoka, koji služi za održavanje vodotoka, iznosi 20 m od međe čestice vodotoka za neuređene vodotokove i vodotokove uređene nasipima te 6 m za vodotoke uređene čvrstim gradnjama. Zaštitni pojas uz akumulaciju Butoniga i retenciju Jukani iznosi 20 m od obalne linije za vodostaj do kote preljeva (41 m.n.m. za akumulaciju Butoniga te 43,30 m.n.m. za retenciju Jukani). U zaštitnom pojasu vodotoka, akumulacija i retencija nije dozvoljena gradnja. Iznad vodotoka mogu se graditi samo prometnice i javne površine.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.
- (3) Sukladno posebnim zakonskim i podzakonskim propisima, ovisno o namjeni građevine, investitor je prije izrade tehničke dokumentacije dužan ishoditi vodopravne uvjete.
- (4) U cilju sprječavanja poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.
- (5) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanje vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica provodi se neposrednim provođenjem plana.

Članak 33.**ZAŠTITA OD POŽARA**

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

2.2.2. Predjeli za stanovanje**Članak 34.**

- (1) Predjele za stanovanje dijelimo na: područje urbane aglomeracije grada Pazina (statistička naselja Pazin, Stari Pazin, Beram, Lindar, dio Zarečja Ivoli), naselja sa pretežito poljoprivrednim gospodarstvima (Bravari, Kašćerga, Frankovići, Zovići, Ježenj, Ružići, Kašćergani) i ostala stambena naselja.

- (2) U naseljima s pretežitom poljoprivrednim gospodarstvima mogu se izgrađivati stambene, pomoćne i gospodarske građevine te mljekarske farme kapaciteta do 30 mliječnih krava.
- (3) Primjenjuju se članci od 6. do 32., poglavlja 4.2.2.1. (*Opće odredbe*).
- (4) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do tri stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz). U smislu namjene zgrade, najmanje 55% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
- (5) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:
- pomoćne građevine u domaćinstvu,
 - gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
 - gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.
- (6) U predjelima za stanovanje, u sklopu stambenih jedinica, moguće su i turističke djelatnosti u vidu turističkih usluga koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman, studio apartman, kuća za odmor, kamp u domaćinstvu) te turističkih usluga u seljačkim domaćinstvima. U sklopu takvih objekata moguće su i ugostiteljske djelatnosti, ali samo one koje su vezane za goste pojedinog turističkog objekta. Nije dozvoljena izgradnja isključivo turističkih sadržaja (apartmani za iznajmljivanje) bez osnovne funkcije stanovanja.
- (7) Preparcelaciju građevne čestice zakonito izgrađene stambene građevine može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

Članak 35.

OBLIK STAMBENE ZGRADE

- (1) Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni lokalnom okruženju, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.
- (2) Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade. Međusobni odnos stranica tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 1:2,5.
- (3) Iznimno, u planiranim dijelovima naselja za koje se izrađuje detaljniji plan dozvoljava se slobodnije arhitektonsko oblikovanje zgrada, ali uz uvjet da bitno ne narušavaju tipologiju kraja odnosno istarski prostor i tradiciju.

2.2.2.1. VISINA (ETAŽNOST) I KATNOST ZGRADE

Članak 36.

- (1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao P₀+P+1+P_{ks} odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (P_{ks}), ako ima nadozid do propisane visine od 1,20 m. Iznimno na području urbane aglomeracije grada Pazina moguća je visina do P₀+P+2. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 10 metara od konačno zaravnatog terena. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.
- (2) U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

Članak 37.

- (1) Konstruktivna visina podruma (P₀) smije biti najviše 3,00 m, konstruktivna visina prizemlja 4,00 m, a svih ostalih razina (katovi iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,00 m.
- (2) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumski ili neka druga etaža.

2.2.2.2. VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE**Članak 38.**

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

Članak 39.

- (1) Najveća površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m².
- (2) U naseljima s pretežitom poljoprivrednim gospodarstvima, parcela na kojoj se omogućuje izgradnja stambeno-gospodarskih i gospodarskih objekata (mljekarske farme) treba biti minimalne površine od 2000 m², a maksimalna izgrađenost parcele 25%.

Članak 40.

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

Članak 41.

- (1) U već izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" označena tamnožutom bojom, mogu se:

a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:

- za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama do 1000 m² do 35%,

- za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama preko 1000 m² zbir 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m² (za parcele veličine od 1000 m² do 2000 m²),

- za dvojne zgrade do 50 %,

- za zgrade u nizu do 60 %,

pri čemu najveći koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (omjer bruto razvijene površine građevine i površine građevne čestice) može biti:

- za slobodnostojeće građevine: 0,50

- za dvojne građevine: 0,60

- za građenje u nizu: 0,80.

b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.

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

(3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog stepeništa, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

Članak 42.

(1) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od:

- 35% površine građevne parcele (za parcele veličine do 1000 m²),

- zbira 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m² (za parcele veličine od 1000 do 2000 m²).

(2) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade.

(3) Najveći koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (omjer bruto razvijene površine građevine i površine građevne čestice) u planiranim građevnim predjelima može biti:

- za slobodnostojeće građevine: 0,50
- za dvojne građevine: 0,60
- za građenje u nizu: 0,80.

2.2.2.3. POSLOVNI PROSTORI

Članak 43.

(1) Na građevnim česticama u postojećim i planiranim stambenim zgradama potiče se otvaranje poslovnih prostora kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) zanatstvo i osobne usluge (krojač, postolar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, i sl.),
- c) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
- d) prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih prerađevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva, manji vinski podrumi).

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.

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

(4) U središtu naselja (stare jezgre) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja, na minimalnoj udaljenosti 100 m od ostalih stambenih građevina. Na česticama u rubnim dijelovima naseljima, na minimalnoj udaljenosti 50 m od ostalih stambenih građevina moguća je gradnja manjih parkirališta za kamione, autobuse i radne strojeve (do najviše ukupno 3 takva parkirališna mjesta).

(5) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih stambenih zgrada moguće je prenamijeniti u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (1) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga PPU-a. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovog članka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih građevina. Najviše 45% bruto razvijene površine građevine može biti namijenjeno za poslovno-trgovačku djelatnost na jednoj parceli.

(6) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i(ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj

udaljenosti. To iz razloga kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

2.2.2.4. SMJEŠTAJ NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 44.

- (1) Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.
- (2) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od susjedne građevne čestice. Izvedba terasa i balkona ne preporučuje se na zabatnom pročelju, a zabranjuje u potkrovlju.
- (3) U slučaju izgradnje stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje nadležni Konzervatorski odjel.

Članak 45.

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

2.2.2.5. POMOĆNE I GOSPODARSKE GRAĐEVINE NA STAMBENIM PARCELAMA

Članak 46.

- (1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:
 - a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
 - b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
 - c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.
- (2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare (površine do 50 m²), otvoreni bazeni (površine do 100 m²) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina sljemena je najviše 4,0 m.
- (3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva, manji vinski podrumi i sl. (prema članku 42 odredbi). Ove građevine mogu biti visine prizemlja s mogućnošću izgradnje podruma te najvećom dozvoljenom visinom krovnog vijenca od 3,80 m.
- (4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima s izvorom zagađenja su: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl. Ove se građevine ne mogu graditi u naseljima koji čine urbanu aglomeraciju Grada Pazina kao ni unutar GUP-a Grada Pazina. U ostalim naseljima moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca. Ove građevine mogu biti visine prizemlja s mogućnošću izgradnje podruma, a maksimalne visine do sljemena 6,0 m.
- (5) Površine građevina iz stavka 2, 3 i 4 ovog članka ne smiju biti veće od 195 m². Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo unutar gospodarskih predjela predviđenim ovim PPU-om.
- (6) U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 5. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

(7) U naseljima s pretežito poljoprivrednim gospodarstvima dozvoljava se izgradnja mljekarskih farmi u blizini vlastite stambene zgrade na istoj ili zasebnoj građevinskoj parceli unutar građevinskog područja naselja.

(8) U postojećim naseljima u kojima nije moguće omogućiti izgradnju gospodarske građevine na parceli stambene građevine zbog skučenosti prostora, odnosno male površine parcele, omogućuje se izgradnja gospodarske građevine na zasebnoj parceli koja mora graničiti s parcelom na kojoj se nalazi osnovna građevina. Parcela na kojoj će se izgraditi takva građevina može imati najveću površinu od 1000 m²., najveća dopuštena bruto izgrađenost parcele iznosi 20%, a najveća visina građevine do sljemena krova je 6 m.

Članak 47.

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

(2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u članku 46. Visina vijenca građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,20 m.

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

- a) najmanja udaljenost je 4,00 m od međe građevne čestice susjedne stambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- b) najmanja udaljenost je 5,00 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do ravnine višega krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,
- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,00 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
- f) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona.

(4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 4,00 m.

(5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

Članak 48.

(1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,00 metara od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, kao i od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli.

(2) Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se građevno prepravljati (obnavljati) u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Članak 49.

(1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne i sl.) najmanje 30,0 m.

(2) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 10,0 m od susjedne građevne čestice.

2.2.3. Višestambene zgrade

Članak 50.

- (1) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena ili stambeno-poslovna zgrada u kojoj su tri ili više samostalnih stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednoga zajedničkoga pristupa.
- (2) Višestambene zgrade mogu se graditi samo na području GUP-a Grada Pazina prema uvjetima izgradnje definiranim GUP-om.

2.2.4. Društvene djelatnosti

Članak 51.

- (1) U građevnom području naselja na području Grada Pazina (izvan i unutar obuhvata GUP-a) uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:
 - a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
 - b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
 - c) kulturi i fizičkoj kulturi,
 - d) upravi,
 - e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.
- (2) Područja društvene namjene predviđena su samo u predjelima za koje je predviđeno donošenje generalnoga urbanističkoga plana (GUP), odnosno urbanističkoga plana uređenja (UPU-a) ili detaljnoga plana uređenja (DPU-a). Zgrade društvene namjene mogu se graditi tek nakon donošenja detaljnijih planova, kojima će biti propisani detaljniji uvjeti za izgradnju.
- (3) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.
- (4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 45 %.
- (5) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 40%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem). Iznimno se GUP-om grada Pazina mogu odrediti drugačiji uvjeti za područje obuhvata GUP-a.
- (6) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:
 - * Po+P+1+Pk; ili 9,15 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,25 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno Po+P+2 ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.
 - * Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (koncertna dvorana, sportska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade je 13,00 metara (uračunate su sve nužne konstruktorske i funkcionalne istake zgrade). Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.).
- (7) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,90 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.
- (8) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.
- (9) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi i unutar građevnih područja stambene ili mješovite namjene. Ovo se osobito odnosi na sadržaje koji su kompatibilni sa stambenom namjenom

(manje predškolske ustanove, sadržaji zdravstvene i socijalne zaštite i sl.). Ukoliko se građevina društvenih djelatnosti gradi na području stambene ili mješovite namjene vrijede uvjeti građenja propisani za osnovnu namjenu (stambenu ili mješovitu).

2.2.5. Predjeli mješovite namjene

Članak 52.

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

(2) Opći uvjeti za izgradnju svih navedenih objekata isti su kao za izgradnju u stambenim predjelima, a navedeni su u člancima 6 do 22. ovih Odredbi.

(3) Uvjeti izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina koji se odnose na površinu građevinske parcele, površinu i visinu glavne građevine, površinu i visinu pomoćnih građevina utvrđuju se na način kako je propisano za izgradnju stambenih građevina u predjelima za stanovanje.

(4) Manje poslovne građevine, ukoliko se grade na zasebnim parcelama, mogu biti najveće bruto površine do 400 m², a površina parcele najviše 3000 m², uz poštivanje najveće izgrađenosti od 35%. Visina tih građevina može biti najviše 6,0 m do sljemena.

(5) U prizemlju stambenih, stambeno-poslovnih građevina, kao i u poslovnim građevinama, mogu se otvarati sve djelatnosti koje se mogu otvarati u stambenim zgradama unutar predjela za stanovanje, kao i neke od djelatnosti koje nije moguće obavljati u predjelima za stanovanje (kovačnice, limarije, manje kamenorezačke radione, mehaničke radione, ugostiteljski lokali, manji proizvodni pogoni i sl.). U ovim predjelima nikako nije dozvoljeno otvaranje klaonica krupne i sitne stoke, disko barova, pogona za proizvodnju kemikalija, betonare, bloketare, cementare i sl. U predjelima mješovite namjene iznimno se dopušta gradnja manjih parkirališta za kamione, autobuse i radne strojeve do najviše ukupno 6 takvih parkirališnih mjesta uz uvjet da se čestica nalazi u rubnim dijelovima naseljima i na minimalnoj udaljenosti 50 m od ostalih stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

(6) Na ostalim katovima stambenih i stambeno-poslovnih građevina moguće je urediti, uz stambeni prostor, i poslovni prostor za pružanje uredskih i intelektualnih usluga.

(7) Kod stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 51% površine svih građevina na parceli mora biti u funkciji stambene namjene.

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

2.2.6. Groblja

Članak 53.

(1) PPU-om su označena sva postojeća groblja te njihova možebitna proširenja. Planirana lokacija za novo groblje za područje grada Pazina izvan GUP-a je šumsko groblje Sv. Lucija te unutar GUP-a lokacija Jelenčići, a nakon izrađene Studije utjecaja na okoliš odabrat će se najpodesnija lokacija.

(2) Gradnja mrtvačnica moguća je samo unutar prostora označenog namjenom groblje (postojeće ili planirano).

(3) Za proširenja groblja Beram i Tončići, zbog osjetljivosti prostora u smislu zaštite kulturne baštine, potrebno je ishoditi posebne uvjete od nadležnog Konzervatorskog odjela.

2.3. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

Članak 54.

(1) Razmještaj i veličina građevnih područja za gospodarsku izgradnju, prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".

(2) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata PPU-a, predviđen je u sklopu gospodarskih predjela iz članka 55.

Članak 55.

(1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim PPU-om izvan obuhvata GUP-a predviđa se smještaj:

- a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),
- b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
- c) ugostiteljskih namjena kao pratećih djelatnosti,
- d) farmi za uzgoj stoke i peradarskih farmi (oznaka I3 u grafičkom dijelu plana) koje kapacitetima ili površinama kompleksa ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju izvan građevinskih područja.

(2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

(3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi pod uvjetom da djelatnost koja se u njima obavlja ne ugrožava okoliš.

(4) Građevna čestica u planiranim zonama mora se nalaziti na uređenom građevinskom zemljištu, uz javnu prometnu površinu najmanje širine 7,60 m (6,00 m kolnik + 1,60 nogostup) i s mogućnošću priključenja na komunalnu infrastrukturu planiranu ovim PPU-om.

Članak 56.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m². Najveći postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi do 55%.

(2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.

(3) Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

Članak 57.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, u pravilu, treba biti postavljeno tako da:

- a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
- b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
- c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

Članak 58.

VISINA GRAĐEVINA

(1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

(2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma.

(3) Visina građevina ne smije iznositi više od 9,00 metara od konačno zaravnog i uređenog terena. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter, kran, smještaj visokih strojeva i sl.).

(4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

(5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 11,00 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani za područja izvan GUP-a, a unutar GUP-a ne više od 13,5 m.

Članak 59.

OBLIKOVANJE

(1) Krovište mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

(2) Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).

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

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

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

(6) Planovima nižeg reda (GUP, UPU, DPU) moguće je propisati i drugačije uvjete za oblikovanje građevina.

Članak 60.

PROMETNI UVJETI

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

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

(3) Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta (PM) za osobna vozila prema sljedećim normativima:

- | | |
|----------------------------------|---|
| a) industrija, skladišta i obrti | 1 PM na svaka 3 zaposlenika |
| b) trgovački i poslovni sadržaji | 1 PM na svakih 30 m ² bruto površine |
| c) ugostiteljski sadržaji | 1 PM na svaka 3 mjesta ugostiteljskog lokala + 1 PM na svaka 2 zaposlenika. |

(4) Ukoliko se unutar jedne građevine nalazi više sadržaja različitih namjena potreban broj parkirališnih mjesta određuje se za svaku namjenu posebno.

Članak 60a.

(1) Postojeća eksploatacijska polja (kamenolomi) mogu se koristiti kao područja za iskorištavanje mineralnih sirovina do isteka koncesije. Nakon isteka koncesije potrebno je provesti sanaciju područja

i prenamjenu u neku od gospodarskih namjena uz donošenje urbanističkog plana uređenja (UPU) čime će pobliže biti određene namjene prostora i uvjeti za izgradnju.

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

Članak 61.

(1) Položaj građevnih područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju nije posebno utvrđen ovim PPU-om. Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih izletničko-rekreacijskoj i turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za stanovanje, na način da je takve sadržaje moguće urediti u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava. Ukupna izgrađenost građevne parcele utvrđuje se u skladu sa člancima 41. i 42. Odredbi za provođenje ovoga PPU-a.

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

(3) Na predjelima na kojima je predviđena izrada detaljnijih planova (UPU ili DPU) moguća je izgradnja i smještajnih objekata čija izgradnja nije dozvoljena u predjelima stambene namjene (privatni smještaj, obiteljski pansioni, manji obiteljski hoteli u starim jezgrama naselja i sl.)

Članak 62.

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

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

(2) Građevine prateće i pomoćne namjene mogu ukupno zauzimati najviše 20% površine građevne čestice. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.

(3) U načelu visina građevina prateće i pomoćne namjene ne smije iznositi više od 4,00 metra od konačno zaravnog i uređenog terena, ukoliko planovima nižeg reda (GUP, UPU, DPU) nije propisano drugačije.

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

Članak 62a.

(1) U sklopu naselja u predjelima stambene i mješovite namjene moguća je izgradnja i uređenje športskih terena (nogometnih, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s manjim gledalištima) te građevina prateće namjene (klupskih i društvenih prostorija, svlačionica i sličnih građevina).

(2) Najveća dozvoljena bruto razvijena površina pratećih građevina iznosi ukupno 70 m².

(3) Nisu dozvoljeni ugostiteljski, trgovački i slični sadržaji.

(4) Oblikovanje sportskih terena, pratećih građevina te ograda mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

2.5. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

Članak 63.

(1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja su:

- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- b) građevine rekreacijskih i zdravstvenih namjena (osim zatvorenih sportskih građevina),
- c) građevine namijenjene obrani, te
- d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- e) stambeno-gospodarske i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje i to:

- 1/ staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda,
- 2/ farme za uzgoj stoke,
- 3/ peradarske farme,
- 4/ vinogradarsko-vinarski podrumi,
- 5/ stambeno gospodarske građevine,
- 6/ poljodjelske kućice.

Članak 64.

Staklenici i plastenici

- (1) Staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na poljoprivrednim kompleksima najmanje površine:
 - 20.000 m² ukoliko se radi o kategoriji osobito vrijednog obradivog tla,
 - 10.000 m² ukoliko se radi o kategoriji vrijednog obradivog tla,
 - 5.000 m² ukoliko se radi o kategoriji ostalih obradivih tala.
- (2) Najveća dozvoljena izgrađenost poljoprivrednog kompleksa iznosi 55%, najveća visina građevine je prizemlje (visina do sljemena krova najviše 6 m), a građevine moraju biti udaljene od ruba čestice najmanje 3 m.

Članak 64a.

Farme za uzgoj stoke i peradarske farme

- (1) Farme za uzgoj stoke su uzgojni pogoni sa 10 i više uvjetnih grla, sukladno čemu se određuju veličine za pojedine farme.
- (2) Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom slijedećih koeficijenata:

Vrsta stoke	Koeficijent	Broj grla
- krave, steone junice	1,00	10
- bikovi	1,50	7
- volovi	1,20	8
- junad 1-2 god.	0,70	14
- junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- telad	0,25	40
- krmača + prasad	0,55	181
- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- mlade svinje 2 – 6 mjeseci	0,13	77
- teški konji	1,20	8
- srednje teški konji	1,00	10
- laki konji	0,80	13
- ždrebad	0,75	13
- ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100
- janjad i jarad	0,05	200
- tovnja perad prosječne težine 1,5 kg	0,00055	18.000
- konzumne nesilice	0,002	5.000
- rasplodne nesilice	0,0033	3.000

- (3) Farme za uzgoj stoke i farme za uzgoj peradi mogu se graditi samo na predjelima kategorije „vrijednog obradivog tla“ ili „ostalih obradivih tala“. Najmanja površina poljoprivrednog kompleksa može biti:
 - 50.000 m² (20.000 m² za peradarske farme) ukoliko se radi o kategoriji vrijednog obradivog tla,
 - 10.000 m² (5.000 m² za peradarske farme) ukoliko se radi o kategoriji ostalih obradivih tala.
- (4) Građevine za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju moraju se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od ruba građevinskog područja naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji. Udaljenosti građevina od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od:

Broj uvjetnih grla	Najmanje udaljenosti		
	od građ. područja (m)	od državne ceste (m)	od županijske i lokalne ceste (m)
10-50	200	100	50
50-100	300	100	50
100-200	400	200	100
200 i više	500	200	100

Navedene najmanje udaljenosti mogu se smanjiti za 30%, ako to nalažu mjesne prilike (topografija, smjer dominantnih vjetrova, jaka pošumljenost i sl.).

Nastambe za životinje koje će se graditi u sklopu istraživačkog centra („Selekcijski centar Istarskog goveda“) na području Gortanovog brijega (unutar obuhvata GUP-a) ne smatraju se farmama u smislu ovih odredbi. Podrobniji uvjeti gradnje biti će definirani GUP-om.

- (5) Utvrđuju se slijedeći uvjeti za izgradnju farmi (tovilišta):
- bruto izgrađenost građevinske parcele može iznositi najviše 25 %,
 - udaljenost tovilista od ruba parcele i susjednih međa mora biti najmanje 5 m,
 - tovilista se mogu graditi kao jednoetažne (P) građevine s mogućnošću izgradnje podruma i krovista bez nadozida,
 - visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, može iznositi najviše 4,0 m.
 - duža strana objekta mora biti paralelna sa slojnicama terena;
 - pomoćne građevine mogu se graditi najviše kao jednoetažne (P) i ulaze u izgrađenost građevinske parcele,
 - zgrade moraju biti izvedene tako da se usklade s lokalnom tradicijskom izgradnjom i sa slikom krajolika.

Članak 64b.

Vinogradarsko-vinarski pogoni

- (1) Vinogradarsko-vinarski pogoni mogu se graditi na poljoprivrednim kompleksima najmanje površine:
- 100.000 m² ukoliko se radi o kategoriji osobito vrijednog obradivog tla,
 - 20.000 m² ukoliko se radi o kategoriji vrijednog obradivog tla,
 - 10.000 m² ukoliko se radi o kategoriji ostalih obradivih tala.
- (2) Zgrade mogu biti visine Po+P ili najviše 3,8 m od konačno izravnatog terena do vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može iznositi 5%.

Članak 64c.

Stambeno-gospodarske građevine

- (1) Daje se mogućnost izgradnje STAMBENO-GOSPODARSKIH GRAĐEVINA domaćinstvima koja su upisana u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu na površinama ne manjim od 3 ha.
- (2) Na području krajobraznih i prirodnih vrijednosti te kulturne baštine (zone ekspozicije kulturnog dobra) te osobito vrijednom poljoprivrednom tlu određenom ovim PPU-om nije moguća izgradnja građevina iz stavka 1 ovog članka. Gradnja ovih građevina ne smije biti u suprotnosti sa važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji,
- (3) Za izgradnju građevina iz stavka 1 ovog članka primjenjuju se uvjeti uređenja kao i za izgradnju gospodarskih građevina poljoprivrednih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja, s time da se ne mogu graditi na manjoj udaljenosti od 100 m od građevinskog područja naselja, ugostiteljsko-turističke i športsko-rekreacijske namjene, te groblja.
- (4) Maksimalni smještajni kapacitet građevina iz stavka 1 ovog članka za potrebe turizma iznosi 10 ležaja.

Članak 65.**POLJODJELSKE KUĆICE**

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

Članak 66.**IZGRADNJA NA ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU**

- (1) Unutar šuma moguća je izgradnja šumarskih postaja (lugarnica), lovačkih domova, znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava te otkupnih stanica šumskih plodina. Za izgradnju na šumskom zemljištu potrebno je ishoditi posebne uvjete korištenja šuma koje propisuje nadležno ministarstvo te nadležna tijela za zaštitu prirode i okoliša, ukoliko se radi o zaštićenim dijelovima prirode. Najveća dopuštena katnost zgrada iznosi P+1+Pk.

Članak 67.**VIDIKOVCI**

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

Članak 67a.**KAPELICE - POKLONCI**

- (1) Izvan građevinskog područja uz ceste i putove moguća je izgradnja kapelica-poklonaca najveće tlocrtna površine 15 m². Ukoliko se kapelica-poklonac gradi uz raskrižje ona mora biti tako smještena u prostoru da ne ometa preglednost križanja.

3. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**Članak 67b.**

- (1) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja prometne, javne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti tijela ili osoba određenih posebnim propisima.
- (2) Trase i lokacije građevina javne i komunalne infrastrukture u grafičkom dijelu PPU-a usmjeravajućeg su značenja sukladno mjerilu grafičkog prikaza te su dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe koje ne odstupaju od koncepcije rješenja. Točna lokacija trasa, građevina i uređaja biti će određena planovima nižeg reda odnosno rješenjem o uvjetima gradnje ili lokacijskom/građevinskom dozvolom.

Članak 68.**JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje

vanjskoga predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,0 m ako se ta površina postavlja na već postojeći pješački potez.

(2) Gdje god je moguće u postojećim predjelima za gradnju potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvodred prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podužno parkiranje osobnih vozila u drvoredu. U planiranim predjelima za gradnju treba svakako planirati najmanje jednostrano uređeni drvodred najmanje širine 3,00 metra.

(3) Da bi se uži središnji predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

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

Članak 69.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih koridora u pravilu nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor. Za svaku gradnju druge namjene unutar infrastrukturnog koridora potrebno je ishoditi suglasnosti pravnih osoba određenih posebnim propisima.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Za infrastrukturne građevine i sustave od državne i županijske važnosti, prije pokretanja postupka lokacijske dozvole moraju se uraditi istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

(4) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom PPU-u oni su dani načelno i shematski.

(5) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja utvrđeni su člankom 21. PPIŽ.

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

Članak 70.

CESTOVNI PROMET

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

Članak 71.

(1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Grada, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje određuju zakonski propisi, pravilnici i norme.

(2) U pojasu javnih cesta u građevnom području naselja, mogu se od uslužnih građevina u prometu graditi samo benzinske postaje. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo na građevnom zemljištu izvan pojasa prometnice.

(3) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koji se u načelu poklapa s granicom zemljišnoga pojasa ceste ili ulice, iznosi najmanje:

5 m za stambenu zgradu (osim kod već postojećih zgrada unutar samog grada Pazina kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji);

9 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, (osim kod već postojećih zgrada unutar samog grada Pazina kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji) servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti, obiteljski pansion;

9 m za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;

20 m za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja.

Navedene minimalne udaljenosti ne treba shvatiti i kao obvezne. Preporuča se veća udaljenost od ovih minimalnih vrijednosti, uvijek kada nema valjanih razloga za nužnu primjenu minimalnih udaljenosti.

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

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

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

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

a) za županijske ceste 9 metara,

b) za lokalne ceste 5 metara.

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

(9) Udaljenost vanjskoga ruba ulične ograde od osi, u ulicama čija duljina ne prelazi 100 m, ne može biti manja od 2,75 metra.

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

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

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

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

(14) Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s prometne površine sukladno odredbama članka 11. ovoga PPU-a.

(15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima je:

a) 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (mješovitim naseljima i gospodarskim područjima),

b) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m.

(16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s člankom 50, stavak 3. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili

prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj čestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

Članak 72.

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

Članak 73.

ŽELJEZNIČKI POJAS

(1) Područjem PPUG prolazi jednokolosječna pruga od značaja za regionalni promet R101 (I 102) (Podgorje) – Državna granica – Buzet – Pazin – Pula. Položaj željezničke pruge i pratećih sadržaja i građevina određen je na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjerna prostora (I.A. Razvoj i uređenje prostora)* i na grafičkom listu br. 2a: *“Promet”* u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Unutar obuhvata *PPUG-a* svi postojeći cestovni prijelazi preko željezničke pruge trebaju se u konačnici riješiti kao prijelazi u dvije razine. Kroz izradu posebnog idejnog i glavnog projekta rekonstrukcije prometnice, utvrdit će se da li određenoj situaciji bolje odgovara podvožnjak ili nadvožnjak.

(3) Na području Grada nalazi se zgrada kolodvora za prihvat putnika te manji ranžirni/industrijski kolodvor (za potrebe *Purisa*). Svi ti sadržaji mogu se održavati i rekonstruirati samo u suglasju sa posebnim odredbama Hrvatskih željeznica. Kod možebitne rekonstrukcije zgrade željezničkog kolodvora trebaju se zatražiti posebni uvjeti nadležne ustanove za zaštitu kulturne baštine. Južno od groblja, na području *DPU-a Stari Pazin*, a sjeverno od željezničke pruge, predviđa se uređenje stajališta za vlak i to na dijelu gdje pruga prelazi iz usjeka u nasip. Na predjelu gospodarske zone *Ciburi II* predviđa se izgradnja industrijskog kolodvora.

Članak 74.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: *“Pošta i telekomunikacije”* u mjerilu 1:25.000. Podzemni vodovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejsažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 74a.

MOBILNE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

(1) Koncesionari na području mobilnih komunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža.

(2) Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se građevine telekomunikacijske infrastrukture uz poštivanje uvjeta građenja, posebnih propisa i normi za takve vrste građevina.

(3) Telekomunikacijski antenski sustavi mogu se graditi kao krovni prihvat, krovni stupovi te samostojeći stupovi. Uz postojeće i planirane lokacije osnovnih postaja koje su ucrtane u grafičkom dijelu plana na području obuhvata *PPU-a* dopušta se i mogućnost postavljanja dodatnih osnovnih postaja na samostojećim stupovima i na građevinama druge namjene.

(4) Najveća visina krovnih prihvata je 5 m iznad sljemena krova (ili plohe ravnog krova).

(5) Najmanja udaljenost između samostojećeg stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od visine stupa.

(6) U slučaju izgradnje novog antenskog stupa u prostoru koji nije pokriven radiodifuznom uslugom drugih operatera pomoću legalno postavljenih antenskih stupova novi stup mora imati tehničke karakteristike za prihvat više korisnika sukladno tipskim projektima Hrvatske agencije za telekomunikacije.

(7) Ukoliko u blizini planirane lokacije već postoji izgrađen krovni ili samostojeći stup koji zadovoljava tehničke uvjete za postavu dodatne opreme izgradnja novog stupa (primjerice drugog koncesionara) nije dozvoljena.

(8) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure krajolika. O tome svoj sud daju nadležne institucije za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

Članak 75.

ELEKTROOPSKRBA

(1) Položaj visokonaponskih dalekovoda i magistralnog plinovoda s njihovim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2c: *“Energetski sustav”* u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu br. 4: *“Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje”* u mjerilu 1:5000.

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva utvrđene su prema posebnim propisima Elektroprivrede: 35 kV dalekovodi imaju pojas od 12 m, 20 kV dalekovodi 10 m, kao i današnji 10 kV jer se isti planiraju preinačiti u 20 kV. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(3) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

(4) U grafičkom dijelu PPU-a u crtane su trase visokonaponskih dalekovoda 400 kV TS „Pazin“ – Vodnjan i TS „Pazin“ – Klana (planirani), kao i planiranog rasklopnog postrojenja 400/110 kV „Pazin“. Planski koridori i površine za izgradnju ovih građevina u crtane su u grafičkom listu br. 4: *“Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje”* u mjerilu 1:5000. Zaštitni pojas dalekovoda predstavlja područje posebnog režima korištenja i u njemu nije moguća izgradnja građevina. Za druge oblike korištenja potrebno je ishoditi suglasnosti nadležne pravne osobe određene posebnim propisima.

(5) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 75a.

PLINOOPSKRBA

(1) U grafičkom dijelu PPU-a u crtane su trase planiranih magistralnih (regionalnih) plinovoda. Zaštitni pojas (koridor) magistralnog plinovoda iznosi 2x30 m (ukupno 60 m). Zaštitni pojas predstavlja područje posebnog režima korištenja i u njemu nije moguća izgradnja građevina. Za druge oblike korištenja potrebno je ishoditi suglasnosti nadležne pravne osobe određene posebnim propisima.

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

Članak 76.

VODOOPSKRBA

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na listu br. 2d: *“Vodnogospodarski sustav”* u mjerilu 1:25.000.

(2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPU-om, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležne tvrtke za vodoopskrbu.

(3) Ako na dijelu građevnoga područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.

(4) Cjevovod unutar građevnoga područja nekoga naselja treba se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

(5) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave

moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

Članak 77. ODVODNJA

(1) Na području Grada Pazina planiran je razdjelni sustav odvodnje. Položaj trasa glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na listu br. 2d: "Vodnogospodarski sustav" mjerilu 1:25.000. Sanitarne i tehnološke otpadne vode skupljati će se nepropusnim sustavom odvodnje i ispuštati izvan II i III zone sanitarne zaštite. Gdje za to nema uvjeta, otpadne vode će se ispustiti u podzemlje nakon drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja, ili ako je moguće, ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja.

(2) Do izgradnje sustava odvodnje na cijelom građevnom području Grada moraju se graditi zatvoreni sustavi odvodnje (vodonepropusne sabirne jame sa potrebnim održavanjem putem ovlaštenog komunalnog društva).

(3) Izgradnja magistralnih kolektora i odvodnih kanala te pročišćavača moguća je i izvan građevnih područja naselja utvrđenih ovim PPU-om, a mora se obavljati u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju i Hrvatskih voda, prema posebnim propisima.

(4) Gospodarski predjeli obvezno se moraju priključiti na sustave odvodnje otpadnih voda.

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

(6) Upuštanje otpadnih voda svih subjekata u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predobradom na razinu kućne otpadne vode prema Pravilniku o maksimalnim dopuštenim količinama štetnih tvari (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina).

(7) Oborinsku vodu sa javnih prometnih, parkirališnih, manipulativnih i ostalih izgrađenih površina naselja (čiste krovne vode i oborinske vode sa građevnih čestica) treba odvoditi odvojenim javnim sustavom oborinske odvodnje izvan II i III zone sanitarne zaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara.

(8) Ukoliko je uređena parkirna ili manipulativna površina veća od 1000 m², prije upuštanja u javni sustav oborinske odvodnje obavezno je pročišćavanje na odjeljivaču ulja i masti.

Članak 78. LOKVE

(1) Lokve su mali, zatvoreni, cjeloviti ekosustavi, vrlo često nastanjeni rijetkim ili endemičnim vrstama biljaka i životinja. Sve lokve veće od 0.01 ha predstavljaju ekološki značajna područja. Položaj lokvi koje se štite prostornim planom, određen je na grafičkom listu br. 3b.: "Područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25.000.

(2) Zabranjeno je unošenje stranih (alohtonih) organizama u ekosustave lokvi.

(3) Nije dopušteno od prirodnih lokava stvarati umjetna jezercu sa ukrasnim vrstama biljaka i životinja.

(4) Lokve je potrebno očistiti od nakupljenog otpada organskog i anorganskog porijekla. Ukoliko je to potrebno, lokva se može djelomično ozidati, na način kako se to radilo u prošlosti, kako bi se spriječilo njeno urušavanje i zasipanje, te lakši pristup. Ukoliko je lokva prekomjerno obrasla, potrebno je raslinje prorijediti, no to treba obaviti na stručan način.

Članak 78a. VODOTOCI

(1) Sustav vodotoka prikazan je na grafičkim listovima br. 1: Prostori za razvoj i uređenje i br. 3b.: "Područja posebnih ograničenja u korištenju" mjerilu 1:25.000. Uređenjem vodotoka nužno je osigurati neškodljivi protok slivnih voda, zaštitu građevinskih područja, infrastrukturnih građevina, poljoprivrednih površina i drugih vrednijih sadržaja od bujičnih voda te držanje erozije u prihvatljivim granicama.

Članak 78b.

MINI AKUMULACIJE

(1) Na području Grada moguće je smještaj mini akumulacija kapaciteta do 1.000 000 m³ vode. Točna lokacija mini akumulacija odrediti će se projektom navodnjavanja nakon izrade detaljnijih podloga (hidro-geoloških, hidroloških i pedoloških studija i podataka istražnih radova) te uz izradu studijske i projektne dokumentacije, odnosno uz obaveznu izradu svih Zakonom određenih Studija i pratećih dokumenata.

4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**Članak 79.**

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) PPU-om su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
- a) krajobraznih vrijednosti,
 - b) prirodnih vrijednosti i
 - c) kulturno-povijesnih cjelina.
- (2) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici i arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Grada i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
- a) Očuvanje i zaštitu prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
 - b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
 - c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih raspelima i pokloncima);
 - d) Očuvanje tradicijskih nasebinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
 - e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
 - f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
 - g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
 - h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga (ekološkoga) načina obrade zemlje;
 - i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
 - j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

4.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**Članak 80.**

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) Temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08) na području Grada Pazina nalazi se zaštićena prirodna vrijednost – geomorfološki spomenik prirode „Pazinski ponor“ - koja je upisana u Upisnik zaštićenih dijelova prirode i stablo čempresa u Kašćergu kao spomenik parkovne arhitekture.
- (2) Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) na području Grada Pazina nalazi se područje važno za divlje svojte i stanišne tipove HR2000309 „Pazinska jama“.
- (3) Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti ovim PPU-om (mjerama i odredbama) se štite, na temelju Zakona o zaštiti prirode sljedeći predjeli:

- Krajolik brežuljkastoga prostora kao osobito vrijedan prirodni krajolik sa starim istarskim gradovima na istaknutim vrhovima brežuljaka (Beram i Lindar);
 - U urbanom krajoliku mjesta Pazin sadašnje površine tvorevina perivojne arhitekture (perivoja, vrtova, drvoreda, aleja, perivojnih trgova i dr.);
 - U okolici mjesta Pazina izraženi šumoviti brežuljci i brjegovi;
 - Lokve, kao fenomen istarskoga krasa s neposrednim okolišem.
- (4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanoj dijelu PPU-a. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: “Područja posebnih uvjeta korištenja” u mjerilu 1:25.000, grafičkom listu br. 3b: “Područja posebnih ograničenja u korištenju” u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu br. 4: “Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje” u mjerilu 1:5000.

Članak 80a.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Za područje spomenika prirode „Pazinski ponor“ potrebno je, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, donijeti plan upravljanja sa mjerama zaštite. Na spomeniku prirode i u njegovoj blizini nisu dopuštene radnje koje bi narušile svojstva zbog kojih je proglašen i koje ugrožavaju njegova obilježja i vrijednosti. Za sve zahvate i radnje na spomeniku prirode potrebno je ishoditi dopuštenje tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite prirode.

(2) Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području grada 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. Na području Grada Pazina nalazi se dio Ekološke mreže koja je proglašena Uredbom Vlade RH (NN 109/07), pa se za zahvat u područje ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, ocjenjuje njegova prihvatljivost za ekološku mrežu.

(3) Na području Grada Pazina utvrđeno je pet tipova staništa ugroženih na europskoj razini i zaštićeno Direktivom o staništima, a u Hrvatskoj Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (Kvarnersko – liburnijske vapnenačke stijene B141*; Ilirsko-jadranska, primorska točila B22* – neobrasle i slabo obrasle kopnene površine (B); Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci C35*; Travnjaci mlječike i kršina C3532*- Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare (CD) i Primorske, termofilne šume i šikare medunca E35* - šume (E)) za koje treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine (B)

- očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme.

Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare (C-D)

- gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva;
- Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- Očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova i dr.);
- Očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka;
- Očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni;
- Poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva u brdskim, planinskim, otočnim i primorskim travnjačkim područjima.

Šume (E)

- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma;

- prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine;
 - u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove;
 - u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice;
 - u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (control agents); ne koristiti genetski modificirane organizme;
 - očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
 - u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhих (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dopljamama;
 - u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigfu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring);
 - pošumljavanje, gdje god to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sustavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.
- (4) Detaljne mjere za očuvanje šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode za odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Grada Pazina.

Članak 81.

- (1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih institucija za zaštitu prirode i kulturne baštine. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja ukoliko to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom.
- (2) U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajolika, navedenih u članku 78. stavak 2. moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.
- (3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:
- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
 - b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
 - c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.
- (4) Izgrađivati šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.
- (5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika* navedenog u članku 79 stavak 2, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga PPU-a o gradnji izvan građevnoga područja. Grad Pazin trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:
- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga PPU-a,
 - b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
 - c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
 - d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

Članak 82.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje sluke naselja, odnosno kulturnoga krajolika, među ostalim obuhvaća i sljedeće:

- a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim građnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
- b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice usporedne sa slojnicama;
- c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području;
- d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
- e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba od 18^o do 22^o;
- f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom ili kupom kanalicom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama ili kanalicom;
- g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;
- h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u velikim gradovima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
- i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajoliku;
- j) Autohtone pejsažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
- k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 83.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

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

Članak 84.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) PPU-om su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:
 - a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
 - b) ostale vrijedne šume.
- (2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevna područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnoga razloga što se nalaze uz samo građevno područje.
- (3) Rub šume koja se nalazi uz građevno područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne "bolja osvjetljenost" ili "bolja osunčanost" građevne parcele).

Članak 85.

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

4.4.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA**Članak 86.****OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI**

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

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

- (6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga PPU-a, uz ranije registrirane (**R**) ili preventivno zaštićene (**P**) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za sve vrijednije zgrade, povijesna naselja, predjele (zone) i lokalitete koji su

predloženi za zaštitu (**PR**). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

Članak 87.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

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

Članak 88.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

- (1) U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.
- (2) Predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao predjeli zaštite povijesne cjeline (**A** i **B** zona, kao najstroža zona i zona stroge zaštite) te dodirni (kontaktni) predio. Zona zaštite uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih putova, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema. Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.
- (3) Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema predjelima (zonama) zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, što se zaštićuje na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim predjelima ili za pojedine građevine.
- (4) Na kartografskom prikazu 3A (*Područja posebnih uvjeta korištenja*), u mjerilu 1:25.000 i list 4 (*Građevna područja naselja*), u mjerilu 1:5000 urisane su građevine i cjeline kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ovom odredbom obuhvaćene su sljedeće povijesne jezgre naselja: Beram, Lindar, Pazin i Trviž.
- (5) Za sve građevne zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri navedenih naselja, označenih na kartografskom prikazu kao **A** i **B** zona zaštite, u postupku ishoda lokacijske dozvole treba ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta (tradicijskim kućama) mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevne sanacije. Građevna dozvola ne može se izdati ukoliko nije udovoljeno posebnim uvjetima.
- (6) U dodirnim (kontaktnim) predjelima, nove građevine moguće je planirati na način da se njihovom postavom, smještajem, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše postojeći ambijenti i vizure na njih. Za povijesnu građevnu strukturu evidentiranu unutar kontaktne zone vrijede odredbe kao i za B zonu.
- (7) Za naselja Beram, Lindar, Pazin i Trviž potrebna je izrada Urbanističkoga plana uređenja (UPU), u okviru kojega se mora izraditi odgovarajuća konzervatorska podloga, te utvrditi uvjeti nove gradnje.
- (8) Naselja obilježena na grafičkim priložima u mjerilu 1:25.000 (kulturna baština) i 1:5000 (građevno područje sa zonama i granicama zaštite) predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske

građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

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

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

Članak 89.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

U IZDVOJENIM PREDJELIMA KULTURNOGA KRAJOLIKA I IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

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

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

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

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

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

Članak 90.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

(1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: “*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*”, radi odvijanja normalnoga života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 40. ovih odredbi.

Članak 91.

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

(2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,
- b) preinake unutrašnjega prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećega krovišta (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja zaštite zgrade,
- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,00 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja stabilnosti zgrade,
- f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspekcijских službi,

- h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (*šterni*) za vodu, građevina za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

Članak 92.

MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

- (1) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (ZPP) na temelju povremenih nalaza ili su pretpostavljeni i mogući nalazi a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se detaljno istraživanje i konzervacije nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozе, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.
- (2) U područjima gdje se ovim PPU-om predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje ili sondiranje prema uputama nadležnog konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza. Ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju *in situ*, projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje građevina i uređivanja zemljišta.
- (3) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naide na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Članak 93.

UVJETI ZAŠTITE KRAJOLIKA

- (1) U područjima kulturnog i prirodnog krajolika (označenim na karti *Uvjeti korištenja i zaštite prostora, 3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju*) nije moguća gradnja kako ne bi umanjila temeljne vrijednosti krajolika. U manje vrednovanim područjima izvan građevnih predjela može bitna nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine) mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik. To znači da neizgrađeni prostor parcele mora biti pejzažno uređen visokim nasadima autohtonih vrsta, čime bi se postigao manji vizualni utjecaj na prostor.
- (2) Za svaku novu izgradnju izvan građevnih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine.
- (3) Kultivirani poljodjelski krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju građevina interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u poljodjelskom prostoru seoskih naselja, ali na način da izgradnja ne izmijeni tradicijske osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, kažuni, vegetacija).

Članak 94.

NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U SEOSKIM NASELJIMA

- (1) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedan dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koji su: registrirani (R), preventivno zaštićeni (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR).

- (2) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.
- (3) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.
- (4) Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajolika. Osobito je potrebno:
- Kuću prilagoditi nagibu terena.
 - Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom), nikako ne u kvadratičnom obliku.
 - Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama ili kamenom (izbjegavati salonit i tegolu). U iznimnim slučajevima moguće je ravni krov, uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.
 - Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.
 - U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – *balidur*, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište *portuna*. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje.
 - Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.

Članak 95.

PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

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

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

povijesne građevine, crkve i kapele: ž. crkva sv. Marka i crkva Gospe od Snijega-Kašćerga, ž. crkva sv. Kuzme i Damjana Kršikla, crkva sv. Ivana i Pavla-Opatija, crkva sv. Lucije-Heki, crkva sv. Ivana i Pavla-Šajini, crkva Gospe od Krunice-Trviž, crkva sv. Antuna Opata –Slavčići

kapelice poklonci: kapelica poklonac Boljki, Čubanići, Dorčići, Funčići, Gabrijelčići, Heki, Kašćergani, Katun Lindarski, Lindar, Katun Trviški, Munci, Šajini, Tomašići, Trviž, Zarečje štite se mjerama ovog PPU-a:

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

komunalne i industrijske građevine: stara trafostanica u Bermu, zgrada željezničke postaje Pazin

građevine niskogradnje: željeznički nadvožnjak Pazin i most Stari Pazin

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

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

5. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

(1) Prostornim planom uređenja Istarske županije planiran je Županijski centar za gospodarenje otpadom „Kaštjun“ (izvan Grada Pazina). Postojeća deponija komunalnog otpada u Gradu Pazinu planirana je za preuređenje u transfer-stanicu (građevinu u kojoj se komunalni otpad mehanički obrađuje za transport do središnjeg centra za gospodarenje otpadom).

(2) Do prerastanja u transfer-stanicu postojeća deponija komunalnog otpada (označena na listu 4. *Građevna područja*) će se koristiti kao deponija komunalnog otpada sukladno važećim propisima.

(3) U građevnim područjima naselja, kao i u izdvojenim građevnim područjima, moguća je izgradnja i uređenje reciklažnih dvorišta. Reciklažno dvorište je prostor na kojem se odvojeno skupljaju posebne kategorije otpada (papir, staklo, organski otpad, metal, plastične mase, opasan otpad iz komunalnog otpada). Reciklažna dvorišta moraju imati kolni pristup i biti ograđena (poželjno živica visine 2 m).

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

Članak 97. briše se

6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

(1) Na cijelom području obuhvata ovoga PPU-a, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

(2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(3) Grad Pazin nalazi se unutar I., II. i III. zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće. Zone sanitarne zaštite prikazane su na kartografskom prilogu 3B: *Područja posebnih ograničenja u korištenju*. Unutar zahvata PPU-a ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

Članak 98a.

MJERE ZAŠTITE VODA

(1) Za izgradnju građevina koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od "Hrvatskih voda" u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova i radnji (odlaganje bio i drugog otpada) koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.
- (3) Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez kanalizacijske mreže, moraju se horizontalnom kanalizacijom priključiti na vodonepropusnu sabirnu jamu sa potrebnim održavanjem putem ovlaštenog komunalnog društva.
- (4) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u kanalizacijski sustav naselja ili recipijent, pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.
- (5) Kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica i prometnih površina predvidjeti prihvat i otjecanje oborinskih voda izvan II i III zone vodozaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara. Dionice prometnica županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike.
- (6) Zabranjuje se pranje automobila te drugih vozila i strojeva te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica.

Članak 98b.

MJERE ZAŠTITE OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

- (1) Mjere obrane od poplava na bujičnim tokovima su preventivnog karaktera, a odnose se na redovito održavanje korita bujica.
- (2) Širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno korito i korito uređeno nasipom s obostranim pojasom širine do 20,00 m mjereno od gornjeg ruba korita, odnosno vanjske nožice nasipa i korito uređeno čvrstim građevinama s obostranim pojasom širine 6,00 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređajne građevine.
- (3) Unutar koridora iz prethodnog stavka planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.
- (4) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, za sve vodotoke mora se utvrditi inundacijski pojas te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ovog PPU-a.

Članak 99.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

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

Članak 100.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

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

Članak 101.**MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA**

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

Članak 102.**MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA**

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
 - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
 - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
 - c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozivna treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
 - d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
 - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishoda posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishoda suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
 - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoda posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoda suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
 - g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
 - a) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
 - b) Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 103.**MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**

- (1) Kriteriji za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti temelje se na geografskim osobitostima, demografskim osobitostima, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na stalnom procjenjivanju ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogodama, tehničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i povredljivošću na eventualna ratna razaranja.
- (2) *Osnovne mjere* zaštite i spašavanja sadržane su u prostornom planu definiranjem područja za izgradnju i područja ograničenja gradnje, definiranjem gustoće i načina gradnje, propisanih udaljenosti među građevinama, najveće dopuštene visine i sl., te planiranjem prometne i infrastrukturne mreže.
- (3) *Posebne mjere* obuhvaćaju mjere za sklanjanje ljudi, mjere zaštite od rušenja, zaštite od poplava, zaštite od potresa i zaštite od požara.

Članak 103a.**MJERE SKLANJANJA LJUDI**

- (1) Posebnim propisima Grad Pazin svrstan je u kategoriju gradova i naseljenih mjesta 1. stupnja ugroženosti u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu stanovništva.
- (2) Unutar obuhvata Generalnoga urbanističkog plana potrebno je graditi skloništa osnovne i dopunske zaštite otpornosti 50-100 kPa uključivo i skloništa za zaštitu od radijacijskog, biološkog i kemijskog djelovanja. Područja obvezne izgradnje skloništa kao i njihov razmještaj utvrđuju se GUP-om uz suglasnost nadležnog tijela.
- (3) Izvan obuhvata GUP-a za stambene i manje stambeno poslovne i poslovne zgrade do 1000 m² bruto razvijene površine treba osigurati zaštitu stanovništva u zaklonima. Za zgrade preko 1000 m² bruto razvijene površine potrebno je predvidjeti izgradnju skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa.
- (4) Sva skloništa moraju biti projektirana, izvedena i opremljena u skladu s posebnim propisima. Pri izgradnji skloništa treba uvažavati uvjete racionalnosti građenja, dostupnost skloništa, broj ljudi koji se sklanja, vrste i namjene zgrada u kojima se skloništa grade, ugroženost zgrade u slučaju nastanka ratnih opasnosti, hidrogeološke uvjete i druge uvjete koji utječu na sigurnost, kvalitetu građenja i održavanje skloništa.
- (5) Skloništa je potrebno planirati u sklopu pojedinih zahvata u prostoru i to u sklopu građevina (kao najniže etaže) ili u sklopu zelenih površina u javnom korištenju u pojedinim zahvatima u prostoru. Javna skloništa moguće je planirati u sklopu javnih zelenih površina.
- (6) Sva skloništa osnovne i dopunske zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe uz suglasnost nadležnog tijela za poslove zaštite i spašavanja, a u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja. Mirnodopska namjena skloništa mora respektirati funkcionalnost skloništa i omogućiti redovito održavanje skloništa, te ne smije u znatnijoj mjeri umanjiti kapacitet skloništa, te sprječavati ili usporavati pristup u sklonište.
- (7) Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi ako je već osigurano sklanjanje stanovništva, u slučaju nepovoljnih hidro-geoloških uvjeta, ukoliko bi lokacija skloništa narušavala područje ili građevinu kulturnog dobra te ukoliko dođe do promjene propisa koji određuju obvezu njihove gradnje.

Članak 103b.**MJERE ZAŠTITE OD RUŠENJA**

- (1) Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovoga Plana u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.

Članak 103c.**MJERE ZAŠTITE OD POPLAVA**

- (1) Zaštitu od poplava treba provoditi u skladu s Zakonom o vodama te Državnim i Županijskim planovima obrane od poplava.

- (2) Na području Grada Pazina bujični vodotoci pripadaju Slivu Mirne (podsliv Butonige), slivu Pazinskog potoka, slivu bujice Čipri te slivu ponornice Brestovac. Vodotocima prvog reda pripadaju Pazinski potok te Oteretni kanal Botonega.
- (3) Na području Grada nalazi se i akumulacija Butoniga s kotom preljeva 41 metar nad morem i kotom krune brane 44,70 metara nad morem.
- (4) Za vodotoke 1. reda i akumulaciju Butoniga obrana od poplava definirana je „Planom obrane od poplava na vodama 1. reda“ Županije Istarske, a za ostale vode „Planom obrane od poplava na vodama 2. reda Županije Istarske“.
- (5) Poplave izazvane nedovoljnim kapacitetom poniranja javljaju se u prostoru Pazinskog potoka neposredno uz ponor i do sada je zabilježena maksimalna kota od 235,90 mnm, dok se poplave uz vodotoke javljaju kod pojava protoka iznad kapaciteta uređenih ili neuređenih vodotoka. Na listu 3b: *Područja posebnih ograničenja u korištenju* označena su poplavna područja na području Grada Pazina.
- (6) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanje vodotoka i drugih voda, gradnja građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, te zaštita od erozija i bujica provodi se neposrednim provođenjem plana. Uz sve vodotoke 1. i 2. reda Planom je predviđen prostor slobodan od svake gradnje sa zakonom propisanim inundacijskim pojasevima.

Članak 103d.

MJERE ZAŠTITE OD POTRESA

- (1) PPU-a je utvrđena seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Grada Pazina pripada zoni jačine 7° MCS.
- (2) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.
- (3) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavanju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

Članak 103e.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

- (1) Osnovna protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protivpožarne mreže. Mjere protivpožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju Planom uvjetovanih udaljenosti između građevina, odnosno izvedbom vatrobranih zidova između pojedinih dvojnih ili skupnih objekata.
- (2) Mjesta za izgradnju građevina u kojima se obavlja proizvodnja, smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari, sukladno članku 44. Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu (NN 12/94) bit će, u slučaju potrebe za njihovu gradnju, određena detaljnim planovima uređenja u skladu sa zahtjevima nadležnog tijela za zaštitu od požara.
- (3) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m. Iznimno je moguća manja udaljenost ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
- (4) Za sljedeće zahvate u prostoru potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave Istarske na mjere zaštite od požara primjenjene u Glavnom projektu:
1. sve građevine i prostore u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova;
 2. sve građevine koje nisu obuhvaćene člankom 2 Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 25/94).
- (5) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine, kao i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen posebnim propisima.

(6) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Za potrebe gašenja požara treba osigurati potrebne količine vode i odgovarajući tlak u hidrantskoj mreži.

Članak 103f.

Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

(1) Temeljem posebnih propisa na području obuhvata PPUO potrebno je uspostaviti odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana.

7. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 104.

(1) Plan se provodi neposrednim provođenjem sukladno Odredbama za provođenje i grafičkim priložima PPU-a. Zbog mogućih neažurnosti podloga na kojima je PPU rađen te ograničenja u načinima prikaza grafičkoga dijela PPU-a prilikom utvrđivanja uvjeta za izgradnju dozvoljena su odstupanja do 1,5 % u smislu tumačenja grafičkih elemenata Plana, pri čemu se kao mjerodavni podaci uzimaju oni iščitani iz PPU-a u digitalnom obliku.

7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 104a.

(1) PPU-om su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:

- a) prostornim planovima užih područja;
- b) ovim PPU-om na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.

(2) U cilju provođenja ovoga PPU-a i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga PPU-a, detaljnijih planova užih prostornih cjelina Grada i to:

a) Urbanistički planovi uređenja (UPU):

(Naselje Beram): UPU povijesne urbanističke cjeline Berma, UPU Cipri, UPU Cvitani 1, UPU Radne Zone Podberam, UPU Belci;

(Naselje Brajkovići): UPU Zovići, UPU Radne Zone Rudine, UPU Frankovići, UPU Škrapi;

(Naselje Heki): UPU Slokovići, UPU Trošti;

(Naselje Ježenj): UPU Mali Ježenj, UPU Radne Zone Veli Ježenj;

(Naselje Lindar): UPU povijesne urbanističke cjeline Lindara, UPU Vrh Drazeja;

(Naselje Trviž): UPU povijesne urbanističke cjeline Trviža, UPU Katun Trviški 1, UPU Katun Trviški 2, UPU Radne Zone Katun Trviški, UPU Trviž;

(Naselje Vela Traba): UPU Cvitani 2, UPU Mala Traba 1, UPU Mala Traba 2, UPU Ruhci, UPU Radne Zone Ruhci, UPU Vela Traba;

(Naselje Zarečje): UPU Zarečje-Bežići.

b) GUP-om će biti utvrđena područja za koja će trebati izraditi DPU.

(3) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavka 2. ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

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

(5) Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za građevine javne namjene (školstvo, zdravstvo, uprava itd.) i sl., mogu se odrediti samo temeljem detaljnijih planova uređenja (UPU ili DPU). Ako takav plan nije donesen treba donijeti DPU za građevnu česticu određene građevine i neposredne okolne građevne čestice, odnosno čestice koje s njom tvore cjeloviti smislen sklop.

(6) Ukoliko se utvrdi da postojeći vojni poligon u Lindaru (označen kao posebna namjena) nije od važnosti za obranu RH moguća je njegova prenamjena za razvojne projekte od važnosti za Grad. Za sve zahvate u prostoru na području današnjeg vojnog poligona Lindar potrebno je donijeti UPU ili DPU.

7.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 105.

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

7.3. REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

Članak 106.

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

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

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

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

Članak 107.

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

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

III. ZAVRŠNE OBREDBE

Članak 108.

(1) PPU-a i Izmjene i dopune izrađene su u šest (6) tiskanih izvornika plana (tekstualni i grafički dio) koji su potpisani od predsjednika Gradskog vijeća i ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Pazina, te u četiri (4) primjerka na CD ROM-u.

Članak 109.

(1) Tiskani izvornici PPU-a i njegove Izmjene i dopune (tekstualni i grafički dio) čuvaju se u arhivi Stručne službe Gradskog vijeća (1 izvornik) i arhivi Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina (2 izvornika).

(2) Po jedan (1) primjerak izvornika plana (tekstualni i grafički dio) s Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Pazina dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske i
- Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

(3) Po jedan (1) primjerak na CD ROM-u čuvat će se u arhivi Gradskog vijeća, Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina i Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

(4) Uvid u PPU-a može se izvršiti u Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina.

Članak 109a.

(1) Grafički dijelovi Izmjena i dopuna PPU-a neće se objaviti u Službenim novinama Grada Pazina.

Članak 109b.

(1) Detaljnu provedbu PPU-a i njegove izmjene i dopune pratit će Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina.
