

## NACRT PRIJEDLOGA

Na temelju članka 109. st. 4. i 198. st. 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 155/25), Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tinjan ("Službene Općine Tinjan" broj 14/23) te članka 20. Statuta Općine Tinjan ("Službene novine Općine Tinjan" broj 04/17-pročišćeni tekst, 3/20, 3/21, 2/22) Općinsko vijeće Općine Tinjan na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2026., donijelo je

## ODLUKU

### o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tinjan

#### I. TEMELJNE ODREDBE

##### Članak 1.

Donose se **IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Tinjan** („Službene novine Grada Pazina“ broj 08/04, „Službene novine Općine Tinjan“ broj 09/11, 01/16, 09/20, pročišćeni tekst 10/20) - u daljnjem tekstu: Plan.

##### Članak 2.

Plan je izrađen od izrađivača – tvrtke “Planimetar” d.o.o. iz Zagreba, a sadržan je u Elaboratu "IV izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Tinjan" koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, a sadrži:

I - TEKSTUALNI DIO PLANA - Odredbe za provedbu

II - GRAFIČKI DIO PLANA

– kartografski prikazi:

- |    |   |               |
|----|---|---------------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA   | mj.1 : 25.000 |
|    | 1a. Površine za razvoj i uređenje   |               |
|    | 1b. Promet, pošta i elektroničke komunikacije   |               |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA  | mj.1 : 25.000 |
|    | 3d. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite   |               |
| 4. | GRAĐEVINSKA PODRUČJA  | mj. 1 : 5.000 |
|    | 4a. Brčići, Muntrilj, Žužići  |               |
|    | 4c. Jakovici, Tinjan, Radetići, Kringa  |               |
| 5. | DETALJNOST UPU-A ZA GP FINIDA JUG   | mj. 1 : 2.000 |
|    | 5.1. Korištenje i namjena površina  |               |
|    | 5.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža  |               |
|    | 5.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska i elektroenergetska mreža |               |
|    | 5.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrbna mreža i odvodnja otpadnih voda           |               |
|    | 5.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora   |               |
|    | 5.6. Način i uvjeti gradnje   |               |

6. DETALJNOST UPU-A ZA GP FINIDA ISTOK mj. 1 : 2.000

- 6.1. Korištenje i namjena površina
- 6.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža
- 6.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska i elektroenergetska mreža
- 6.4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrbna mreža i odvodnja otpadnih voda
- 6.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
- 6.6. Način i uvjeti gradnje

- III – OBVEZNE PRILOGE
- III-1 Obrazloženje
  - III-2 Sažetak za javnost
  - III-3 Izvješće o javnoj raspravi

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

### Članak 3.

U članku 1. stavku 2., alineji 1., podalineji 3. riječ: “poslovne“ se zamjenjuje riječju „proizvodne“.

### Članak 4.

(1) U članku 1.a stavku 1. točke 10., 13. i 18. mijenjaju se i glase:

„10. Pomoćna građevina jest građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica, vrtna sjenica, nadstrešnica, solarni kolektor i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, te bazen (do 100 m<sup>2</sup> i nenatkriven).

13. Način gradnje građevina stambene namjene – ovisno o lokalnim uvjetima građevine stambene namjene mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine:

- Slobodnostojeće građevine – građevine koje sa svih strana imaju neizgrađeni prostor (vlastitu česticu ili javni neizgrađeni prostor),
- Poluugrađena građevina - građevina koja se jednom svojom stranom nalazi na granici građevne čestice na kojoj je izgrađena građevina ili se planira gradnja građevine na toj granici građevne čestice, osim ako se radi o granici s prometnom površinom ili javnom zelenom površinom. U slučaju gradnje poluugrađene građevine, kada se na susjednoj građevnoj čestici tek planira gradnja građevine na toj granici odnosno građevina još nije izgrađena, potrebno je ishoditi suglasnosti za gradnju vlasnika obje građevne čestice (ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uredima).
- Ugrađena građevina – građevina koja se sa svoje dvije strane nalazi na granicama građevne čestice na kojima su izgrađene građevine ili se planira gradnja građevina, osim ako se radi o granici koja graniči s prometnom površinom ili javnom zelenom površinom. U slučaju gradnje ugrađene građevine, kada se na susjednoj građevnoj čestici (vrijedi za obje susjedne građevine) tek planira gradnja građevina na toj granici odnosno građevina još nije izgrađena, potrebno je ishoditi suglasnosti za gradnju vlasnika obje građevne čestice (ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uredima).

18. Gradivi dio građevne čestice je dio građevne čestice u koji se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih građevina na građevnoj čestici. U gradivi dio građevne čestice ne ulazi izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice kao što su nenatkrivena parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, cisterne, spremnici i upojni bunari, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu; ograde, potporni

zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena; elementi zaštite od sunca, rasvjetna tijela, reklame i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama. „,

(2) U članku 1.a stavku 1. iza točke 25. dodaju se nove točke 26., 27., 28. i 29. koje glase:

„26. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice odnosno obuhvata u prostoru kojom se bitno ne mijenja namjena, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine i na koju se primjenjuju odredbe ovog Plana koje se odnose na rekonstrukciju građevine.“.

27. Poslovni prostor je zasebna funkcionalna jedinica poslovne namjene/poslovnog sadržaja.

28. Kosi teren je teren prosječnog nagiba većeg od 12°.

29. Bazeni koji se grade unutar zahvata ugostiteljsko-turističke građevine nisu pomoćne građevine već prateće građevine i uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti. „,

### **Članak 5.**

(1) U članku 2. stavku 1. alineji 3. iza teksta „teretnih vozila,“ dodaje se tekst koji glasi: „solarnu elektranu na vlastitoj građevnoj čestici na površini oznake ( I<sub>SE3</sub>),“.

(2) U istom članku stavku 3., u zagradi, iza riječi „uređeni“ dodaje se tekst koji glasi: “/neuređeni“.

### **Članak 6.**

U članku 3. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje, mj. 1:25.000, br. 4. Građevinska područja mj. 1:5.000 te br. 5.1 Korištenje i namjena površina, mj. 1:2.000 i 6.1 Korištenje i namjena površina, mj. 1:2.000.“.

### **Članak 7.**

U članku 12. stavak 2. mijenja se i glasi:

NASELJE	namjena (u naselju)	broj stanovnika 2011.	povremeni i privremeni stanovnici 2011.	planski broj stanovnika	Izgrađeno GPN	Neizgrađeno GPN (NI)	UKUPNA POVRŠINA * (za obračun stanovanja)	BRUTO GUSTOĆA STAN. st/ha	UKUPNA POVRŠINA	UDIO NI U UKUPNOJ POVRŠINI GPN
<b>NASELJA S PLANIRANIM BROJEM STANOVNIKA VEĆIM OD 100</b>										
Brčići	GPN	100	98	<b>198</b>	12,32	7,46	<b>19,78</b>	10,0	<b>19,78</b>	37,7%
Brečevići	GPN	187	17	<b>204</b>	20,98	17,61	<b>38,59</b>	5,3	<b>41,29</b>	45,6%
	T2 Milohanići				0,00	0,58				
	T3 Banki				0,00	2,12				
Jakovici	GPN	100	10	<b>110</b>	38,11	31,15	<b>69,26</b>	1,6	<b>69,26</b>	45,0%
Kringa	GPN	315	27	<b>342</b>	40,89	31,13	<b>72,02</b>	4,7	<b>76,13</b>	43,2%
	T2 Kringa				0,00	2,07				
	T3 Kučići				0,00	1,54				
	T3 Hrvatini				0,00	0,50				
Muntrilj	GPN	77	9	<b>86</b>	14,06	11,83	<b>25,89</b>	3,3	<b>25,89</b>	45,7%
Radetići	GPN	210	18	<b>228</b>	27,34	25,41	<b>52,75</b>	4,3	<b>54,20</b>	48,2%
	I <sub>SE3</sub> Jelovci				0,00	1,45				
Tinjan	GPN	417	35	<b>452</b>	42,31	41,14	<b>83,45</b>	5,4	<b>83,45</b>	49,3%
Žužići	GPN	110	103	<b>213</b>	11,90	9,36	<b>21,26</b>	10,0	<b>21,26</b>	44,0%
<b>UKUPNO</b>				<b>1833</b>	<b>207,90</b>	<b>183,36</b>	<b>383,00</b>	<b>4,8</b>	<b>391,27</b>	<b>47,9%</b>

\* Površina naselja sa izuzetim površinama zona jedinstvene namjene

### Članak 8.

U članku 13. stavku 1. iza riječi „uređenog“ dodaje se tekst koji glasi: “/neuređenog”.

### Članak 9.

- (1) U članku 15. stavku 1., iza prve rečenice se dodaje tekst koji glasi: “Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu.”.
- (2) U istom članku, stavku 5. riječ „uređenje“ se zamjenjuje riječju „uređene“.

### Članak 10.

- (1) U članku 18. stavku 1. briše se tekst koji glasi: “uz nju”.
- (2) U istom članku, u stavku 2. alineja 2. mijenja se i glasi:  
„- ugostiteljsko-turistički sadržaji/djelatnosti sukladno posebnim propisima „.
- (3) U istom članku, u stavku 4. riječ „neizgrađenog“ zamjenjuje se riječju „izgrađenog“.

## Članak 11.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„Površina građevne čestice namijenjene gradnji obiteljske kuće iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: 800 – 2000 m<sup>2</sup>
- za poluugrađene građevine: 600 – 2000 m<sup>2</sup>
- za ugrađene građevine: 180 – 1000 m<sup>2</sup>.“

## Članak 12.

Članak 20. mijenja se i glasi:

„(1) Najmanja površina zemljišta pod obiteljskom kućom za sve tipove gradnje iznosi 50 m<sup>2</sup>, a najveća 400 m<sup>2</sup>;

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) određuje se:

- za slobodnostojeće građevine: 0,3
- za poluugrađene građevine: 0,3
- za ugrađene građevine: 0,50

(3) Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi

- za slobodnostojeće građevine: 1,2
- za poluugrađene građevine: 1,2
- za ugrađene građevine: 2,0.“

## Članak 13.

Članak 22. mijenja se i glasi:

„(1) Površina građevne čestice namijenjene gradnji višestambene građevine iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: 1000 - 4999 m<sup>2</sup>
- za slobodnostojeće s poslovnim prostorom: 1000 - 4999 m<sup>2</sup>.

(2) Višestambene građevine na području Općine Tinjan je dozvoljeno graditi u građevinskim područjima naselja i njihovim izdvojenim dijelovima, uz poštivanje ostalih uvjeta određenih ovim Planom.

(3) Izgradnja višestambenih građevina u građevinskim područjima naselja i njihovim izdvojenim dijelovima dozvoljena je izvan granica zaštite – zona A i B, označenih na kartografskim prikazima broj 4. Građevinska područja, mj. 1:5.000.,„

## Članak 14.

Članak 23. mijenja se i glasi:

„(1) Najmanja površina zemljišta pod višestambenom građevinom iznosi 100 m<sup>2</sup>, a najveća površina iznosi 600 m<sup>2</sup>, za sve tipove gradnje.

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) određuje se 0,3 za sve tipove gradnje.

(3) Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) određuje se 1,2 za sve tipove gradnje.

(4) Osim stambene namjene, u višestambenim građevinama je dopuštena i poslovna namjena koja može zauzimati najviše 20% ukupne brutto površine građevine. Poslovnim sadržajima smatraju se djelatnosti koje ne narušavaju uvjete života i stanovanja.,„

## Članak 15.

U članku 25. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Iznimno, od stavka (1) ovog članka u već izgrađenim dijelovima naselja kada se radi o rekonstrukciji postojeće građevine i/ili izgradnji zamjenske građevine unutar istih tlocrtnih gabarita, građevina može biti udaljena od granice i manje od 4,0 m, s time da ne može imati otvore prema granici

susjedne čestice, osim ako se ne radi o postojećim otvorima te da su zadovoljeni propisi o zaštiti od požara i potresa.“.

## Članak 16.

U članku 26. stavci 1. i 2. mijenjaju se i glase:

„(1) Građevine stambene namjene koje će se graditi kao poluugrađene, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice na kojoj se planira gradnja građevine, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene od granice susjedne građevine osnovne namjene najmanje pola visine ( $h/2$ ), ali ne manje od 4,0 metra od granice čestice. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja, građevina može biti udaljena od granice susjedne čestice i manje od 4,0 m, ali ne manje od 3,0 m ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, odnosno 2,0 m, ako nema otvore prema granici susjedne čestice, uz suglasnost vlasnika susjedne čestice, ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uređima, te ako su zadovoljeni propisi o zaštiti od požara i potresa.“

(2) Obiteljske kuće koje će se graditi u nizu kao ugrađene, bočnim će stranama biti prislonjene na susjedne građevine ili granice građevnih čestica na kojima se planira gradnja građevina moraju sa svoje slobodne strane biti udaljene najmanje pola visine ( $h/2$ ) od susjedne građevine osnovne namjene, ali ne manje od 4,0 metara od granice čestice. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja, građevina može biti udaljena od granice susjedne čestice i manje od 4,0 m, ali ne manje od 3,0 m ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, odnosno 2,0 m, ako nema otvore prema granici susjedne čestice, uz suglasnost vlasnika susjedne čestice, ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uređima te ako su zadovoljeni propisi o zaštiti od požara i potresa.“.

## Članak 17.

U članku 27. stavci 5., 6., 7. i 8. mijenjaju se i glase:

„(5) Krovišta građevine moraju biti kosa, izvedena kao dvostrešna odnosno rasčlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba između  $18^\circ$  i  $23^\circ$ , a pokrov mora biti crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta. Preporuča se izvedba krovnog vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko se izvodi mora biti do 0,1 m. U slučaju građevina s razvedenim tlocrtom pojam "dvostrešna krovišta" odnosi se na svaki pojedinačni dio građevine.“

(6) Nije dopuštena izvedba "nevidljivog" kosog krova - izgradnjom obodnog zida (atike) unutar kojeg je izveden kosi krov, a postignut je izgled građevine ravnog krova.

(7) Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina moguća je izvedba upuštenih krovnih terasa, a prilikom osvijetljavanja potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora te korištenje - postavljanje solarnih panela. Postava krovnih terasa i krovnih prozora mora biti u okviru krovne plohe građevine pri čemu mogu pokriti samo do 30% njezine površine. Solarni paneli postavljeni na krovnu plohu mogu pokriti najviše 50% njezine površine.

(8) Iznimno, od odredbi ovog članka, višestambene građevine mogu imati ravni krov osim ako se grade u blizini/okolini zaštićene povijesne jezgre.“.

## Članak 18.

(1) U članku 28. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Visina ulične ograde može iznositi najviše 1,5 m, pri čemu visina punog zida može biti najviše 1,0 m. Ograde se u pravilu izvode od kamena, zelenila i sl.“.

(2) U istom članku u stavku 7. riječi „trebali bi“ zamjenjuju se riječju „moraju“.

## **Članak 19.**

(1) U članku 33. stavci 1. i 2. mijenjaju se i glase:

„(1) Pomoćne građevine za potrebe i u funkciji osnovne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene najviše katnosti do jedne nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podzemne etaže.

(2) Najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od susjednih čestica mora biti:

- ako se grade kao poluugrađene građevine, moraju od susjedne građevine ili granice građevne čestice na kojoj se planira gradnja građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici,
- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine ili granice građevne čestice na kojoj se planira gradnja građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici,
- iznimno se mogu graditi kao slobodnostojeće, a od granice građevne čestice mogu biti udaljene i manje od 4 m, ali ne manje od 1 m uz suglasnost vlasnika susjedne čestice, ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uredima, bez otvora prema granici čestice. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom, najveće veličine 60x60 cm i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.“

(2) U istom članku, stavak 3. se briše, a dosadašnji stavak 4. postaje stavak 3.

(3) U istom članku dosadašnji stavak 5. postaje stavak 4., mijenja se i glasi:

„(4) Dozvoljena je gradnja ukopanih i nenatkrivenih bazena tlocrtna površine do 100 m<sup>2</sup>. Na jednoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja jednog bazena. Bazeni se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 2 m od granice susjedne čestice, a iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja mogu biti i na udaljenosti 1 m, ukoliko nisu smješteni uz put ili ulicu, uz suglasnost vlasnika susjedne čestice, ovjerene u uredu javnog bilježnika ili izjednačenim uredima. Bazenska tehnika koja služi za održavanje i servisiranje bazena, mora biti udaljena najmanje 4 m od granice susjedne čestice. Na gradnju bazena se odgovarajuće primjenjuju uvjeti koji su određeni za udaljenost građevina od regulacijskog pravca iz članka 16. ovih Odredbi ovog Plana.“

(4) U istom članku dosadašnji stavci 6. i 7. postaju stavci 5. i 6.

## **Članak 20.**

U članku 33.a stavku 1. alineji 1. brišu se riječi „i pročelja“.

## **Članak 21.**

Članak 35. mijenja se i glasi:

„Postojeće pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine, ali ne i poljoprivredne građevine s izvorima zagađenja, izgrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima, bez promjene namjene, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.“

## **Članak 22.**

(1) U članku 38. stavku 2. alineji 3. briše se tekst u zagradi.

(2) U istom članku, u stavku 2. alineji 4. briše se točka i dodaje zarez.

(3) U istom članku, u stavku 2. dodaje se nova alineja 5. koja glasi:

„- u zoni proizvodne namjene unutar naselja Jelovci na površini oznake ( $I_{SE3}$ ) može se graditi solarna elektrana na vlastitoj građevnoj čestici sukladno uvjetima iz članka 40.a ovog Plana uz obveznu izradu Urbanističkog plana uređenja. „,

### Članak 23.

(1) U članku 40. stavku 1. alineje 2., 5. i 6. mijenjaju se i glase:

”

- najmanja površina građevne čestice za građevine proizvodne ili poslovne namjene iznosi 600 m<sup>2</sup>, a najveća 4.999 m<sup>2</sup> uz uvjet da ukupna površina svih poslovnih i/ili proizvodnih zona unutar odnosno građevinskog područja naselja može iznositi najviše 20% površine tog građevinskog područja naselja. Iznimno, u već izgrađenim dijelovima naselja može biti i manja, ali ne manja od 200 m<sup>2</sup>;
- unutar novih građevina proizvodne namjene nije dozvoljen smještaj prostora stambene namjene. U proizvodnim zonama unutar građevinskog područja naselja nije dozvoljena gradnja stambenih građevina;
- unutar građevina poslovne namjene dozvoljen je smještaj prostora stambene namjene uz uvjete da je udio površine poslovne namjene veći od 50% građevinske bruto površine te građevine i da samostalnih funkcionalnih jedinica poslovne namjene ima više od samostalnih funkcionalnih jedinica stambene namjene, osim unutar zona poslovne namjene u građevinskim područjima naselja, u kojima nije dozvoljeno planiranje stambene namjene;“.

(2) U istom članku, stavak 2. se briše.

### Članak 24.

Iza članka 40. dodaje se novi Podnaslov koji glasi:

**„Površina proizvodne namjene (zona) unutar naselja Jelovci - solarna elektrana“.**

### Članak 25.

Članak 40.a mijenja se i glasi:

„U građevinskom području naselja Jelovci planirana je zona proizvodne namjene - solarna elektrana Jelovci ( $I_{SE3}$ ) u kojoj je dozvoljena gradnja solarne elektrane. Za zonu proizvodne namjene - solarna elektrana Jelovci ( $I_{SE3}$ ) propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja te su ovim člankom utvrđene smjernice za njegovu izradu:

#### Namjena građevine

- Namjena građevine je solarna elektrana za proizvodnju električne energije. Pod solarnom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice (ormari, pripadajuće elektroenergetske mreže) i pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.).

#### Oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice solarne elektrane istovjetna je površini oznake ( $I_{SE3}$ ), uz mogućnost smanjenja njene površine za najviše 5% površine oznake ( $I_{SE3}$ ). Površina oznake ( $I_{SE3}$ ) definirana je grafičkim dijelom plana na kartografskom prikazu 4c “Građevinska područja” u mj. 1:5.000 u skladu sa značenjem i mjerilom plana.

#### Uvjeti gradnje

- Fotonaponski paneli se postavljaju u skladu sa tehnologijom na način da ih je dopušteno montirati samo na metalnu čeličnu konstrukciju tako da je njihov najniži dio iznad zemlje na

- visini višoj od 50 cm, te na način da tlo ispod njih tijekom dana ne bude u potpunosti zasjenjeno;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,8. Koeficijent izgrađenosti podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući i tlocrtnu projekciju fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice;
- Građevina se gradi kao slobodnostojeća;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  iznosi 0,8;
- Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Najmanja udaljenost fotonaponskih panela, trafostanice i pomoćnih građevina u funkciji elektrane od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini iznosi 10,0 m, a od ostalih granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- Pomoćne građevine u funkciji elektrane se grade kao prizemne, najveće dopuštene visine 4,0 m (do gornjeg ruba krovnog vijenca). Najveća dopuštena bruto tlocrtna površina pojedinačne pomoćne građevine iznosi 20 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena ukupna bruto tlocrtna površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi 60 m<sup>2</sup>. Pomoćne građevine nije dopušteno graditi prije izgradnje solarne elektrane. Međusobna udaljenost pomoćnih građevina iznosi najmanje 4,0 m;
- Arhitektonsko oblikovanje građevine treba biti u skladu s funkcionalnim i tehnološkim uvjetima uz upotrebu kvalitetnih materijala, a mora se svojim oblikovnim karakteristikama i uporabom građevinskih materijala u najvećoj mogućoj mjeri prilagoditi lokalnoj graditeljskoj tradiciji.
- Svi zahvati se mogu izvoditi fazno/etapno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

#### Kapacitet

- Najveća dozvoljena instalirana snaga solarne elektrane iznosi 1,5 MW.

#### Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, ostalog zelenila i sl.;
- Između montažno ugrađenih redova fotonaponskih panela potrebno je osigurati pješački prolaz širine 1,2 do 1,5 m;
- Solarna elektrana mora biti ograđena metalnom ogradom visine 2,0 m. Ograda mora biti prozirna, neupadljiva, zaštićena od korozije i mora omogućavati prolaz malim životinjama (zec, kornjača i sl.);
- Prirodna konfiguracija terena mora biti zadržana u najvećoj mogućoj mjeri uz omogućavanje minimalnih intervencija u svrhu prilagodbe tehnološkim karakteristikama panela;
- Unutar građevne čestice potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto, a ukoliko se gradi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji solarne elektrane, potrebno je osigurati dodatno 1 parkirališno mjesto za sve pomoćne građevine zajedno.
- Potrebno je izraditi Projekt krajobraznog uređenja građevne čestice solarne elektrane temeljem kojeg će se odrediti prikladne prostorno-plansko mjere izbjegavanja/umanjivanja negativnih utjecaja izvan zone fotonaponskog postrojenja.

#### Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu mrežu i ostalu infrastrukturu

- Građevna čestica solarne elektrane mora imati direktan pristup s prometnice.
- Solarna elektrana se može priključiti na javnu vodoopskrbnu mrežu, a do njene izgradnje kao alternativa se dozvoljava priključak na vlastitu vodoopskrbu (npr. cisternom).
- Solarna elektrana mora imati individualno zbrinjavanje otpadnih voda na vlastitoj građevnoj čestici (npr. bio uređaj, kompostani toaleti, i sl.).
- Solarna elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

#### Mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Uzimajući u obzir razvoj tehnologije za korištenje energije sunca kao obnovljivog izvora energije, pri izgradnji solarne elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti;
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere

- zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj;
- Uvjetuje se utvrditi utjecaj fotonaponskog postrojenja na naselje, odnosno uvjete stanovanja i rada u naselju;
  - Unutar područja namijenjenog za gradnju solarne elektrane nema zaštićenih kao niti planom predloženih za zaštitu krajobraznih cjelina, te dijelova prirodne i kulturne baštine;
  - Na područje obuhvata odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite određene Odredbama ovog Plana.

#### Rekonstrukcija

- Rekonstrukcija građevine je dozvoljena prema istovjetnim uvjetima koji su ovim člankom određeni za gradnju nove građevine.“

### **Članak 26.**

Iza članka 40.a Podnaslov se mijenja i glasi:

**„Rekonstrukcija građevina proizvodne i poslovne namjene te rekonstrukcija u smislu prenamjene građevina ostalih namjena u građevine proizvodne i poslovne namjene“**

### **Članak 27.**

Članak 44. mijenja se i glasi:

- „(1) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi:
- Unutar prostornih cjelina/zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja (turističkih zona) prikazanih na grafičkom listu 4. Građevinska područja te čl. 96.a,
  - Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama površine do 4.999 m<sup>2</sup> (građevine u kojima se odvija ugostiteljsko-turistička djelatnost prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (dozvoljena su vrste: hotel i hotel baština). Ove ugostiteljsko-turističke građevine se mogu graditi samo uz uvjet da je u zonama ugostiteljsko-turističke namjene za koje je ovim Planom već određen maksimalni smještajni kapacitet u člancima 48., 62. i 96.a ostalo nerealiziranog smještajnog kapaciteta koji je u tom slučaju moguće planirati (realocirati) unutar ovih ugostiteljsko-turističkih građevina.
- (2) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene iz stavka 1. podstavka 2. ovog članka:
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet. Iznimno kod izgrađenih prometnica, gdje ne postoji mogućnost proširenja kolnika dozvoljena širina kolnika može iznositi 3,0 m.
  - površina građevne čestice za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 1.000 – 4.999 m<sup>2</sup> uz uvjet da ukupna površina svih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar odnosnog građevinskog područja naselja može iznositi najviše 20% površine tog građevinskog područja naselja;
  - najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3. Iznimno, u već izgrađenim dijelovima naselja unutar granica zaštite - zone A i B, najveći koeficijent izgrađenosti može biti i veći, ali ne veći od 0,6;
  - najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže (max. katnost P+2), uz mogućnost izgradnje podzemne etaže;
  - najveća visina građevina iznosi 9,0 metara;
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2;
  - visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5 m za nerazvrstane prometnice, odnosno 10 m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi  $\frac{1}{2}$  visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 4 metra od granice građevne čestice građevine osnovne namjene, odnosno 3 m pomoćne građevine;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i sl.
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo;
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 27. ovih Odredbi.
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao dvoetažne (P+1) najveće visine 6,0 m i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 117. ovih Odredbi.

(3) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama sa smještajnim građevinama mogu se graditi i uređivati i ostali ugostiteljski sadržaji: konobe, restoran, buffet, i sl.

(4) Unutar građevinskog područja naselja moguća je i izgradnja kampova u domaćinstvima/OPG koji ne ulaze u maksimalni smještajni kapacitet Općine Tinjan. Uvjeti za izgradnju ovih kampova su sljedeći:

- Najmanja površina zasebne građevne čestice iznosi 1.000 m<sup>2</sup>, a najveća 4.999 m<sup>2</sup>.
- Maksimalni smještajni kapacitet se određuje sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti.
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3.
- Na građevnoj čestici je dozvoljena gradnja više čvrstih građevina (restoran, recepcija, sanitarije i ostale građevine sukladno posebnim propisima) ukupne tlocrtne projekcije najviše 250 m<sup>2</sup>. Navedene građevine mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu, a visina građevine (do vijenca) iznosi najviše 3,0 m.
- Najmanje 40% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, ostalog zelenila i sl.
- Krovništa građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvostrešna odnosno rasčlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba između 18° i 23°, a pokrov mora biti crijep ili kupa kanalica, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta. Preporuča se izvedba krovnog vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko se izvodi mora biti do 0,1 m. U slučaju građevina s razvedenim tlocrtom pojam "dvostrešna krovništa" odnosi se na svaki pojedinačni dio građevine.
- Najmanja udaljenost svih građevina i smještajnih jedinica na građevnoj čestici od regulacijske linije za nerazvrstane i razvrstane -lokalne ceste, ne može biti manja od 5,0 m, a od razvrstane -državne i županijske ceste ne može biti manja od 10,0 m. Udaljenost od ostalih granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m. Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Na građevnim česticama mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaji, uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke prometne površine, površine za promet u mirovanju, sportsko-rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbana oprema.
- Dozvoljena je gradnja jednog ukopanog i nenatkrivenog bazena tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> (prateća građevina koja se računa u koeficijent izgrađenosti). Bazeni se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne čestice. Bazenska tehnika koja služi za održavanje i servisiranje bazena, mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granice susjedne čestice. Na gradnju bazena se odgovarajuće primjenjuju uvjeti koji su određeni za udaljenost građevina od regulacijske linije iz ovog stavka ovog članka.
- Dozvoljena je postava solarnih panela i/ili fotonaponskih ćelija za potrebe kampa, bez mogućnosti predaje u mrežu, na krovove građevina i/ili nadstrešnice za parkirališta.
- Visina ulične ograde može iznositi najviše 1,5 m, pri čemu visina punog zida može biti najviše 1,0 m. Ograde se u pravilu izvode od kamena, zelenila i sl. Ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m.
- Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm.
- Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom

građenja i lokalnim uvjetima.

- Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu širine najmanje 5,5 m.
- Priključci na ostale infrastrukturne sustave moraju biti u skladu s odredbama ovog Plana.
- Najviše 30 % površine kampa mogu zauzimati prometne i parkirališne površine.
- Parkirališna mjesta je potrebno osigurati na vlastitoj građevnoj čestici prema normativu određenom u članku 117. ovog Plana.“.

### **Članak 28.**

U članku 45., u stavku 1. brišu se riječi „za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu“.

### **Članak 29.**

U članku 47. stavku 1. riječ „grade“ zamjenjuju se riječju „postavljaju“.

### **Članak 30.**

U članku 48. stavci 1. i 3. mijenjaju se i glase:

„(1) U građevinskom području naselja planirane su zone ugostiteljsko-turističke namjene (TZ) sukladno čl. 44. st. 1. alineji 1., čiji je prostorni razmještaj određen ovim Planom, a u kojima se mogu graditi građevine i kompleksi ugostiteljsko-turističke namjene. Planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene (TZ) unutar naselja prikazane na grafičkom listu 4. Građevinska područja naselja su:

Naziv/naselje	GRAĐEVINSKO PODRUČJE (ha)			NAMJENA	SMJEŠTAJNI KAPACITETI
	IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	UKUPNO		UKUPNO
Banki/Brečevići	0	2,11	2,11	T3	252
Milohanići/Brečevići	0	0,58	0,58	T2	30
Kringa/Kringa	0	2,07	2,07	T2	120
Hrvatini/Kringa	0	0,50	0,50	T3	42
Kučići/Kringa	0	1,54	1,54	T3	150
<b>SVEUKUPNO:</b>					<b>594</b>

”

### **Članak 31.**

U članku 48.a stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

### **Članak 32.**

U članku 48.b stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

### Članak 33.

U članku 49. stavku 1., alineja 1. mijenja se i glasi:

„ - površine izvan naselja za izdvojene namjene za koje se određuje izdvojeno građevinsko područje izvan naselja:

- gospodarska namjena:
  - pretežito poslovne zone (K): naselje Jakovici: Jakovici (K1), naselje Kringa: Kringa (K3), naselje Tinjan: Butori-Milinki (K) i Tinjan (K1);
  - pretežito proizvodne zone (I): naselje Brečevići: Banki (I1), naselje Muntrilj: Finida (I), naselje Jakovici: Jakovici (I1), naselje Kringa: Pavletići (I1)
  - pretežito proizvodna namjena – poljoprivredna proizvodnja (I3): naselje Brečevići: Brečevići, naselje Jakovici: Srbinjak, naselje Tinjan: Picupari i Šurani, naselje Žužići: Pinčani te naselje Kringa: Kringa;
  - ugostiteljsko-turističke zone - turistička područja (TP): unutar statističkih granica naselja Muntrilj: Muntrilj-jug (TP), naselja Radetići: Kmačići (TP), turističko-razvojno područje (TRP): unutar statističke granice naselja Kringa – Faturi (TRP);
- sportsko–rekreacijska namjena (R): naselje Brečevići: Milohanići, naselje Jakovici: Vitasi, naselje Kringa: Kučići i naselje Radetići: Adrenalinski park Kmačići;
- groblja (G): Tinjan, Kringa i Muntrilj; „,

### Članak 34.

U članku 50. stavci 1. i 3. mijenjaju se i glase:

„(1) Na površinama izvan naselja za izdvojene namjene navedenim u ovom stavku građenje je moguće neposrednim provođenjem ovog plana:

- postojeća pretežito poslovna namjena (K): naselje Jakovici: Jakovici (K1), naselje Kringa: Kringa (K3);
- planirana pretežito poslovna namjena (K) - neuređeni i neizgrađeni dijelovi izdvojenog građevinskog područja, koji su propisani ovim planom s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju: naselje Tinjan: Tinjan (K1);
- postojeća pretežito proizvodna namjena (I): naselje Jakovici: Jakovici (I1), naselje Kringa: Pavletići (I1);
- planirana pretežito proizvodna namjena (I) - neuređeni i neizgrađeni dijelovi izdvojenog građevinskog područja, koji su propisani ovim planom s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju: naselje Kringa: Pavletići (I1), naselje Brečevići: Banki (I1), naselje Muntrilj (dijelovi zone Finida): Finida-jug i Finida-istok;
- postojeća gospodarska namjena - poljoprivredna proizvodnja (I3): Tinjan: Šurani, Picupari; naselje Brečevići: Brečevići; Žužići: Pinčani; Jakovici: Srbinjak; Kringa.
- planirana gospodarska namjena - poljoprivredna proizvodnja (I3) - neuređeni i neizgrađeni dijelovi izdvojenog građevinskog područja, koji su propisani ovim planom s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju: naselje Brečevići: Brečevići.
- ugostiteljsko-turistička namjena - turističko područje - neuređeni i neizgrađeni dijelovi izdvojenog građevinskog područja, koji su propisani ovim planom s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju te izgrađeni dio građevinskog područja: Kmačići (TP);
- sportsko-rekreacijska namjena: Milohanići (R), Vitasi (R), Kučići (R), Kringa (R), Adrenalinski park Kmačići (R);
- groblja: Tinjan (G), Kringa (G) i Muntrilj (G).

(3) Površine izvan naselja za izdvojene namjene utvrđene ovim Prostornim planom određene su na kartografskim prikazima br. 1a. Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje, mj. 1:25000 i broj 4. Građevinska područja, mj. 1:5000 te br. 5.1 Korištenje i namjena površina, mj. 1:2000 i 6.1 Korištenje i namjena površina, mj. 1:2000.“

### Članak 35.

U članku 52.a stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Unutar površina pretežito proizvodne namjene (I) mogu se obavljati različite proizvodne djelatnosti i grupe djelatnosti, proizvodnja i distribucija električne energije (obnovljivi i neobnovljivi izvori energije osim vjetroturbina), djelatnosti građevinarstva i djelatnosti prekcaja i skladištenja, a može se razgraničiti na pretežito industrijsku (I1), pretežito zanatsku (I2) i poljoprivredu proizvodnju (I3). U zoni Finida određene su površine pretežito proizvodne namjene Finida-jug (ISE1) i Finida-istok (ISE2) za gradnju solarnih elektrana. „,

### Članak 36.

(1) U članku 53. stavku 1. u tablici mijenja se 2. red pod naslovom „Proizvodna namjena (I) i glasi:

Finida	Muntrilj	9,74	I	0	10,76	8,78	19,54
--------	----------	------	---	---	-------	------	-------

(2) U istom članku, u stavku 1. u tablici mijenja se posljednji red i glasi:

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>OPĆINA TINJAN</b>	<b>32,96</b>		<b>16,69</b>	13,96	12,11	<b>42,76</b>
------------------	----------------------	--------------	--	--------------	-------	-------	--------------

(3) U istom članku stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Za područja zona pretežito proizvodne namjene Finida iz stavka (1) ovog članka uređenje, organizacija sadržaja i detaljni uvjeti gradnje, u skladu s potrebama budućih korisnika, utvrđeni su za dio zone izrađenim urbanističkim planovima uređenja, utvrdit će se za dio zone planiranim urbanističkim planovima uređenja, dok su za dijelove zone Finida (područja Finida-istok i Finida-jug) utvrđeni sa detaljnošću urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju. Obuhvati područja Finida-istok i Finida-jug su označeni na kartografskom prikazu br. 4a. u mjerilu 1:5.000 te br. 5.1 u mjerilu 1:2.000 i 6.1 u mjerilu 1:2000.,,.

### Članak 37.

U članku 53.b stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

### Članak 38.

U članku 53.e stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

## Članak 39.

Iza članka 53.e dodaje se novi Podnaslov koji glasi:

**„Uvjeti provedbe s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za dio gospodarske zone Finida (područja Finida-jug i Finida-istok)“**

Dodaje se novi članak 53.f koji glasi:

”

### Članak 53.f

Planom se za južni dio neuređenog i neizgrađenog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske - pretežito proizvodne namjene Finida (područje Finida-jug) utvrđuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, za gradnju solarne elektrane Brečevići na površini oznake (I<sub>SE1</sub>) i proizvodne građevine na površini oznake (I). U građevinskom području Finida-jug čiji je obuhvat određen kartografskim prikazima br. 5.1-5.6 u mj. 1:2.000 gradi se neposrednom provedbom ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- Detaljna namjena i način korištenja površina te razgraničenje, razmještaj pojedinih javnih i drugih površina prikazani su na kartografskom prikazu 5.1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2.000, a površine su razgraničene na sljedeće namjene:

- gospodarska namjena - pretežito proizvodna - solarna elektrana (I<sub>SE1</sub>),
- gospodarska namjena - pretežito proizvodna (I),
- javne prometne površine.

#### ● Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju solarne elektrane na površini oznake (I<sub>SE1</sub>):

##### Namjena građevine

- Na površini oznake (I<sub>SE1</sub>) dozvoljava se gradnja jedne solarne elektrane Brečevići. Namjena građevine je solarna elektrana za proizvodnju električne energije. Pod solarnom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice (ormari, pripadajuće elektroenergetske mreže i sl.) i pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.).

##### Oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice solarne elektrane istovjetna je površini oznake (I<sub>SE1</sub>), uz mogućnost smanjenja njene površine za najviše 5% površine oznake (I<sub>SE1</sub>). Oblik i veličina površine oznake (I<sub>SE1</sub>) određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana.

##### Uvjeti gradnje

- Fotonaponski paneli se postavljaju u skladu sa tehnologijom na način da ih je dopušteno montirati samo na metalnu čeličnu konstrukciju tako da je njihov najniži dio iznad zemlje na visini višoj od 50 cm, te na način da tlo ispod njih tijekom dana ne bude u potpunosti zasjenjeno;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,8. Koeficijent izgrađenosti podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući i tlocrtnu projekciju fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice;
- Građevina se gradi kao slobodnostojeća;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti kis iznosi 0,8;
- Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Najmanja udaljenost fotonaponskih panela, trafostanice i pomoćnih građevina u funkciji elektrane od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini iznosi 10,0 m, a od ostalih granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- Pomoćne građevine u funkciji elektrane se grade kao prizemne, najveće dopuštene visine 4,0 m (do gornjeg ruba krovnog vijenca). Najveća dopuštena bruto tlocrtna površina pojedinačne pomoćne građevine iznosi 40 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena ukupna bruto tlocrtna površina svih

pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi 200 m<sup>2</sup>. Pomoćne građevine nije dopušteno graditi prije izgradnje solarne elektrane. Međusobna udaljenost pomoćnih građevina iznosi najmanje 4,0 m;

- Arhitektonsko oblikovanje građevine treba biti u skladu s funkcionalnim i tehnološkim uvjetima uz upotrebu kvalitetnih materijala. Pomoćne građevine u funkciji elektrane se moraju svojim oblikovnim karakteristikama i uporabom građevinskih materijala u najvećoj mogućoj mjeri prilagoditi lokalnoj graditeljskoj tradiciji.
- Zaštitni pojas lokalne ceste definiran je sukladno važećim propisima.
- Svi zahvati se mogu izvoditi fazno/etapno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

#### Kapacitet

- Najveća dozvoljena instalirana snaga solarne elektrane iznosi 4,0 MW.

#### Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, ostalog zelenila i sl.;
- Između montažno ugrađenih redova fotonaponskih panela potrebno je osigurati pješački prolaz širine 1,2 do 1,5 m;
- Solarna elektrana mora biti ograđena metalnom ogradom visine 2,0 m. Ograda mora biti prozirna, neupadljiva, zaštićena od korozije i mora omogućavati prolaz malim životinjama (zec, kornjača i sl.);
- Prirodna konfiguracija terena mora biti zadržana u najvećoj mogućoj mjeri uz omogućavanje minimalnih intervencija u svrhu prilagodbe tehnološkim karakteristikama panela;
- Unutar građevne čestice potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto, a ukoliko se gradi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji solarne elektrane, potrebno je osigurati dodatno 1 parkirališno mjesto za sve pomoćne građevine zajedno.

#### Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu mrežu i ostalu infrastrukturu

- Građevna čestica solarne elektrane mora imati direktan pristup s prometnice.
- Pristup (ulaz i izlaz) sa građevne čestice na dodirnu javno prometnu površinu određuje se aktom kojim se odobrava građenje, na pogodnom mjestu duž regulacijske linije, osim na samom križanju, u skladu sa odredbama ovoga Plana.
- Lokacija, prometno rješenje te uvjeti i tip spoja na razvrstanu cestu utvrdit će se u skladu s važećim propisima te uz suglasnost i u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.
- Neposredan kolni pristup određuje se posebnim uvjetima nadležnih tijela.
- Priključak na prometnu površinu se treba projektirati prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.
- Solarna elektrana se može priključiti na javnu vodoopskrbnu mrežu, a do njene izgradnje kao alternativa se dozvoljava priključak na vlastitu vodoopskrbu (npr. cisternom).
- Solarna elektrana mora imati individualno zbrinjavanje otpadnih voda na vlastitoj građevnoj čestici (npr. bio uređaj, kompostni toaleti, i sl.).
- Solarna elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

#### Mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Uzimajući u obzir razvoj tehnologije za korištenje energije sunca kao obnovljivog izvora energije, pri izgradnji solarne elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti;
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj;
- Unutar područja zone Finida-jug nema zaštićenih kao niti planom predloženih za zaštitu krajobraznih cjelina, te dijelova prirodne i kulturne baštine;
- Na područje obuhvata odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite određene odredbama ovog Plana.

### Rekonstrukcija

- Rekonstrukcija građevine je dozvoljena prema istovjetnim uvjetima koji su ovim Planom određeni za gradnju nove građevine.

### ● **Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina u području pretežito proizvodne namjene (I):**

#### Namjena građevine

- Na površini oznake (I) dozvoljava se gradnja proizvodne građevine uz koju se mogu razviti i druge djelatnosti - prateće ili u funkciji osnovne djelatnosti (poslovna - uredi, ugostiteljski sadržaji, trgovine i sl.) uz pretežitost proizvodne namjene. Unutar građevine nije dopušten smještaj stambene namjene.

#### Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 2.500 m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini oznake (I).

#### Uvjeti gradnje

- Građevina se gradi kao slobodnostojeća. Na građevnoj čestici se može graditi jedna građevina osnovne namjene s pomoćnim građevinama. Građevina se može graditi i kao složena građevina.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,5;
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice kis iznosi 2,0;
- Najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine je 3 nadzemne etaže uz mogućnost gradnje 1 podzemne etaže. Visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom. Najveća visina građevine iznosi 11,0 m;
- Pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine se grade kao prizemne, najveće dopuštene visine 4,0 m (do gornjeg ruba krovnog vijenca);
- Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini iznosi 10,0 m, a najmanja udaljenost svih građevina od ostalih granica građevne čestice iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m. Međusobna udaljenost građevina na građevnoj čestici mora iznositi najmanje ½ visine više građevine (h/2), ali ne manje od 4,0 m;
- Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- Na građevnoj čestici je uz pretežito proizvodnu građevinu dopušteno graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaje;
- Dozvoljena je postava solarnih panela i/ili fotonaponskih ćelija za potrebe osnovne građevine, bez mogućnosti predaje u mrežu, na krovove građevina, nadstrešnice za parkirališta i na druge površine pogodne za smještaj u okviru vlastite građevne čestice, a ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti. Ako se postavljaju u okviru građevne čestice, primjenjuju se uvjeti propisani ovim člankom za pomoćne građevine.
- Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom ambijentu. Veće građevine moraju se svojom visinom, gabaritima, oblikovanjem i bojom uklopiti u ambijent. Velike površine pročelja ne smiju se bojati u žarke boje koje nisu spojive sa okolinom.
- Svi zahvati se mogu izvoditi fazno/etapno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.
- Zaštitni pojas lokalne ceste definiran je sukladno važećim propisima.

#### Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, visokog zelenila i sl.;
- Ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji s kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2,0 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2,5 m;
- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbanu

- opremu;
- Unutar građevne čestice potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema normativu određenom u članku 117. ovog Plana.

#### Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu mrežu i ostalu infrastrukturu

- Građevna čestica mora imati direktan pristup s prometnice.
- Pristup (ulaz i izlaz) sa građevne čestice na dodirnu javno prometnu površinu određuje se aktom kojim se odobrava građenje, na pogodnom mjestu duž regulacijske linije, osim na samom križanju, u skladu sa odredbama ovoga Plana.
- Lokacija, prometno rješenje te uvjeti i tip spoja na razvrstanu cestu utvrdit će se u skladu s važećim propisima te uz suglasnost i u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.
- Neposredan kolni pristup određuje se posebnim uvjetima nadležnih tijela.
- Priključak na prometnu površinu se treba projektirati prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.
- Građevina se mora priključiti na javnu vodoopskrbnu mrežu, a do njene izgradnje kao alternativa se dozvoljava priključak na vlastitu vodoopskrbu (npr. cisternom).
- Građevina mora imati individualno zbrinjavanje otpadnih voda na vlastitoj građevnoj čestici (npr. bio uređaj, kompostni toaleti, i sl.).
- Građevina mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

#### Mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Unutar građevne čestice nije dozvoljeno planirati gradnju proizvodnih postrojenja za djelatnosti koje mogu prouzročiti emisije kojima se onečišćuje tlo, zrak i vode sukladno posebnim propisima;
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Unutar područja zone Finida-jug nema zaštićenih kao niti planom predloženih za zaštitu krajobraznih cjelina, te dijelova prirodne i kulturne baštine.
- Na područje obuhvata odgovarajuću se primjenjuju mjere zaštite određene odredbama ovog Plana.

#### Rekonstrukcija

- Rekonstrukcija građevine je dozvoljena prema istovjetnim uvjetima koji su ovim Planom određeni za gradnju nove građevine.

Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju solarne elektrane Brečevići na površini oznake (I<sub>SE1</sub>) i proizvodne građevine na površini oznake (I) na području Finida-jug određeni su ovim odredbama i kartografskim prikazima br. 5.1 - 5.6 u mjerilu 1:2.000.“.

### **Članak 40.**

Iza članka 53.f dodaje se novi članak 53.g koji glasi:

”

#### **Članak 53.g**

Planom se za istočni dio neuređenog i neizgrađenog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja pretežito proizvodne namjene Finida (područje Finida-istok) utvrđuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, za gradnju solarne elektrane na površini oznake (I<sub>SE2</sub>) i proizvodne građevine na površini oznake (I). U građevinskom području Finida-istok) čiji je obuhvat određen kartografskim prikazima br. 6.1-6.6 u mj.1:2.000 gradi se neposrednom provedbom ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- Detaljna namjena i način korištenja površina te razgraničenje, razmještaj pojedinih javnih i drugih

površina prikazani su na kartografskom prikazu 6.1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2.000, a površine su razgraničene na sljedeće namjene:

- gospodarska namjena - pretežito proizvodna - solarna elektrana (I<sub>SE2</sub>)
- gospodarska namjena - pretežito proizvodna (I).

### ● Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju solarne elektrane na površini oznake (I<sub>SE2</sub>):

#### Namjena građevine

- Na površini oznake (I<sub>SE2</sub>) dozvoljava se gradnja jedne solarne elektrane. Namjena građevina je solarna elektrana za proizvodnju električne energije. Pod solarnom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice (ormari, pripadajuće elektroenergetske mreže i sl.), pratećih građevina (postrojenje za skladištenje energije-baterijski spremnici) i pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.).

#### Oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice solarne elektrane istovjetna je površini oznake (I<sub>SE1</sub>), uz mogućnost smanjenja njene površine za najviše 5% površine oznake (I<sub>SE2</sub>). Oblik i veličina površine oznake (I<sub>SE2</sub>) određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana.

#### Uvjeti gradnje

- Fotonaponski paneli se postavljaju u skladu sa tehnologijom na način da ih je dopušteno montirati samo na metalnu čeličnu konstrukciju tako da je njihov najniži dio iznad zemlje na visini višoj od 50 cm, te na način da tlo ispod njih tijekom dana ne bude u potpunosti zasjenjeno;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,8. Koeficijent izgrađenosti podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući i tlocrtnu projekcije fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice;
- Građevina se gradi kao slobodnostojeća;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti kis iznosi 0,8;
- Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Najmanja udaljenost fotonaponskih panela, trafostanice i pomoćnih građevina u funkciji elektrane od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini iznosi 10,0 m, a od ostalih granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- Pomoćne građevine u funkciji elektrane se grade kao prizemne, najveće dopuštene visine 4,0 m (do gornjeg ruba krovnog vijenca). Najveća dopuštena bruto tlocrtna površina pojedinačne pomoćne građevine iznosi 40 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena ukupna bruto tlocrtna površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi 200 m<sup>2</sup>. Pomoćne građevine nije dopušteno graditi prije izgradnje solarne elektrane. Međusobna udaljenost pomoćnih građevina iznosi najmanje 4,0 m;
- Arhitektonsko oblikovanje građevine treba biti u skladu s funkcionalnim i tehnološkim uvjetima uz upotrebu kvalitetnih materijala. Pomoćne građevine u funkciji elektrane se moraju svojim oblikovnim karakteristikama i uporabom građevinskih materijala u najvećoj mogućoj mjeri prilagoditi lokalnoj graditeljskoj tradiciji.
- Svi zahvati se mogu izvoditi fazno/etapno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

#### Kapacitet

- Najveća dozvoljena instalirana snaga solarne elektrane iznosi 4,10 MW.

#### Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, ostalog zelenila i sl.;
- Između montažno ugrađenih redova fotonaponskih panela potrebno je osigurati pješački prolaz širine 1,2 do 1,5 m;
- Solarna elektrana mora biti ograđena metalnom ogradom visine 2,0 m. Ograda mora biti prozirna, neupadljiva, zaštićena od korozije i mora omogućavati prolaz malim životinjama (zec, kornjača i sl.);
- Prirodna konfiguracija terena mora biti zadržana u najvećoj mogućoj mjeri uz omogućavanje

- minimalnih intervencija u svrhu prilagodbe tehnološkim karakteristikama panela;
- Unutar građevne čestice potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto, a ukoliko se gradi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji solarne elektrane, potrebno je osigurati dodatno 1 parkirališno mjesto za sve pomoćne građevine zajedno.

#### Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu mrežu i ostalu infrastrukturu

- Građevna čestica solarne elektrane mora imati direktan pristup s prometnice.
- Pristup (ulaz i izlaz) sa građevne čestice na dodirnu javno prometnu površinu određuje se aktom kojim se odobrava građenje, na pogodnom mjestu duž regulacijske linije, osim na samom križanju, u skladu sa odredbama ovoga Plana.
- Lokacija, prometno rješenje te uvjeti i tip spoja na razvrstanu cestu utvrdit će se u skladu s važećim propisima te uz suglasnost i u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.
- Neposredan kolni pristup određuje se posebnim uvjetima nadležnih tijela.
- Priključak na prometnu površinu se treba projektirati prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.
- Solarna elektrana se može priključiti na javnu vodoopskrbnu mrežu, a do njene izgradnje kao alternativa se dozvoljava priključak na vlastitu vodoopskrbu (npr. cisternom).
- Solarna elektrana mora imati individualno zbrinjavanje otpadnih voda na vlastitoj građevnoj čestici (npr. bio uređaj, kompostni toaleti, i sl.).
- Solarna elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

#### Mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Uzimajući u obzir razvoj tehnologije za korištenje energije sunca kao obnovljivog izvora energije, pri izgradnji solarne elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti;
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj;
- Unutar područja zone Finida-istok nema zaštićenih kao niti planom predloženih za zaštitu krajobraznih cjelina, te dijelova prirodne i kulturne baštine;
- Na područje obuhvata odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite određene odredbama ovog Plana.

#### Rekonstrukcija

- Rekonstrukcija građevine je dozvoljena prema istovjetnim uvjetima koji su ovim Planom određeni za gradnju nove građevine.

#### ● **Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina u području pretežito proizvodne namjene (I):**

##### Namjena građevine

- Na površini oznake (I) dozvoljava se gradnja proizvodne građevine uključujući i postrojenja za proizvodnju vodika i postrojenja za skladištenje energije. Osim navedenih djelatnosti, mogu se razviti i druge djelatnosti - prateće ili u funkciji osnovne djelatnosti (poslovna - uredi, ugostiteljski sadržaji, trgovine i sl.) uz pretežitost proizvodne namjene. Unutar građevine nije dopušten smještaj stambene namjene.

##### Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 2.500 m<sup>2</sup>, a najveća je istovjetna površini oznake (I).

##### Uvjeti gradnje

- Građevina se gradi kao slobodnostojeća. Na građevnoj čestici se može graditi jedna građevina osnovne namjene s pomoćnim građevinama. Građevina se može graditi i kao složena građevina.

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,5;
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice kis iznosi 2,0;
- Najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine je 3 nadzemne etaže uz mogućnost gradnje 1 podzemne etaže. Visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom. Najveća visina građevine iznosi 11,0 m;
- Pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine se grade kao prizemne, najveće dopuštene visine 4,0 m (do gornjeg ruba krovnog vijenca);
- Obvezni građevinski pravac se ne određuje.
- Najmanja udaljenost svih građevina od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini iznosi 10,0 m, a najmanja udaljenost svih građevina od ostalih granica građevne čestice iznosi  $\frac{1}{2}$  visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,0 m. Međusobna udaljenost građevina na građevnoj čestici mora iznositi najmanje  $\frac{1}{2}$  visine više građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 4,0 m;
- Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- Na građevnoj čestici je uz pretežito proizvodnu građevinu dopušteno graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaje;
- Dozvoljena je postava solarnih panela i/ili fotonaponskih ćelija za potrebe osnovne građevine, bez mogućnosti predaje u mrežu, na krovove građevina, nadstrešnice za parkirališta i na druge površine pogodne za smještaj u okviru vlastite građevne čestice, a ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti. Ako se postavljaju u okviru građevne čestice, primjenjuju se uvjeti propisani ovim člankom za pomoćne građevine.
- Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom ambijentu. Veće građevine moraju se svojom visinom, gabaritima, oblikovanjem i bojom uklopiti u ambijent. Velike površine pročelja ne smiju se bojati u žarke boje koje nisu spojive sa okolinom.
- Svi zahvati se mogu izvoditi fazno/etapno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

#### Uvjeti za uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja, visokog zelenila i sl.;
- Ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji s kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2,0 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2,5 m;
- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbanu opremu;
- Unutar građevne čestice potrebno je osigurati parkirališna mjesta prema normativu određenom u članku 117. ovog Plana.

#### Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu mrežu i ostalu infrastrukturu

- Građevna čestica mora imati direktan pristup s prometnice.
- Pristup (ulaz i izlaz) sa građevne čestice na dodirnu javno prometnu površinu određuje se aktom kojim se odobrava građenje, na pogodnom mjestu duž regulacijske linije, osim na samom križanju, u skladu sa odredbama ovoga Plana.
- Lokacija, prometno rješenje te uvjeti i tip spoja na razvrstanu cestu utvrdit će se u skladu s važećim propisima te uz suglasnost i u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste;
- Neposredan kolni pristup određuje se posebnim uvjetima nadležnih tijela.
- Priključak na prometnu površinu se treba projektirati prema važećem Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.
- Građevina se mora priključiti na javnu vodoopskrbnu mrežu, a do njene izgradnje kao alternativa se dozvoljava priključak na vlastitu vodoopskrbu (npr. cisternom).
- Građevina mora imati individualno zbrinjavanje otpadnih voda na vlastitoj građevnoj čestici (npr. bio uređaj, kompostni toaleti, i sl.).
- Građevina mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

#### Mjere zaštite okoliša, zaštite prirode, sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- Unutar građevne čestice nije dozvoljeno planirati gradnju proizvodnih postrojenja za djelatnosti koje mogu prouzročiti emisije kojima se onečišćuje tlo, zrak i vode sukladno posebnim propisima;
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Unutar područja zone Finida-istok nema zaštićenih kao niti planom predloženih za zaštitu krajobraznih cjelina, te dijelova prirodne i kulturne baštine.
- Na područje obuhvata odgovarajuću se primjenjuju mjere zaštite određene odredbama ovog Plana.

#### Rekonstrukcija

- Rekonstrukcija građevine je dozvoljena prema istovjetnim uvjetima koji su ovim Planom određeni za gradnju nove građevine.

Uvjeti gradnje i ostali lokacijski uvjeti za gradnju solarne elektrane na površini oznake (I<sub>SE2</sub>) i proizvodne građevine na površini oznake (I) na području Finida-istok određeni su ovim odredbama i kartografskim prikazima br. 6.1 - 6.6 u mjerilu 1:2.000.“.

#### **Članak 41.**

U članku 56. stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

#### **Članak 42.**

U članku 64.c stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

#### **Članak 43.**

U članku 64.d stavku 1. točki 9. alineji 3. brišu se riječi „sustavom javne odvodnje ili“.

#### **Članak 44.**

U članku 71.a stavku 1. riječi „članku 76. Zakona“ zamjenjuju se riječju „Zakonu“.

#### **Članak 45.**

U članku 93. stavku 1. alineji 1. iza riječi „naselja“ dodaju se riječi „i njihovim izdvojenim dijelovima“.

#### **Članak 46.**

U članku 96. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 44. do 45. i 48. do 48.b ovih Odredbi.“.

#### **Članak 47.**

U članku 106. stavci 2., 3., 4. i 5. mijenjaju se i glase:

- „(2) Državna cesta na području Općine je:
  - dio ceste DC 48 - Bonaci (A9/DC302) - Tinjan - Lovrin (A8/DC77).

- (3) Mrežu županijskih cesta čine:
- dio ceste ŽC 5074 - Sveti Lovreč Pazenatički (ŽC 5209) - Radetići - Sveti petar u Šumi (ŽC 5075),
  - dio ceste ŽC 5075 - Tinjan (DC48) - Sveti Petar u Šumi - Žminj (DC 77).
- (4) Prostornim planom planirana je trasa u istraživanju spojne ceste: čvorište Rogovići (A8) – Tinjan (DC48).
- (5) Mrežu lokalnih cesta čine:
- dio ceste LC-50062 - Ribarići (ŽC 5209) - Smolici - Muntrilj (LC 50095),
  - dio ceste LC-50063 - Škropeti (ŽC 5007) - Muntrilj (LC 50095),
  - dio ceste LC-50095 - Sveti Ivan (ŽC 5209) - Muntrilj - Tinjan (DC 48),
  - cesta LC-50096 - Brčići - (LC 50095) - Žužići,
  - cesta LC-50098 - Jakovici (DC48) - Radetići (ŽC 5074),
  - cesta LC-50099 - Tinjan (DC48) - Kringa (ŽC 5074),
  - dio ceste LC-50100 - Kringa (ŽC 5074) - Červari (LC 50101),
  - cesta LC-50190 - Brečevići - Jakovici (DC 48).“.

#### **Članak 48.**

U članku 108. stavku 1. oznaka „D48“ zamjenjuje se oznakom „DC48“.

#### **Članak 49.**

U članku 108.a stavku 3. oznaka „L50099“ zamjenjuje se oznakom „LC50099“.

#### **Članak 50.**

(1) U članku 111. stavku 1. riječ „naselja“ zamjenjuje se riječima koje glase: „građevinskih područja“.

(2) U istom članku, stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Zaštitni pojas se određuje aktom za provedbu prostornog plana te građevinskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja. U slučaju da su unutar zadanih koridora već izgrađene postojeće građevine mogu se primijeniti i manje vrijednosti od navedenih u stavku (1) ovog članka. „,

(3) U istom članku, u stavku 3. brišu se riječi „ i koridor“.

#### **Članak 51.**

U članku 116. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Iznimno od stavka (1) ovog članka unutar već izgrađenih dijelova naselja (ne odnosi se na neizgrađene građevne čestice unutar izgrađenih dijelova naselja) ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici isti se može:

- uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 100 m), ukoliko vlasnik građevne čestice osnovne građevine ima na njoj pravo vlasništva, pravo građenja ili pravo zakupa, isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe,
- 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,
- kod zaštićenih povijesnih cjelina osigurati na javnom parkiralištu izvan obuhvata te povijesne cjeline, a sukladno mišljenju nadležnog konzervatorskog odjela.“.

## Članak 52.

U članku 117. stavku 1. dodaje se novi red na kraju tablice i tekst iza tablice koji glase:

Kamp iz članka 44. stavka 4.	1 parking mjesto na 1 smještajnu jedinicu kampa + dodatno 1 parking mjesto
------------------------------	---

Potreban broj parkirališnih mjesta za samostalne solarne elektrane na vlastitim građevnim česticama određen je člancima 40.a, 53.f i 53.g ovog Plana.“

## Članak 53.

U članku 118. stavku 1. se riječi „na javnoj površini“ zamjenjuju riječima „u zaštitnom pojasu, uz uvjete nadležne uprave za ceste,„

## Članak 54.

U članku 123. stavku 3. briše se dio teksta koji glasi: „ , a u slučaju uklanjanja već izgrađenog samostojećeg antenskog stupa ili stupova nije dozvoljena gradnja zamjenske građevine“.

## Članak 55.

U članku 124. stavku 1. briše se dio teksta koji glasi: „čija maksimalna visina smije iznositi 5 m u odnosu na najvišu točku građevine na koju se postavlja,„

## Članak 56.

U članku 128. stavku 1. na kraju se dodaje dio teksta koji glasi: “i Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda Općine Tinjan“.

## Članak 57.

U članku 130. stavak 3. mijenja se i glasi:

“(3) Neposrednom provedbom Plana dopušta se gradnja novih i rekonstrukcija postojećih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, podzemni kabeli, trafostanice, rasklopna postrojenja, javna rasvjeta) na području Općine Tinjan. Kod izrade prostornih planova užeg područja, odnosno kod izdavanja akata za gradnju, detaljno će se odrediti lokacije elektroenergetskih građevina i trase dalekovoda i podzemnih kabela. Za nove trafostanice 10(20)/0,4 kV potrebno je osigurati odgovarajuću građevnu česticu najmanjih dimenzija 7x5 m za jednostruku odnosno 8x8 m za dvostruku transformatorsku stanicu uz mogućnost pristupa s javne površine. Također je potrebno osigurati koridor za polaganje srednjenaponskog voda do trafostanice u širini 1,0 m uz poštivanje sigurnosnog razmaka od drugih instalacija. Srednjenaponske i niskonaponske kabele treba polagati unutar površine nogostupa odnosno zelenih površina.“

## Članak 58.

(1) U članku 131.a stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Kada se građevine za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurs koriste obnovljive izvore energije grade kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici, mogu se graditi u: zonama pretežito proizvodne namjene (I) u naselju i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja prema odredbama ovog Plana.“

(2) U istom članku dosadašnji drugi po redu stavak 4. i stavak. 5. postaju stavci 5.i 6.

## Članak 59.

Članak 131.b mijenja se i glasi:

„(1) U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju solarnih panela na postojeće građevine instalirane snage do 15 kW izvan građevinskog područja, te na postojeće i nove građevine instalirane snage do 20 kW u građevinskim područjima naselja, osim u zaštićenim dijelovima naselja. Solarni paneli se mogu postavljati isključivo na krovove građevina.

(2) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Finida dozvoljena je gradnja samostalnih solarnih elektrana kao građevina osnovne namjene na zasebnim građevnim česticama unutar površina Finida-jug ( $I_{SE1}$ ) i Finida-istok ( $I_{SE2}$ ). Najveća dopuštena instalirana snaga za solarne elektrane na površini ( $I_{SE1}$ ) i površini ( $I_{SE2}$ ) određena je u člancima 53.f i 53.g ovih odredbi za provedbu. Ukupna instalirana snaga (kumulativno) za cjelovito građevinsko područje Finida može iznositi maksimalno do 9,99 MW.

(3) Najveća instalirana snaga za proizvodnju električne energije korištenjem solarnih panela u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene (proizvodne, poljoprivredne i poslovne namjene) iznosi 100 kW, a u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (TRP, TP), sportsko-rekreacijske namjene i groblja iznosi 50 kW. Solarni paneli se mogu postavljati isključivo na krovove građevina te na nadstrešnice iznad parkirališnih površina.

(4) U zoni proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja Jelovci dozvoljena je gradnja samostalne solarne elektrane kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici. Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja proizvodne zone Jelovci za gradnju solarne elektrane Jelovci ( $I_{SE3}$ ) određeni su člankom 40.a. ovog Plana.

(5) Uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju za gradnju solarne elektrane na površini Finida-jug ( $I_{SE1}$ ) određeni su člankom 53.f., kartografskim prikazima 5.1-5.6 u mj. 1:2.000, te ostalim odredbama ovog Plana.

(6) Uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju za gradnju solarne elektrane na površini oznake Finida-istok ( $I_{SE2}$ ) određeni su člankom 53.g., kartografskim prikazima 6.1-6.6 u mj. 1:2.000, te ostalim odredbama ovog Plana.

(7) Stavci 1. i 3. ovog članka odnose se na gradnju integriranih solarnih elektrana, a stavci 2., 4., 5. i 6. na gradnju neintegriranih (samostalnih) solarnih elektrana.“

## Članak 60.

U članku 131.c stavak 2. mijenja se i glasi:

„Kod planiranja elektrana na biomasu, potrebno je posebnu pažnju usmjeriti na zaštitu okoliša, odnosno koristiti tehnološki proces bez gorenja biomase. Detaljni uvjeti se ne propisuju ovim Planom jer ovise o tehnologiji i proizvodnom procesu. Elektrane na biomasu se grade sukladno posebnim propisima.“

## Članak 61.

U članku 143. stavku 2. briše se dio teksta koji glasi: „popločenje luke“,

## Članak 62.

U članku 154. stavku 3. se riječi „Lokacije reciklažnih dvorišta su označene“ zamjenjuju riječima „Lokacija reciklažnog dvorišta je označena“,

## Članak 63.

U članku 167. stavku 1. se riječ „propisa“ zamjenjuje riječju „akta“.

## Članak 64.

U članku 170. stavak 8. mijenja se i glasi:

„(8) U djelokrugu zaštite od požara potrebno je koristiti važeće propise i stručne dokumente iz područja zaštite od požara, a sve mjere zaštite od požara provoditi u skladu s Procjenom ugroženosti od požara i tehnološke eksplozije Općine Tinjan i Planom zaštite od požara Općine Tinjan.“.

## Članak 65.

Članak 172. mijenja se i glasi:

„(1) Za područje Općine Tinjan izrađeni su urbanistički planovi uređenja (UPU):

- UPU zone proizvodne i poslovne namjene zone Finida, (“Službene novine Općine Tinjan” broj 01/12);
- UPU zone proizvodne i poslovne namjene Muntrilj, (“Službene novine Općine Tinjan” broj 01/12).

(2)Ovim planom određena je obveza izrade sljedećih urbanističkih planova uređenja (UPU):

- za proizvodnu zonu unutar građevinskog područja naselja:
  - UPU proizvodne zone Jelovci (solarna elektrana)
- za građevinsko područje za izdvojene namjene izvan naselja :
  - UPU TP Muntrilj - jug
  - UPU Muntrilj II
  - UPU TRP Faturi
  - UPU Butori-Milinki

(3) Granice obuhvata planova iz stavaka (1) i (2) ovog članka na području Općine Tinjan prikazane su na kartografskom prikazu br. 3.d Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, u mjerilu 1:25.000, i na kartografskom prikazu broj 4. Građevinska područja u mj. 1:5.000.

(4)U slučaju stavljanja izvan snage UPU zone proizvodne i poslovne namjene zone Finida (“Službene novine Općine Tinjan” broj 01/12) i UPU zone proizvodne i poslovne namjene Muntrilj (“Službene novine Općine Tinjan” broj 01/12), ostaje obveza izrade UPU-a za navedena područja s obzirom da su to neuređena i neizgrađena građevinska područja.

(5) Granice obuhvata neuređenih neizgrađenih dijelova građevinskih područja za koje nije propisana obveza izrade UPU-a stavcima (1) i (2) ovog članka, a za koje su ovim Planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, prikazane su na kartografskom prikazu broj 4. Građevinska područja u mj. 1:5.000. „,

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 66.

Ovom Odlukom utvrđuje se 5 (pet) izvornika Plana, ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Tinjan i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Tinjan i čuvaju se u skladu sa Zakonom.

#### Članak 67.

Po stupanju na snagu ove Odluke, izradit će se i objaviti pročišćeni tekst odredbi za provedbu na temelju članku 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine”, br. 155/25).

#### Članak 68.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Tinjan.

KLASA: \_\_\_\_\_

URBROJ: \_\_\_\_\_

Tinjan, \_\_\_\_\_ 2026.

PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Igor Antolović, d.i.g.