



**STAVLJANJE IZVAN SNAGE**  
**Urbanističkog plana uređenja zone proizvodne i**  
**poslovne namjene Brečevici (UPU 41)**

**Obrazloženje**  
**Nacrt prijedloga**  
**2025.g.**

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Županija: ISTARSKA ŽUPANIJA</b><br><b>Općina: OPĆINA TINJAN</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
| <b>Naziv: STAVLJANJE IZVAN SNAGE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE BREČEVIĆI (UPU 41)</b>                                                                                      |                                                                                                                                              |
| Odluka o provođenju postupka stavljanja plana izvan snage (službeno glasilo):<br>"Službene novine Općine Tinjan" br. 3/25                                                                                    | Odluka predstavničkog tijela o stavljanju plana izvan snage (službeno glasilo):<br>"Službene novine Općine Tinjan" br.                       |
| Javna rasprava (datum objave):<br>Web stranice Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine<br>Dnevne novine "Glas Istre"<br>Web stranice Općine Tinjan<br>Oglasna ploča Općine Tinjan | Javni uvid:<br>od:<br>do:                                                                                                                    |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:                                                                                                                                                        | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:<br><br>Jasmina Cvitan Lakača, dipl.iur.                                                        |
| Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) nije potrebno pribavljati                                              |                                                                                                                                              |
| Pravna osoba/tijelo - stručni izrađivač:<br>PLANIMETAR d.o.o.<br>Gornji Dragonožec, Pučki 75                                                                                                                 |  <b>PLANIMETAR d.o.o.</b><br>PUČKI 75<br>GORNJI DRAGONOŽEC |
| Pečat pravne osobe/tijela stručnog izrađivača:                                                                                                                                                               | Odgovorna osoba:<br><br>Romana Di Giusto, dipl.ing.arh.<br>Mladen Kardum, ing.građ.                                                          |
| Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh.                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
| Stručni tim : Romana Di Giusto, dipl.ing.arh.<br>Mladen Kardum, ing.građ.<br>Sandra Smiljanić, mag.ing.arch.                                                                                                 |                                                                                                                                              |
| Pečat predstavničkog tijela:                                                                                                                                                                                 | Predsjednik predstavničkog tijela:<br><br>Igor Antolović, d.i.g.                                                                             |
| Istovjetnost s izvornikom ovjerava:<br><br>(ime, prezime i potpis)                                                                                                                                           | Pečat nadležnog tijela:                                                                                                                      |

**NACRT PRIJEDLOGA**

## **SADRŽAJ:**

UVOD

POLAZIŠTA (ANALIZA)

CILJEVI

OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA STAVLJANJE PLANA IZVAN SNAGE

## UVOD

Urbanistički plan uređenja zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići (UPU 41), u nastavku: UPU Brečevići, donesen je 2012. godine. Odluka o donošenju Plana objavljena je u *“Službenim novinama Općine Tinjan”* broj 01/12.

Potreba provođenja postupka stavljanja izvan snage važećeg UPU Brečevići utvrđena je Odlukom o provođenju postupka stavljanja izvan snage Urbanističkog plana uređenja zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići (UPU 41) (*„Službene novine Općine Tinjan“* broj 3/25). Postupak stavljanja izvan snage UPU Brečevići provodi se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (*„Narodne novine“* broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

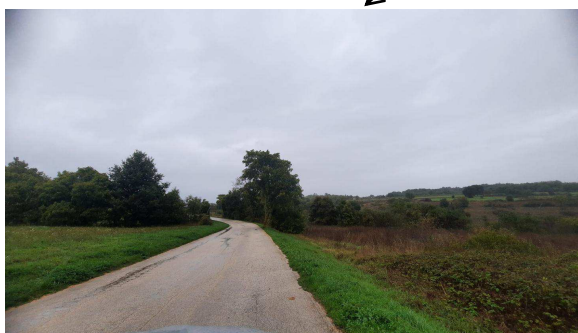
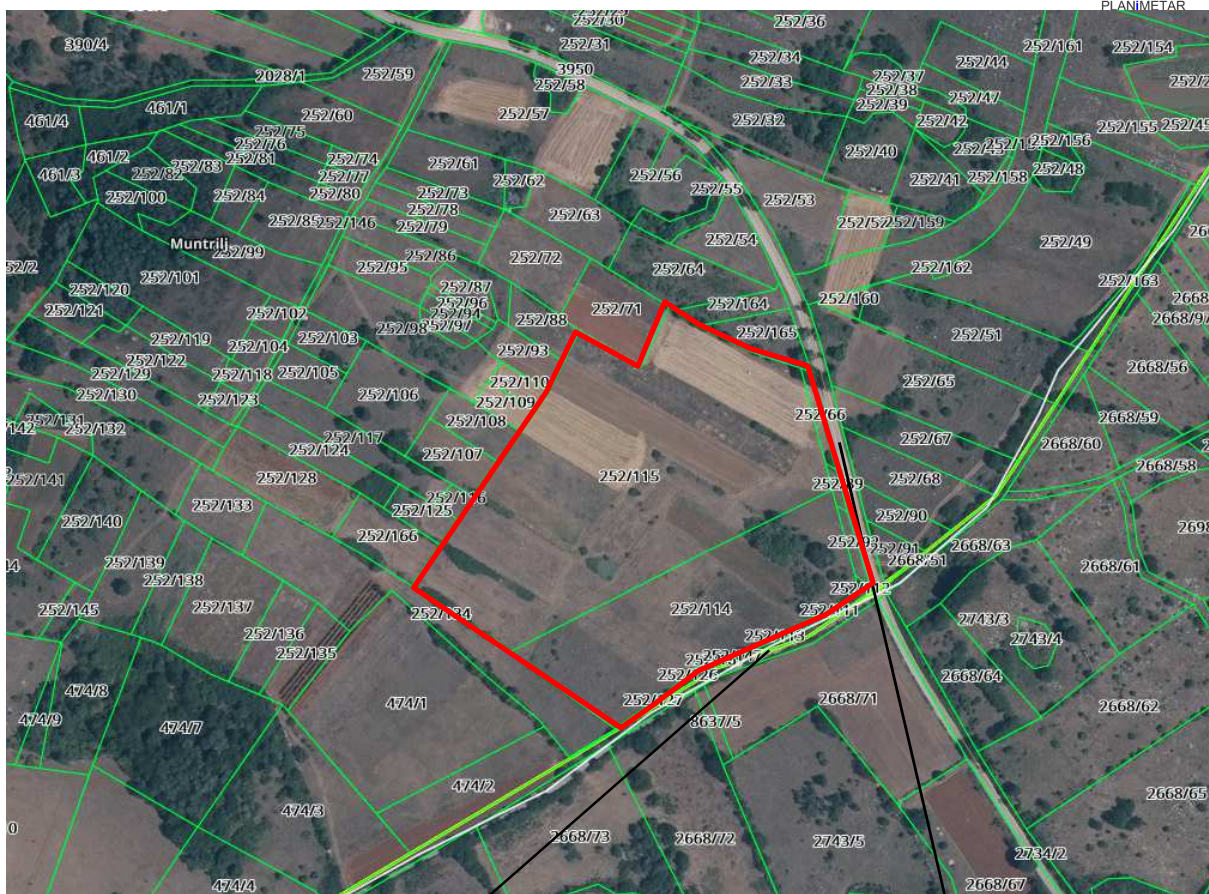
## POLAZIŠTA (ANALIZA)

Područje obuhvata UPU Brečevići nalazi se na južnom dijelu izdvojenog građevinskog područja gospodarske proizvodne namjene Finida izvan naselja. Određeno je kao neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja za koje je sukladno Zakonu o prostornom uređenju obvezna izrada urbanističkog plana uređenja odnosno omogućeno propisivanje uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja. Danas je za promatrano područje na snazi UPU Brečevići kojim je planirana izgradnja proizvodnih - pretežito industrijskih sadržaja.

Uz istočnu granicu obuhvata nalazi se lokalna cesta, a uz jugoistočnu granicu nerazvrstana prometnica - poljski put prema Brečevićima. Uz sjevernu granicu obuhvata Plana, u smjeru istok – zapad, nalazi se zračni dalekovod 10(20) kV Muntrilj – Šuran. Na području obuhvata Plana ne postoje izgrađeni infrastrukturni objekti za distribuciju plina. Područje obuhvata Plana nije priključeno na sustav elektroničkih komunikacija kao niti na vodoopskrbni sustav Općine Tinjan te ne postoji izvedena kanalizacijska mreža. Važećim UPU Brečevići planirana je sva potrebna komunalna infrastruktura.

Na području obuhvata UPU Brečevići nisu registrirani niti jedna prirodna vrijednost ili zaštićeno područje temeljem Zakona zaštititi prirode, a područje se ne nalazi niti unutar područja Ekološke mreže. Također, u obuhvatu nema zaštićenih, evidentiranih ili preventivno zaštićenih kulturnih dobara prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.





*Šire područje obuhvata UPU-a prikazano na zračnom snimku  
(izvor: web stranice Geoportal.hr) s fotografijama*

## **Postupak strateške procjene utjecaja na okoliš i prethodna ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu**

Prije upućivanja Odluke o provođenju postupka stavljanja izvan snage UPU Brečevići na donošenje na Općinsko vijeće Općine Tinjan, pozivom na odredbu članka 86. stavka 3. Zakona, od Upravnog odjela za održivi razvoj, Odsjeka za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije, sukladno odredbi članka 66. stavka 1. Zakona o zaštiti okoliša „*Narodne novine*“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18 pribavljeno je Mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš za stavljanje izvan snage UPU Brečevići (KLASA: 351-03/25-01/81; URBROJ: 2163-08-02/6-25-2 od 11. travnja 2025.g.), a kojim je ocijenjeno da za stavljanje Plana izvan snage nije propisana obveza ishoda mišljenja, niti provedba postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

## **Očitovanja javnopravnih i ostalih tijela na Odluku o provođenju postupka stavljanja izvan snage UPU Brečevići**

U tijeku procedure stavljanja izvan snage UPU Brečevići, upućeni su zahtjevi prema javnopravnim i ostalim tijelima za dostavom prijedloga, podataka, planskih smjernica i ostalih dokumenata sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Zaprimljena su sljedeća očitovanja:

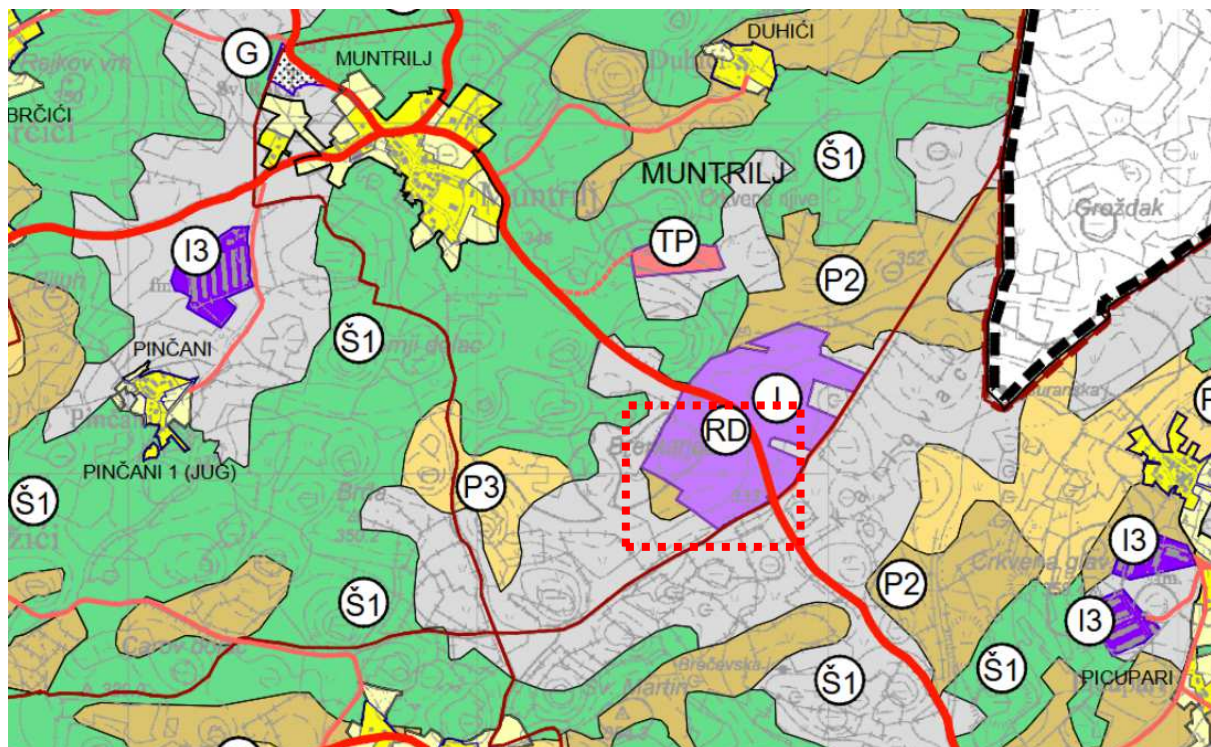
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije; Pula;
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb;
- HAKOM, Zagreb;
- Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Pula.



## Obrazloženje koncepta važećeg plana UPU-a

U nastavku je prikazana usporedba grafičkih dijelova PPUO Tinjan i UPU Brečevići u određenim dijelovima Plana.

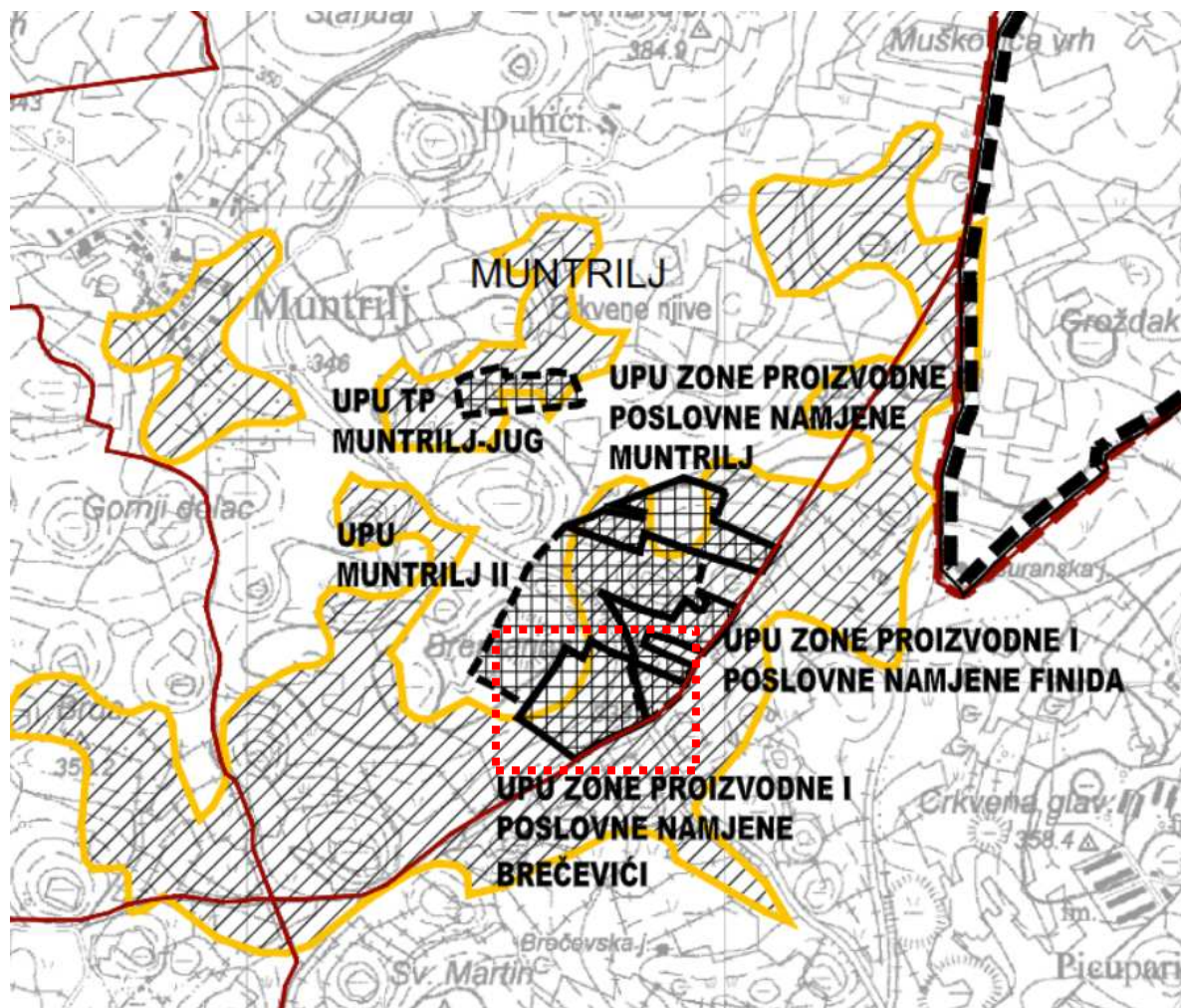
### Prostorni plan uređenja Općine Tinjan



IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

|  |  |                                                  |
|--|--|--------------------------------------------------|
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA         |
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA       |
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA |

*Izvadak iz kartografskog prikaza br. 1. "Korištenje i namjena površina, 1a. Površine za razvoj i uređenje" PPUO Tinjan - III. Izmjene i dopune iz 2020. godine*



#### PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



#### OBUH VAT URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA NA SNAZI

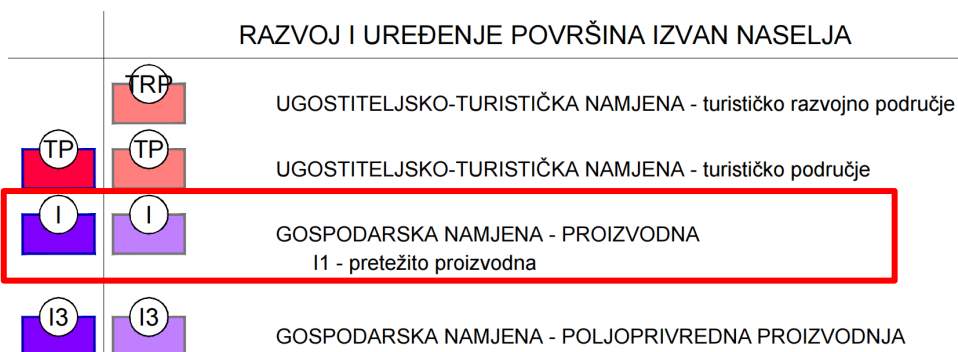
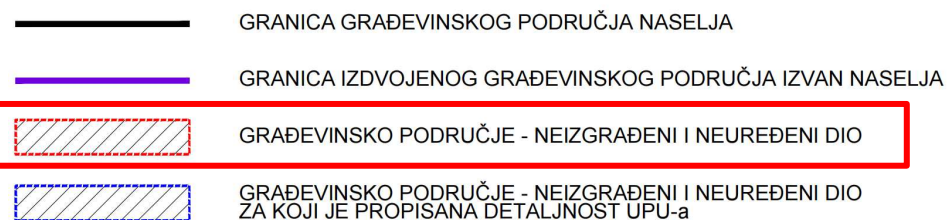
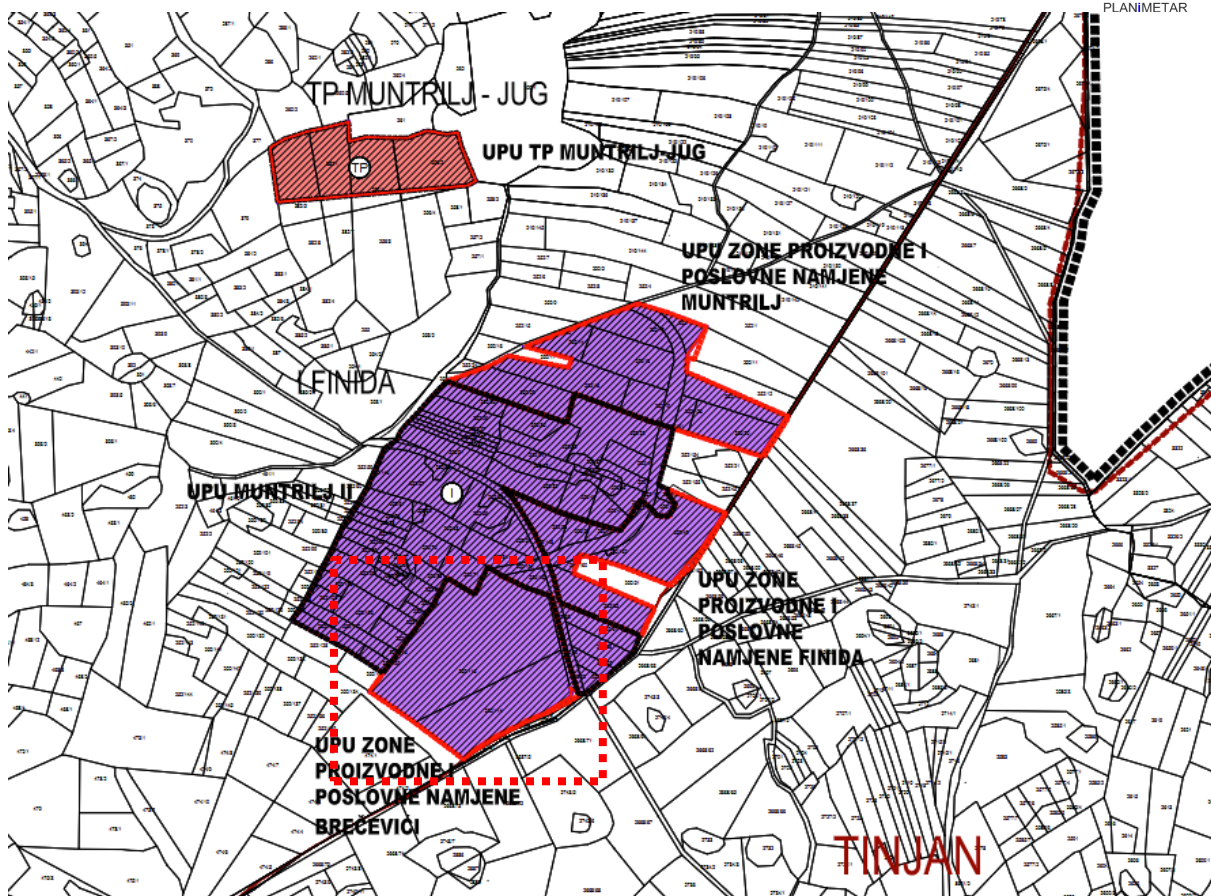
UPU zone proizvodno poslovne namjene Finida

UPU zone proizvodno poslovne namjene Brečevići

UPU zone proizvodno poslovne namjene Muntrilj

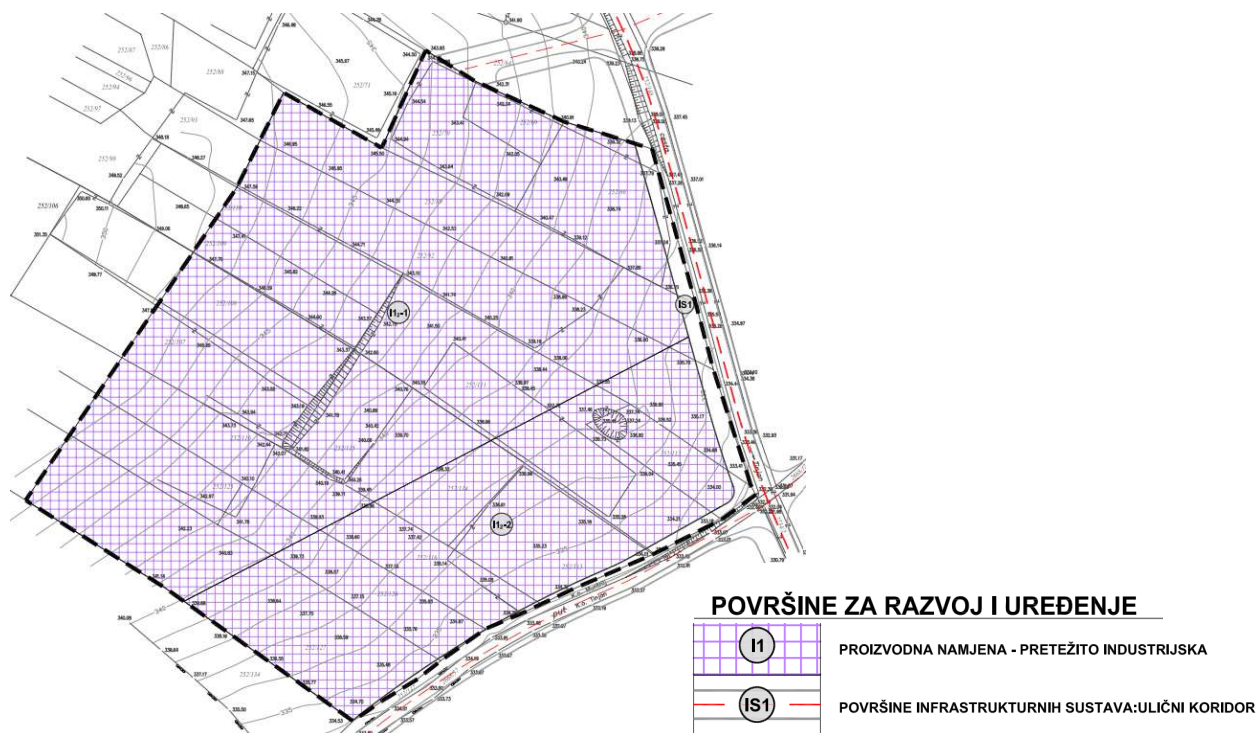
*Izvadak iz kartografskog prikaza br. 3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora", 3d. "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" PPUO Tinjan - III. Izmjene i dopune iz 2020. godine*





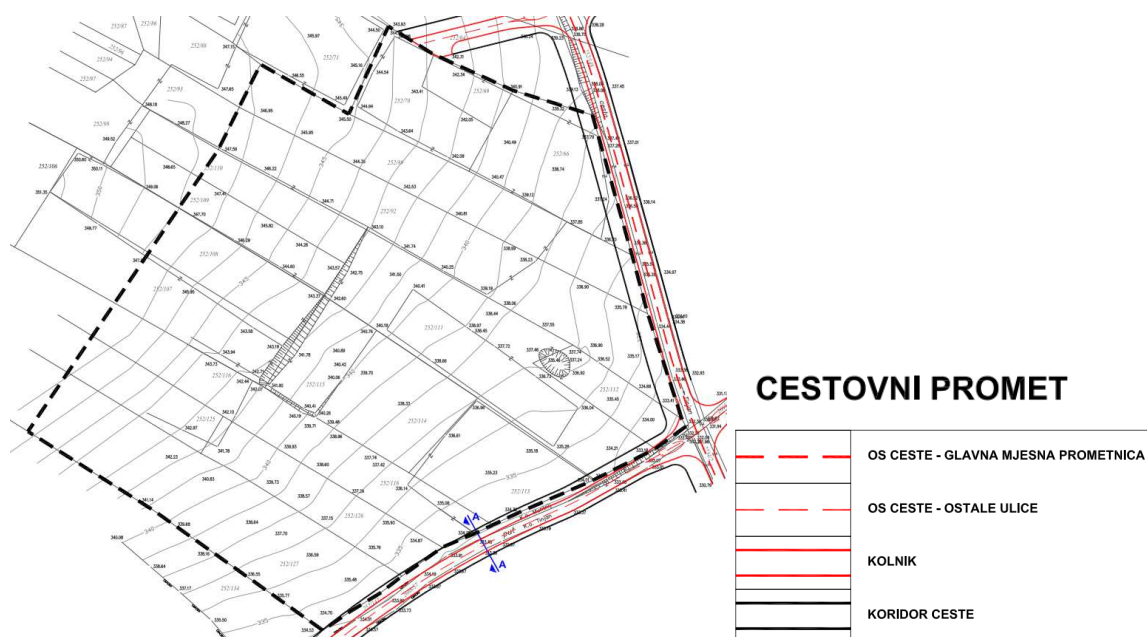
Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4a. "Građevinska područja" PPUO Tinjan - III. Izmjene i dopune iz 2020. godine

## Urbanistički plan uređenja Brečevići



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 1. “Korištenje i namjena površina”

## Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 2.a. “Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Prometna mreža”





### JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

| postojeće | planirano |
|-----------|-----------|
|           | ---       |

KORISNIČKI I SPOJNI VODOVI

### ENERGETSKI SUSTAV

#### ELEKTROENERGETIKA

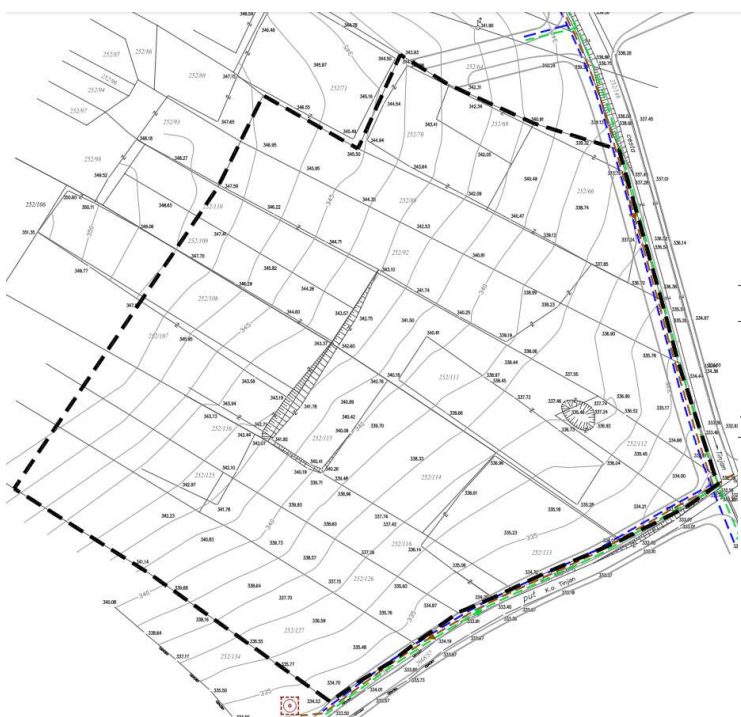
|     |  |
|-----|--|
| --- |  |
|-----|--|

NADZEMNI VOD 10(20) kV

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA: ULIČNI KORIDOR

Izvadak iz kartografskog prikaza br. 2.b. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Elektroničke komunikacije i energetski sustav"



### VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

#### VODOOPSKRBA

| postojeće | planirano |
|-----------|-----------|
|           | ---       |

VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

#### ODVODNJA OTPADNIH VODA

|     |   |
|-----|---|
| --- |   |
| --- | → |
| ⊙   |   |
| --- |   |
| --- | → |

ODVODNI KANAL

SMJER ODVODNJE

UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE

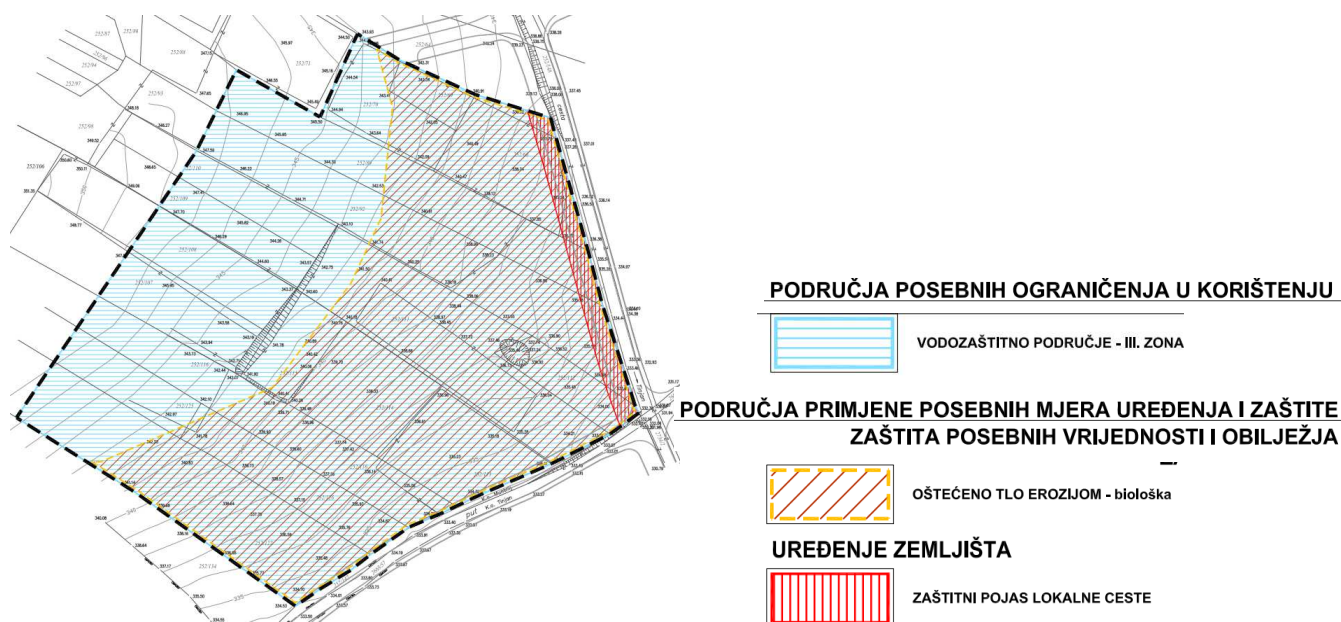
KANAL OBORINSKE ODVODNJE

SMJER ODVODNJE

Izvadak iz kartografskog prikaza br. 2.c. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Vodnogospodarski sustav"

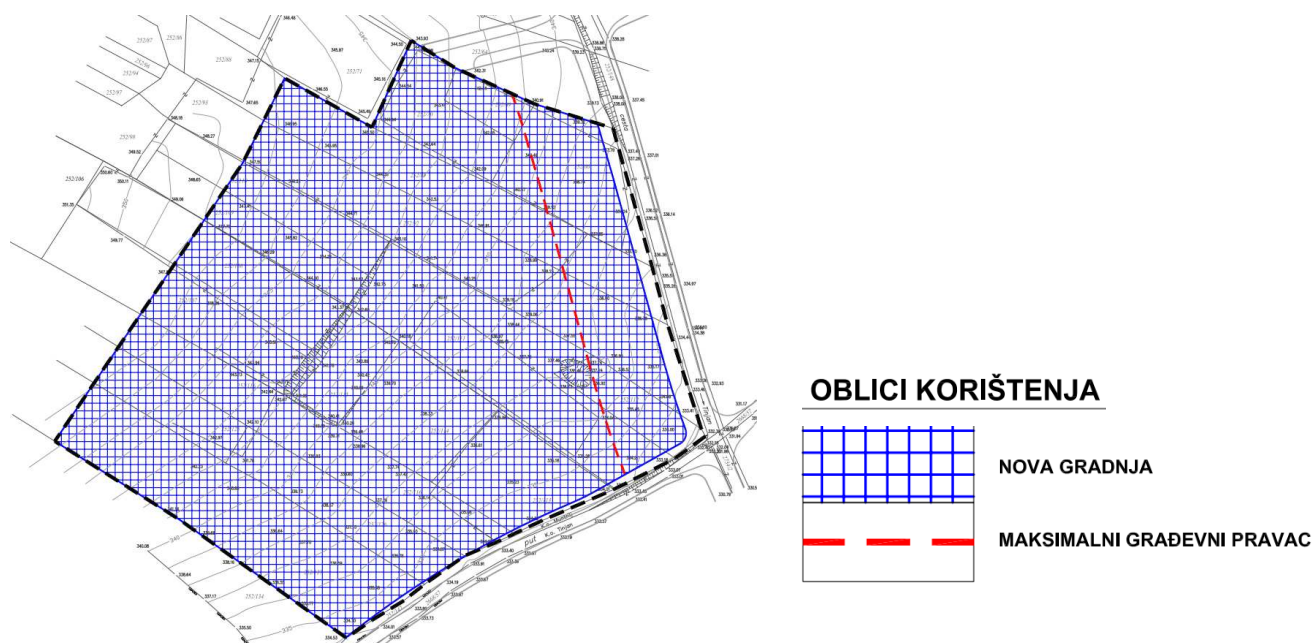


## Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina



*Izvadak iz kartografskog prikaza br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina"*

## Način i uvjeti gradnje



*Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4. "Način i uvjeti gradnje"*

Osnovni uvjeti gradnje (Odredbe za provođenje)

**Građevina proizvodne i poslovne namjene u zoni I1<sub>2</sub>-1 - postrojenje za preradu voća i šumskih plodova**

Max površina g.č. - identična površini zone I1<sub>2</sub>-1

Max kig = 0,5

Garažni prostori koji se nalaze potpuno ukopani u podrumskoj etaži, terase i sl. ne računaju se u izgrađenost g.č.

Max kis = 1,50 (iznimno 2,0 za pojedini zahvat)

Max ukupna visina = 10,0 m (iznimno, dijelovi max 15,0 m radi tehnoloških potreba)

Max broj etaža = dvije etaže (P+1) uz mogućnost gradnje podzemne etaže

Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (L50095) - 30,0 m

Min. udaljenost građevnog pravca od ostalih granica g.č. - 6,0 m

**Građevina proizvodne i poslovne namjene u zoni I1<sub>2</sub>-2 - klaonica**

Max površina g.č. - identična površini zone I1<sub>2</sub>-2

Max kig = 0,5

Garažni prostori koji se nalaze potpuno ukopani u podrumskoj etaži, terase i sl. ne računaju se u izgrađenost g.č.

Max kis = 1,50 (iznimno 2,0 za pojedini zahvat)

Max ukupna visina = 10,0 m (iznimno, dijelovi max 15,0 m radi tehnoloških potreba)

Max broj etaža = dvije etaže (P+1) uz mogućnost gradnje podzemne etaže

Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (L50095) - 30,0 m

Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (granice površine poslovne namjene prema prilaznoj nerazvrstanoj cesti s južne strane) - 20,0 m

Min. udaljenost građevnog pravca od ostalih granica g.č. - 6,0 m

## CILJEVI

Cilj stavljanja izvan snage UPU Brečevići je stvaranje prostorno - planskih preduvjeta za omogućavanje gradnje solarne elektrane neposrednom provedbom PPUO Tinjan.

Programska polazišta za stavljanje izvan snage UPU Brečevići sukladno Zakonu su:

- Prostorni plan Istarske županije (“Službene novine Istarske županije“ broj 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst),
- Prostorni plan uređenja Općine Tinjan („Službene novine Grada Pazina“ broj 08/04, („Službene novine Općine Tinjan“ broj 09/11. 01/16, 09/20 i 10/20-pročišćeni tekst) te IV. Izmjene i dopune PPUO Tinjan koje su u postupku izrade i donošenja.

## OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA STAVLJANJE PLANA IZVAN SNAGE

Urbanističkim planom uređenja Brečevići određeni su uvjeti za uređenje zone proizvodne i poslovne namjene, određeno je svrhovito korištenje i namjena zemljišta, izgradnja i oblikovanje građevina i površina, mjere zaštite, te razina i način izgradnje komunalne i prometne infrastrukture.

U tijeku je izrada IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tinjan (u nastavku PPUO Tinjan) kojima se uređuje pitanje solarnih elektrana što uključuje i solarnu elektranu Brečevići za koju je iskazan interes unutar područja UPU Brečevići (zona Finida-jug). Iz navedenog razloga, već će se u PPUO ugraditi uvjeti provedbe zahvata u prostoru za područje obuhvata trenutno važećeg UPU Brečevići s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja sukladno Zakonu, zbog čega se i pristupilo stavljanju UPU Brečevići izvan snage.

UPU Brečevići stavlja se izvan snage u cjelokupnom obuhvatu koji je određen važećim UPU Brečevići (“Službene novine” Općine Tinjan 01/12).