

Klasa: 350-02/06-01/06  
Urbroj: 2122/06-06-02/01  
U Gradištu, 28.06.2006.

Temeljem članka 24 i 32 Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04) te članka 13. Statuta općine Gradište (Službeni vjesnik županije Vukovarsko-srijemske br.11/01) i članka 37 Poslovnika općinskog Vijeća Gradište, općinsko vijeće je na svojoj 7. sjednici održanoj dana 28.06.2006.

d o n i j e l o :

## **ODLUKU**

o donošenju

Prostornog plana uređenja Općine Gradište – *Izmjene i dopune 2006.*

### **1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE GRADIŠTE**

#### **Članak 1.**

- (1) Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Gradište – *Izmjene i dopune 2006.*, u nastavku teksta Plan za područje Općine Gradište.
- (2) Ovaj Plan utvrđuje uvjete za uređenje prostora Općine, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevnog i drugoga zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i osobito vrijednih dijelova prirode na području Općine.

#### **Članak 2.**

- (1) Uređivanje prostora na području Općine Gradište: izgradnja građevina, uređivanje zemljišta i obavljanje drugih radova na površini zemlje, te iznad ili ispod površine zemlje, provodit će se u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu sa postavkama i izvedenicama, koje iz njega proizlaze.
- (2) Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:
- načela održivoga razvoja,
  - načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
  - načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
  - načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
  - pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazne struke.

#### **Članak 3.**

- (1) Plan se donosi za dijelove područja Općine Gradište, koje obuhvaća naselje Gradište (sukladno *Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj*, NN broj: 10/97.).
- (2) Plan se sastoji iz tekstualnog i kartografskog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz Uvoda te Odredbi za provođenje – pročišćeni tekst, a kartografski dio Plana sastoji se iz slijedećih kartografskih prikaza u mjerilu 1:25000 i 1:5000.

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA 1:25.000

**4. GRAĐEVNA  
1:5.000**

#### **PODRUČJA**

**Kartografski prikazi 2.1-2.5 te 3.1 i 3.2 iz osnovnog Plana ostaju također na snazi i primjenjuju se zajedno sa pročišćenim tekstom ovih odredbi.**

#### **Članak 4.**

**NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA**

- (1) Prostor Općine Gradište namijenjen je za:
1. izgradnju građevina od važnosti za državu i županiju
  2. površine građevnih područja unutar naselja
    - predjeli za stanovanje
    - predjeli mješovite i društvene namjene;

- groblja.
- 3. površine građevnih područja za gospodarsku izgradnju,
- 4. površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava:
  - prometne površine cesta i željezničkih pruga;
  - površine infrastrukturnih sustava – magistralnih dalekovoda, plinovoda, vodovoda, i sl.
- 5. ostale površine izvan građevnih područja i to za:
  - šumske površine (gospodarske, državne i ostale šume);
  - poljodjelske površine (osobito vrijedno i vrijedno poljodjelsko tlo, ostala obradiva tla i ostala poljodjelska tla privremeno ili trajno nepovoljna za obradu);

Ove površine prikazane su na grafičkom listu br. 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:25.000.

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometne površine; gospodarske, sportske i rekreacijske površine (predjeli, zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture.

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

(4) Granice građevnih područja utvrđene su u pravilu u granicama katastarskih parcela na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

(5) Ako kod utvrđivanja izgrađenoga (gradivog) dijela građevnoga područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele je predviđen za građenje, tada će se gradivim dijelom područja naselja ili građevne parcele smatrati dio područja ili parcele udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.

(6) Građevno područje unutar Plana nije predviđeno na područjima koja imaju određena ograničenja. S obzirom na nedostatnost i točnost podataka iz postojećih kartografskih podloga moguća su manja odstupanja pa je kod utvrđivanja uvjeta gradnje potrebno paziti da se izgradnja ne dozvoli na područjima sa slijedećim ograničenjima:

- postojeća visoka razina podzemnih voda,
- šume i šumska zemljišta,
- intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- zaštitna područja i druga područja pod zaštitom.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

#### Članak 5.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se ili su planirane sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- a) D55 Borovo (D2) - Vinkovci - GP Županja (granica BIH)
- b) željeznička pruga Vinkovci (MG2) - Županja
- c) Dalekovod 400kV (planirani 2x400kV) Ernestinovo - Ugljevik
- d) Građevine za proizvodnju i transport plina

(2) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se ili su planirane sljedeće građevine od važnosti za Vukovarsko-srijemsku županiju:

- a) Ž4170 Vinkovci (D46) - Cerna - Gradište - Županja (D55)
- b) Ž4222 Gradište (Ž4170) - D55
- c) Dalekovod 110 kV Vinkovci – Županja
- d) (Planirani) dalekovod 110 kV Đakovo – Županja
- e) Magistralni visokotlačni plinovod (50 bara) Ivankovo – MRP Županja

(3) Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije (PPŽ) određene su pojedinačne građevine od važnosti za Državu prema Uredbi o građevinama od važnosti za Državu te druge koje su zbog svog razvojnog značenja ili prostora na kojemu se nalaze od posebnog interesa i važnosti za Županiju. Te građevine određene su funkcijom, kategorijom i načelno određenim položajem, a prostor za njihov točni smještaj i drugi uvjeti određuju se planovima užih područja odnosno prostornim planom područja posebnih obilježja te stručnom podlogom u sklopu izdavanja posebnih uvjeta i to na temelju podataka, studija i drugih dokumenata institucija nadležnih za takve građevine. To su :

- postojeće građevine za koje je prostor određen namjenom, građevinskom parcelom, pripadajućom infrastrukturom i širim zaštitnim prostorom-pojasom uz primjenu uvjeta prema posebnim propisima

- pri čemu se mora osigurati prostor za rekonstrukciju i proširenje ako je to prostornim planom i resornim programom predviđeno;
- planirane građevine pri čemu se prostor osigurava namjenom površina i posebnim uvjetima korištenja šireg prostora, koji omogućava detaljniju plansku prilagodbu lokalnim uvjetima, osim u slučaju ako je izdana lokacijska dozvola (LD) čime su trasa odnosno površina građevine te ostali uvjeti korištenja prostora konačno planski utvrđeni,
- (4) Pri određivanju prostora za građevine iz stavka 3., ovisno o vrsti građevine, kategoriji i kapacitetu te značajkama područja na kojem se ona smještava, potrebno je osigurati površinu za funkciju građevine i sigurnost, cjelovit zahvat u prostoru, usklađenje s drugim funkcijama i korisnicima prostora, te širi pojas ograničenja korištenja prostora i izgradnje u svrhu zaštite okoliša i vrijednosti prostora. Neizgrađene površine koje graniče s prostorom građevine iz ovog članka ne mogu se odrediti za promjenu namjene i daljnju izgradnju dok se prostornim planom ili posebnim uvjetima gradnje ne utvrde svi elementi korištenja i uređenja prostora za tu građevinu.
- (5) Prostor za planirane građevine prometnica, pruga i vodova infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju je koridor (pojas) koji obuhvaća sve elemente uređenja i funkcioniranja, a određen je poprečnim presjekom određene kategorije i kapaciteta građevine na koji se obostrano dodaje najmanje širina zaštitnog pojasa promatrane infrastrukture. Koridor građevina iz stavka 1. ovog članka za koje nije utvrđena konačna trasa određuje se sa širinom od najmanje 100 m, odnosno po 50 m sa svake strane od načelno određene osi i vrijedi do točnog utvrđivanja za dionicu koja prolazi Općinom.
- (6) Prostor pojasa (koridora) može se smanjiti na stvarni pojas obostrano ili jednostrano na dionicama gdje postoje određene granice koje se ne mogu prelaziti, kao što su to granice zaštićenih područja, šuma, voda, vodnog dobra ili izrazito nepogodnog tla, postojećih izgrađenih dijelova naselja i konfiguracije terena, koje ne omogućavaju pomak trase.
- (7) Za infrastrukturne vodove i uređaje unutar granica građevnog područja treba osigurati prostor u profilima javnih površina, u skladu s posebnim propisima i planovima uređenja tih površina te planirati podzemno vođenje distribucijskih vodova.
- (8) Sve dalekovode treba graditi izvan građevnih područja i funkcionalnih cjelina izvan građevnih područja, racionalno koristiti prostor, izbjegavati područja šuma i zaštićene cjeline povijesne i prirodne vrijednosti te vrijednosti krajobraza. Postojeće nadzemne dalekovode unutar građevnih područja treba postupno zamijeniti podzemnim vodovima, a na neizgrađenim dijelovima planirati trasu usklađeno s namjenom tih površina.
- (9) Razvoj naselja (neizgrađeni dio građevnog područja) ne može se planirati širenjem preko pojasa infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju osim u slučaju kada takav pojas (koridor) presijeca postojeće naselje (izgrađeni dio građevnog područja) u kojem slučaju se mora osigurati koridor u skladu s posebnim propisima i usklađeno s drugim korisnicima prostora.
- (10) Postojeće građevine, prometnice i ostala infrastruktura za koje se Planom predviđa premještanje ili nova trasa zadržavaju kategoriju i sva ograničenja korištenja prostora uz tu trasu u skladu s posebnim propisima i ovim Planom i to do izvedbe nove trase-građevine te prekategoriizacije postojeće prometnice ili druge građevine.
- (11) U prostoru načelno ili potencijalno-alternativno utvrđene trase ne mogu se do utvrđenja točne trase planirati građevine koje se mogu graditi izvan građevnoga područja (GP) i ne može se određivati prostor za razvoj naselja (neizgrađeni dio GP). Infrastruktura koja prati ili pripada sustavu načelno utvrđene trase može se planirati samo zajedno s utvrđivanjem predmetne trase. Iznimno se u prostorima određenih ovom točkom mogu dozvoliti zahvati nužne rekonstrukcije postojećih, legalno izgrađenih građevina koji se obavljaju u svrhu osiguranja sigurnosti te osnovnih higijensko-sanitarnih uvjeta korištenja kao i planirati infrastruktura koja nije u funkciji uz uvjet usklađenja sa zahtjevima koridora kojega prelazi.
- (12) Građevine od važnosti za Državu i Županiju koje se grade ili rekonstruiraju unutar građevnih područja naselja planiraju se prema funkcionalnim potrebama i usklađenjem s drugim korisnicima prostora, a površina zahvata je pobliže određena u ovom prostornom planu uređenja Općine (PPUO) odnosno stručnom podlogom u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

## **2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA**

### **2.2.1. Opće odredbe**

#### **Članak 6.**

- (1) Izgrađenim djelom građevnoga područja (u građevnom području označeno tamno žutom bojom) smatraju se sve izgrađene i namjeni privedene parcele unutar tog područja u skladu s planovima koji su važili do stupanja na snagu Prostornog plana Vukovarsko-srijemske županije (PPŽVS) i neizgrađene površine veličine najviše do 0,5 ha koje graniče s izgrađenim parcelama unutar formirane cjeline naselja, a koje se mogu priključiti na postojeću infrastrukturu i javne površine.

(2) Neizgrađeni dio građevnoga područja su površine predviđene za novu izgradnju i uređenje zemljišta, preparcelaciju u svrhu formiranja novih građevnih parcela i javnih površina te preostale neizgrađene površine. Neizgrađeni dio građevnog područja su i dijelovi neizgrađenih parcela u čijoj se dubini planom predviđa formiranje novih građevnih parcela i novih ulica.

(3) Razgraničenje po namjeni unutar naselja provodi se planovima nižega reda - Urbanističkim planom uređenja (UPU) i/ili Detaljnim planom uređenja (DPU), a za područja za koja se ne donose ti planovi razgraničenje se provodi na temelju odredbi za provođenje (mješovita namjena, javni i komunalni sadržaji, šport i rekreacija, javne funkcije).

(4) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4. "Građevna područja" unutar temeljnog Plana kao i unutar ovih *Izmjena i dopuna*.

(5) Neizgrađene površine predviđene za novu izgradnju i uređenje zemljišta površine veće od 2 ha mogu se privoditi namjeni samo uz donošenje detaljnijeg plana uređenja (UPU ili DPU) i prethodno uređenje zemljišta pri čemu se detaljnijim planom moraju obuhvatiti najmanje funkcionalne cjeline zajedničkih obilježja, uređenja zemljišta i drugih zajedničkih elemenata zahvata u prostoru te povezivanja s ostalim dijelovima naselja.

(6)

#### **Planom su određena**

- a) izgrađena građevna područja naselja, i
- b) planirana građevna područja naselja.

(7) U građevnim područjima naselja mogu se uređivati:

- a) predjeli za stanovanje,
- b) predjeli mješovite namjene,
- c) predjeli za gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti - sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- d) prometne građevine i pojasevi,
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje - sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- f) predjeli za perivojne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične parkovne površine.

(8) Pojedinačna građevna parcela sa zakonito izgrađenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim odredbama, smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja za koja vrijede ista pravila kao da je u građevnom području.

#### **Članak 7.**

(1) U odredbama Plana koriste se sljedeći pojmovi:

- **Obiteljske kuće** su građevine namijenjene samo za stanovanje, sa najviše dvije stambene jedinice, a definirane su posebnim propisom;
- **Stambene zgrade** su građevine namijenjene pretežito stanovanju, veće od 400 m<sup>2</sup> do najviše 3 stambene jedinice;
- **Višestambene zgrade** su građevine namijenjene pretežito stanovanju s 4 i više stambenih jedinica;
- **Pomocne građevine** na građevinskoj parceli su garaže, spremišta, drvarnice, ljetne kuhinje, nadstrešnice i slično, a sve u funkciji obiteljske kuće, stambene zgrade ili višestambene zgrade;
- **Poslovne zgrade** su građevine poslovne, uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke i slične namjene;
- **Javne zgrade** su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i slične namjene.
- **Vjerske građevine** služe za održavanje vjerskih skupova i drugih potreba vjernika.
- **Gospodarske građevine** služe za odvijanje različitih gospodarskih aktivnosti, a dijele se u sljedeće grupe:
  - A. **Proizvodne zgrade** su građevine industrijske, zanatske i slične namjene u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade
    - A.1. Proizvodne građevine koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici
      - u građevinskom području naselja,
      - u građevinskom području naselja, ali u sklopu zasebne gospodarske zone
    - A.2. Proizvodne građevine koje se grade izvan naselja, u posebnim izdvojenim građevinskim područjima.
  - B. **Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost**
    - B.1. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost koje se grade na građevnoj čestici uz obiteljske kuće i stambene zgrade
      - B.1.1. građevine bez izvora zagađenja (građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenici, plastenici i slično)
      - B.1.2. Građevine s potencijalnim izvorima zagađenja (građevine za uzgoj ograničenog broja domaćih životinja u odnosu na dio naselja, sušare i pušnice)

- B.2. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost, koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici
- B.2.1. Građevine bez izvora zagađenja (smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenici, plastenici i slično)
- B.2.2. Građevine s mogućim izvorima zagađenja (za uzgoj životinja, za preradu poljoprivrednih proizvoda - mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).
- **Športsko - rekreacijske građevine** služe potrebama održavanja športskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta i slično).
  - **Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji** su namijenjene za potrebe prometa, pošte, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva, te za obradu, skladištenje i odlaganje otpada.
  - **Groblja** služe za ukope, smještaj mrtvačnica, ostalih vjerskih građevina i obilježja, rasadnika, klesarskih radiona te parkirališta.
  - **Elementi urbane opreme** su kiosci, reklamni panoi, reklame, klupe, spomenici, spomen - obilježja, uređaji za savladavane urbanističko - arhitektonskih barijera, stupovi javne rasvjete, zaštitni stupići, ukrasna cvjetna korita na otvorenom prostoru i sl.

#### Članak 8.

- (1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je
  - a) isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
  - b) u skladu s odredbama ovoga Plana i
  - c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.
- (2) Do donošenja ovim Planom predviđenih detaljnijih prostornih planova (planova nižega reda), primjenjuju se i za te prostore odredbe ovoga Plana, osim ako nije drugačije određeno.
- (3) U građevnom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili posredno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (4) U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne), ugrađene (interpolirane) i u obliku niza.
  - **Slobodnostojećim zgradama** u smislu ovog članka smatraju se sve građevine čija su sva pročelja odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica.
  - **Poluugrađenim zgradama** u smislu ovog članka smatraju se sve građevine čije se jedno bočno pročelje nalazi s više od 50% površine na nekoj od međa prema susjednim građevnim česticama, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica.
  - **Ugrađenim zgradama** u smislu ovog članka smatraju se sve građevine čija se dva bočna pročelja nalaze s više od 50% površine na međama susjednih građevnih čestica, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica.

#### Članak 9.

- (1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade različitih namjena utvrđuju se na temelju odredbi ovoga Plana.

### 2.2.2. Građevna parcela

#### Članak 10.

- (1) Građevnom česticom (parcelom) smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima neposredan pristup s parcele javne prometne površine širine najmanje 4,00 metra (preporučljivo 5,00 metara gdje god je to moguće). Kad je pristup sastavni dio građevinske parcele, njegova duljina ne može biti veća od 50,00 metara. U uvjetima uređenja prostora može se odrediti da taj put bude sastavni dio jedinstvene građevne čestice za koju se utvrđuje prometni pristup.
- (2) U područjima za koje je propisana obveza izrade UPU-a ili DPU-a, do njihove izrade nije moguća nikakva nova izgradnja niti izdavanje lokacijskih i građevnih dozvola za nove građevne zahvate. Moguća su jedino proširenja postojećih zgrada (obnove, dogradnje, prigradnje i sl.) uz poštivanje svih odredbi ovoga Plana. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.
- (3) U području za koje nije ovim Planom planirana izrada detaljnijeg plana uređenja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga Plana (članak 35) na način da se omogućiti racionalno korištenje i izgradnja.

### 2.2.3. Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda

#### Članak 11.

- (1) Regulacijska linija (crta) odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Građevna linija (crta) određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. U načelu se za veća područja nove izgradnje određuje udaljenost građevne od regulacijske linije najmanje 5,0 m, osim u već izgrađenim dijelovima naselja gdje se građevna linija poklapa sa regulacijskom.
- (2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka može se odustati ako se građevna linija planirane zgrade prilagođuje građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se

radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

#### Članak 12.

- (1) **Slobodnostojeća zgrada** ne može se graditi na udaljenosti manjoj od 3 metra od bočne međe prema susjednoj građevnoj čestici, ako se na tom zidu planiraju otvori. Zgrada se može graditi i na manjoj udaljenosti, ali tada na tom bočnom zidu smiju biti slijedeći otvori: prozor bez otvaranja površine do najviše 0,50 m<sup>2</sup>, otklopni prozor do najviše 60x60 cm (koji se otvara oko donje horizontalne osi s otklonom od okomite prozorske plohe najviše 15 cm), otvor ispunjen neprozirnom staklenom opekom ili sličnim neprozirnim materijalom do površine ne veće od 2,00 m<sup>2</sup> te ventilacijski otvori do najviše 15/20 cm ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.
- (2) Udaljenost zgrade od bočnih međa mjeri se od tlocrtna projekcije zgrade na tlo.
- (3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim parcelama u građevnom području naselja ne smije biti manja od:
  - a) 6,00 metara u neizgrađenim dijelovima naselja za obiteljske kuće i stambene građevine najveće katnosti Po+P+ 1, a u već izgrađenim dijelovima naselja ne manje od 3,00 metra;
  - b) 8,00 metara u neizgrađenim dijelovima naselja mješovite namjene katnosti do najviše Po+P+2 za sve ostale građevine, a u već izgrađenim dijelovima naselja ne manje od 5,00 metara..
- (4) **Poluugrađena zgrada** može se graditi na međi:
  - a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine,
  - b) u slučaju kad se radi o građevini prislonjenoj uz već postavljenu ili planiranu susjednu građevinu na međi (dvojnja izgradnja),
  - c) u slučaju kada na toj strani ulice postoje građevine izgrađene na taj način.
- (5) **Ugrađene zgrade** ili zgrade u nizu mogu se graditi na postojećim uskim građevinskim česticama, kada radi nepovoljnih uvjeta nije moguća gradnja slobodnostojećih ili poluugrađenih zgrada.
- (6) Kad se zgrada gradi na bočnoj međi (ugrađena ili poluugrađena) bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid. Sljeme krova mora biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi.

#### 2.2.4. Visina

#### Članak 13.

- (1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz prednji dio zgrade do sljemena krova.
- (2) Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnje etaže, ako postoji nadozid.

#### Članak 14.

- (1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim Planom obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su: broj razina (etaža) zgrade i visina do vijenca zgrade.
- (2) Razine (etaže) zgrade su:
  - a) **Podrum** koji se označava skraćeno s "Po" (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjega ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 0,90 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu);
  - b) **Prizemlje** se označava skraćeno s "P" sa kotom konstrukcije poda do 0,90 m iznad kote uređenoga terena;
  - c) **Kat** (tipični) označava skraćeno s arapskom brojkom. Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja;
  - d) **Potkrovlje** koje može biti:
    - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i može imati nadozid do 0,50 m,
    - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid do visine od 1,5 m.
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade.
- (4) Planom planirano stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:
  - a) ako je nadozid do propisane visine,

- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
  - c) ako su krovni prozori izvedeni 1/ u nagibu kosog krova, 2/ jednostrešni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovišta), 3/ dvostrešni istoga nagiba krovnih ploha kao krovišta i okomiti na sljeme krovišta,
  - d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
  - e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.
- (5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenoga potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža), usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom stambenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.
- (6) Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj strani građevine. U protivnom nije potkrovlje u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom).
- (7) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti iz stavaka 4, 5. i 6. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.
- (8) U izgrađenom građevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) ako je u skladu s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama detaljnijega plana (plana nižega reda).

## 2.2.5. Oblikovanje

### Članak 15. OBLIK NASELJA

- (1) Gustoća naseljenosti (broj stalno naseljenih stanovnika unutar građevnog područja) u naseljima ne bi trebala biti veća od 15 st/ha (PPŽ Vukovarsko srijemske, *Odredbe za provođenje*, čl. 18.1.).
- (2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja, ovim Planom pokušano je u najvećoj mjeri zadržati pretežito linijsku izgrađenost naselja, uz uvažavanje potreba praćenja topografije okolnog terena.

### Članak 16. OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na tom području;
  - b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
  - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminala", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih. Najveća dozvoljena širina krovnih prozora ne smije prijeći dva raspona krovnih greda, odnosno najviše 2,00 metra;
  - d) Sljeme krovišta mora biti okomito na susjedne građevne parcele u slučaju građenja poluugrađenih i ugrađenih zgrada. Izuzetno je moguća izvedba krovišta sa sljemenom okomitim na regulacijsku liniju kod zgrada koje se grade na međi, ako se radi o izgradnji kao interpolaciji u dijelu naselja gdje je prisutna takva izgradnja;
  - e) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 30° i 45°. Građevine mogu imati i ravan krov na dijelu tlocrta zgrade. Tada se taj krov koristi kao nenatkriva terasa.
  - f) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 25°;
  - g) Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom. Korištenje valovitog salonita se ne dozvoljava. Iznimno se može dozvoliti korištenje drugih pokrova samo za pokrivanje gospodarskih zgrada u stražnjem dijelu građevne parcele. Izuzetak je pokrivanje građevina u povijesnim jezgrama naselja kada se nužno mora pridržavati posebnih uvjeta Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.
- (2) Na uličnom pročelju su moguće terase i balkoni. Visina terase mora biti najmanje 3,00 metra, a širina konzolnog istaka ne više od 2,00 metra.
- (3) U iznimnim slučajevima moguće je građenje zgrada s ravnim krovom (javne zgrade, pomoćne zgrade - kada su prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini).

### Članak 17. KROVIŠTE

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on s istakom do 0,50 m od ravnine zidova pročelja zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 100 cm. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

#### **Članak 18.**

(1) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora («belvedere», «kapić») u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

(2) Nadogradnja krovne kućice smanjenog nagiba («belvedere», «kapić») smije zauzimati najviše 30% krovne plohe.

#### **Članak 19.**

##### **UREĐENJE GRAĐEVNE PARCELE**

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.

(3) Kod zgrada društvenih djelatnosti, zgrada javne i poslovne namjene te zgrada turističke namjene u građevnom području naselja, najmanje 30% parcele mora biti pejzažno uređeno sa pratećim pješačkim stazama. Ostatak građevinske parcele može se iskoristiti za uređenje površine za smještaj osobnih i eventualno dostavnih vozila.

#### **Članak 20.**

##### **OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI**

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh slavonskih običaja. Ograda građevnih parcela može biti drvena, zidana, ali ožbuka ili u kombinaciji sa živom (biljnom) ili metalnom ogradom. Najveća visina ograde može biti do 2,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne parcele.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u velikim gradovima, a koje je strano slavonskom krajobrazu. Preporuča se sadnja ukrasnoga grmlja i tradicijskoga cvijeća.

(4) Ograda se postavlja na jednu od bočnih međa, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda se postavlja i na desnoj međi (prema drugoj prometnoj ili nekoj javnoj površini).

(5) Korisnik građevne čestice dužan je postaviti ogradu na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda se postavlja i na drugoj međi prema drugoj prometnoj ili nekoj javnoj površini. Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu, te da niti svojim jednim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.

(6) Ogradu iz prethodnog stavka ovog članka izgrađuje vlasnik građevne čestice ili korisnik u cijelosti ako ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ograda ne gradi u isto vrijeme zajedno sa susjedom.

### **2.3. PROMETNI UVJETI**

#### **2.3.1. Parkirališta - opći uvjeti**

#### **Članak 21.**

(1) Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužuje kolnik ili da se onemoguću prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).

(3) Na građevnoj parceli obiteljske stambene zgrade obvezno treba osigurati jedno garažno-parkirališno mjesto (PGM) po planiranom stanu. Kod postojeće izgradnje vrijede isti uvjeti. Preporuča se osigurati dva mjesta po planiranom stanu.

(3) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovački ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnog vozila te određeni broj parkirališnih mjesta, u ovisnosti o veličini poslovnog prostora, na samoj građevnoj parceli.

- trgovina: 1-3 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>
- manji ugostiteljski lokali 2-4 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>



- ugostiteljstvo-prehrana 4-6 PM na svakih 100 m<sup>2</sup> ili 1PM na svaka dva stola u restoranu.
- poslovni prostor 2-4 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>

(4) Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje parkiranja s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti nije moguće:

- a) izdati lokacijsku dozvolu za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) izdati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju.

### **2.3.2. Garaže**

#### **Članak 22.**

(1) Na građevnim parcelama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje, a njihova površina ulazi u izgrađenu površinu prizemlja i ukupnu bruto razvijenu površinu na građevnoj parceli.

(2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi u podrumu, otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

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

(4) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj parceli. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj parceli i sa zgradama na susjednim građevnim parcelama.

(5) Najveća dozvoljena veličina garaže za osobno vozilo utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,50 x 6,00 m za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m u širinu za svaku daljnju garažu. Svjetla visina garaže za osobno vozilo ne smije biti veća od 3,00 metra, a za eventualno teretno vozilo (isključivo za osobne potrebe i najveće dozvoljene mase do 3,5 t) svjetla visina garaže ne smije biti veća od 4,50 m. U tom slučaju garaža za teretno vozilo mora biti izgrađena na građevnoj liniji povučenoj na udaljenosti od regulacijske linije za najmanje vrijednost duljine samog teretnog vozila, odnosno planirane dubine garaže, uvećanoj za 3,00 metra.

(6) Teretna vozila veće mase od one utvrđene u prethodnom stavku ne smiju se parkirati niti garažirati na građevnim parcelama namijenjenim stambenoj ili mješovitoj izgradnji. Takva vozila ne smiju se parkirati niti na javnoj prometnici, već se za njih mora osigurati parkiralište u radnim ili komunalnim predjelima.

## **2.4. KOMUNALNO OPREMANJE**

### **2.4.1. Odlaganje kućnog otpada**

#### **Članak 23.**

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

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

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

### **2.4.2. Priključak na komunalnu infrastrukturu**

#### **Članak 24.**

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

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

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

#### **2.4.3. Priključak na električnu mrežu**

##### **Članak 25.**

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

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

(3) U ulicama naselja gdje postoji izgrađena javna rasvjeta na stupovima niskonaponske zračne mreže izvedene vodičima AlČe po krovnim stalcima zamijenit će se vodičima SKS X00/0-A presjeka 70 ili 35 mm<sup>2</sup> na istim krovnim stalcima;

(4) U ulicama gdje je koncepcija postojeće niskonaponske mreže izvedena vodičima AlČe po krovnim stalcima i javna rasvjeta zidnim kracima izvest će se nova niskonaponska mreža na istim krovnim stalcima, a javna rasvjeta na rasvjetnim stupovima (cijevnim, a nikako ne betonskim ili drvenim);

(5) Niskonaponske veze između trafostanica i prvog stupnog mjesta (početka izvoda NN) treba izvesti podzemnim kablom presjeka 4x150+2,5 mm<sup>2</sup> i 4x25+25 mm<sup>2</sup>, a sve zbog potreba javne rasvjete;

(6) Razvode javne rasvjete potrebno je izdvojiti iz elektroenergetskih objekata HEP-a u obliku odvojenih ormara JR kabelima napajanih iz TS-a;

(7) Ovisno o koncepciji niskonaponske mreže iz prethodnih točaka, priključke treba izvesti nadzemnim i podzemnim kabelima sa osnovne niskonaponske mreže do pojedinačnih objekata.

#### **2.4.4. Odvodnja**

##### **Članak 26.**

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.

(2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, a do izgradnje iste, na građevnoj parceli treba izgraditi nepropusne septičke jame, (u području strogog režima zaštite voda), septičke jame ili tipske uređaje za pročišćavanje otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja (sa biološkim ili nekim drugim pročišćavanjem - biljni uređaji, fizikalno-kemijski postupci, SBR uređaji i sl.). Najmanja udaljenost potpuno ukopane septičke jame od ruba građevne parcele smije biti 1,00 metar, a od bunara 12,00 metara.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

(4) Oborinsku vodu s javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje, sa obaveznim prečišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti biopročistači, prihvaćeni kemijski pročištači ili slični zakonom odobreni uređaji. Način zaštite i vrstu

#### **2.4.5. Vodoopskrba**

##### **Članak 27.**

(1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz cisterne, bunara i sl. na vlastitoj građevnoj parceli, iz najbližega korištenoga bunara ili zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

(3) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl. i najmanje 1,00 m od regulacijske linije susjednih međa

(4) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 100 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za moguću postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevne parcele smije biti 1,00 metar a od septičke jame ili gnojišta 20,00 m.

## 2.4.6. Vodno gospodarstvo

### Članak 28.

(1) Građevine na građevnim parcelama, koje se jednim dijelom naslanjaju na granicu pojasa vodotoka gradit će se u skladu s vodno-gospodarskim uvjetima. Planerski se zaštićuje prostor od ruba vodotoka širine najmanje 10,0 m za stambenu zgradu, a 15,0 m za ostale građevine u domaćinstvu sa izvorima zagađenja. Udaljenost od vodotoka može biti i manja, ali samo prema vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda. Prostor pojasa vodotoka, odnosno zemljišni pojas uz njega, mora ostati pristupačan za sve stanovnike.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli ugroziti korito vodotoka (samu obalu ili vodenu površinu), na bilo koji način.

## 2.4.7. Zaštita od požara

### Članak 29.

(1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

(2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.

(3) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

## 2.5. OBITELJSKE KUĆE I STAMBENE ZGRADE

### 2.5.1. Veličina, visina i oblik obiteljske kuće i stambene zgrade

#### Članak 30.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 29, (*Opće odredbe*).

(2) Pod **obiteljskom kućom** (*Zakon o gradnji – NN175/03*) smatra se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevinskoj čestici s najviše dva stana kroz podrum i 3 nadzemne etaže namijenjenim stanovanju, te čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m<sup>2</sup> (uračunava se i površina pomoćnih građevina - garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina ako su na istoj građevnoj čestici). Nadzemnom etažom smatra se i tavanska etaža namijenjena stanovanju. Ova građevina može biti slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena. **Stambena zgrada** je građevina stambene namjene na zasebnoj građevinskoj čestici s najviše tri stambene jedinice, poslovni prostori čiste i tihe namjene i mogu imati više od 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine zgrade (zajedno s ostalim pomoćnim i/ili gospodarskim građevinama na građevnoj parceli). Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene. U smislu namjene zgrade, najmanje 75% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

(3) Na jednoj građevnoj parceli, namijenjenoj obiteljskoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) jedna osnovna građevina stambene namjene,
- b) pomoćna građevina (garaža, spremište, kotlovnica, drvarnica i sl.),
- c) gospodarske građevine za uzgoj poljokultura (staklenici, plastenici),
- d) ostale gospodarske građevine koje se koriste kao prateće kod obavljanja poljoprivredne djelatnosti (nadstrešnice za poljoprivrednu mehanizaciju).

Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici već izgrađeno i više građevina nego što je to dozvoljeno, svaka od tih građevina se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima ili se umjesto nje može izgraditi nova građevina na istom mjestu, iste namjene i u istim vanjskim gabaritima s mogućnošću povećanja visine radi izgradnje kosog krova bez nadozida i nagiba do 35°.

(4) Preparcelaciju građevne parcele zakonito izgrađene obiteljske stambene građevine može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

#### Članak 31.

##### OBLIK, VISINA, KATNOST OBITELJSKE KUĆE I STAMBENE ZGRADE

(1) Preporučuju se tradicijski tlocrti obiteljske kuće u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu Slavonije. Stambene zgrade mogu biti razvedenijeg tlorisa.

(2) Obiteljske kuće i stambene zgrade mogu se graditi najviše kao **P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub>** odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, prizemlje i kat te stambeno potkrovlje (P<sub>ks</sub>), ako ima nadozid do propisane visine od 1,50 m. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca za **P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub>** iznosi 9,00 metara od konačno zaravnatog terena.

(3) Pod stambenim katom (etažom) obiteljske kuće i stambene zgrade smatra se prizemlje (P), katovi iznad prizemlja (+1) i stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (P<sub>ks</sub>).

- (4) Konstruktivna visina podruma ( $P_0$ ) obiteljske kuće ili stambene zgrade smije biti najviše 2,80 m, konstruktivna visina svih ostalih razina ( $P$ , katovi iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,00 m.
- (5) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti je li je nešto podrumaska ili neka druga etaža.

#### Članak 32.

##### VELIČINA, VISINA, KATNOST I OBLIKOVANJE ZGRADA ZA ODMOR

- (1) Tlorisna površina zgrada za odmor ne smije biti veća od 80,00 m<sup>2</sup>.
- (2) Visina krovnog vijenca zgrada iz prethodnog stavka utvrđuje sa najviše 3,70 m od kote konačno uređenog terena.
- (3) Katnost građevina za odmor smije biti najviše **P+Pks**, sa mogućnošću da visina kote poda prizemlja ne pređe više od 90 cm od kote uređenog okolnog terena. Krovna konstrukcija se mora postaviti direktno na stropnu ploču prizemlja, bez izvedbe bilo kakvog nadozida.
- (4) Oblik zgrada za odmor mora pratiti tradicijski oblik zgrada tzv. *stanova*, tj. moraju biti pravokutne, sa kosim krovom i sljemenom paralelnim sa duljom stranom zgrade. Pročelja moraju biti ožbukana. Ne dozvoljava se bojanje pročelja jarkom bojama, neprimjerenim ovom kraju i tradiciji.

#### Članak 33.

- (1) Sve postojeće zgrade za odmor koje odstupaju od uvjeta danih u prethodnom članku smiju se obnavljati i rekonstruirati isključivo unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

### 2.5.2. Veličina i izgrađenost građevne parcele

#### Članak 34.

- (1) Veličina građevne parcele za građenje obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od:
- za građenje slobodnostojeće zgrade: 400 m<sup>2</sup> u planiranim, a 300 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja (širina novoplanirane građevinske parcele na građevnoj liniji ne smije biti manja od 16 u planiranim, 14,00 m u već izgrađenim dijelovima naselja),
  - za građenje poluugrađene zgrade: 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 200 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja (širina novoplanirane građevne parcele na građevinskoj liniji ne smije biti manja od 13,00 planiranim, a 11,00 u već izgrađenim dijelovima naselja),
  - za građenje ugrađene zgrade: 250 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja. Širina neizgrađene građevinske čestice na građevinskoj liniji ne smije biti uža od 10,00 metara u planiranim, a 8,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (2) Najmanja površina građevne parcele namijenjene obiteljskoj stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (3) Iznimno od veličina utvrđenih u prethodnim stavcima ovog članka, može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku i čestica na kojoj su legalno izgrađene građevine unatoč činjenici da ne udovoljava navedenim uvjetima. Isto tako neće se primjenjivati navedeni uvjeti kod građevinskih interpolacija u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice kao i uvjeti o najmanjoj udaljenosti građevine od javnih prometnih površina, međa i drugih građevina. Pod interpolacijom smatra se izgradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici uz koju su s obje bočne strane već nalaze izgrađene građevine.
- (4) Minimalna veličina parcela unutar područja osobito vrijednog prirodnog ili kultiviranog krajolika povećava se za 50% u cilju smanjenja gustoće stanovanja i izgrađenosti prostora.

#### Članak 35.

- (1) Najveća površina građevne parcele za izgradnju slobodno stojeće obiteljske stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>, a iznimno (kada se radi o izgradnji građevine u funkciji seoskog turizma, ali ne veće od 3000 m<sup>2</sup>).

#### Članak 36.

- (1) Najveća površina građevne parcele za izgradnju slobodno stojeće obiteljske kuće ili stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>, odnosno 3000 m<sup>2</sup> unutar područja osobito vrijednog prirodnog i kultiviranog krajobraza, a iznimno (kada se radi o izgradnji građevine u funkciji seoskog turizma, ali ne veće od 4000 m<sup>2</sup>).
- (2) Obiteljska kuća ne može biti manja od 60,0 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

#### Članak 37.

- (1) U već izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*" označena tamnije-žutom bojom, mogu se:
- graditi nove obiteljske kuće i stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne parcele:
    - za građevine izgrađene na otvoren način do 45%,
    - za poluugrađene građevine do 55 %,

- za ugrađene građevine do 65 %.
- b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti ili konstruktivno poboljšati) i dograditi postojeće obiteljske kuće i stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.
- (2) Kod već izgrađenih građevnih parcela postojeća izgrađenost je ujedno i najmanja izgrađenost.
- (3) Iznimno je moguća izgrađenost od 60 do 80 % i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Ovo povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnoga pojasa.

#### **Članak 38.**

- (1) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih obiteljskih kuća ili stambenih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od **40%** površine građevne parcele, odnosno bruto razvijena površina ne veća od 400 m<sup>2</sup>.
- (2) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju poluugrađenih (dvojnih) i ugrađenih obiteljskih kuća (u nizu) u planiranim građevnim predjelima može biti do **50%** za poluugrađene i do **60%** za ugrađene zgrade (zgrade u nizu).
- (3) **Izgrađenost građevinske parcele unutar područja osobito vrijednog prirodnog i kultiviranog krajolika ne smije biti veća od 25%.**

#### **2.5.3. Poslovni prostori**

#### **Članak 39.**

- (1) Na građevnim česticama unutar područja **stambene namjene** mogu se graditi nove i rekonstruirati postojeće stambene zgrade sa poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajima (najviše do 49% razvijene tlocrtna površina zgrade) i poslovno-trgovačko-ugostiteljske građevine kako slijedi:
  - trgovine maloprodaje,
  - uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila),
  - ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
  - ljekarne i liječničke ordinacije
  - poljoprivredne ljekarne,
  - uredi
  - skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine bruto razvijene površine do 100 m<sup>2</sup>
  - sve namjene koje se prema posebnom propisu u mogu obavljati u stambenim prostorijama,
  - sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru
- (2) Na građevnoj parceli stambene građevine, kao slobodnostojeća građevina može se graditi
  - jedna manja poslovna građevina čiste i tihe djelatnosti veličine do 35% brutto razvijene površine stambene zgrade, bez nepovoljnih utjecaja na okolne građevine;
  - jedna manja poslovna građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine veličine do 25% brutto razvijene površine stambene zgrade, kao npr.: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila.
- (3) Manjim poslovnim građevinama iz prethodnog stavka smatraju se isključivo prizemne građevine s najvećom visinom krovnog vijenca do 4,20 m mjereno od kote konačno uređenog terena. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevnoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina, ili unutar zelenog dijela cestovnog pojasa.
- (4) Iznimno odredbi iz stavka 2 ovoga članka, na građevinskoj parceli stambene zgrade unutar naselja dozvoljava se gradnja i restoranske dvorane i sale za svatove do 200 sjedećih mjesta isključivo u zatvorenom prostoru, pod uvjetom da je kolni pristup dostavi i parkiranje osobnih vozila posjetilaca predviđen na suprotnoj strani parcele od glavnog (stambenog) ulaza na parcelu stambene zgrade. Parkiranje osobnih vozila može se organizirati i na parceli koja rubno graniči sa predmetnom parcelom ili se nalazi nasuprot prilaza za goste. U već izgrađenim dijelovima naselja, na već formiranim građevinskim parcelama, u tom slučaju dozvoljava se najveća izgrađenost do 60%. Nad glavnim ulazom u dvoranu treba se izvesti nadstrešnica. U slučaju da se jedan dio nadstrešnice stavlja na jednu od bočnih međa čestice, i nagib krovništa je prema bočnoj međi, tada na krovnu plohu treba svakako postaviti snjegobrane i oluke, kako bi se oborinska voda s krovne plohe prikupljala i odvodila na parcelu na kojoj se nalazi glavna građevina.
- (5) Građevine s mogućim izvorima zagađenja (buka, mirisi, ...) moraju imati prednje pročelje udaljeno najmanje 30,0 m od prednjeg regulacijskog pravca. Navedena udaljenost se odnosi se na samu prostoriju u kojoj se obavlja ta djelatnost, dok se ostale prostorije čiste i tihe namjene mogu smjestiti i bliže. U slučaju da

se te građevine naslanjaju na već postojeću (stambenu zgradu sa možebitnim poslovnim prostorom), tada udaljenost do regulacijske linije može biti i manja - u vrijednosti širine postojeće prednje zgrade.

**(6) Bučne ili za stanovnike opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj dozvoljenoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati u predjelima stambene izgradnje već isključivo u rubnim dijelovima naselja. Najmanja udaljenost takvih zgrada od stambenih ne smije biti manja od 80,00 m. To su: limarije, ljevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehaničarske radionice, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veći skladišni prostori (više od 100 m<sup>2</sup>), trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne građevine, betonare, bloketare, obrada drvene građe, proizvodnja namještaja, kemikalija i sl.**

#### **2.5.4. Smještaj na građevnoj parceli**

##### **Članak 40.**

(1) Obiteljske kuće i stambene zgrade u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine po dubini građevne parcele iza osnovne građevine.

(2) Može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj parceli ukoliko oblik terena i oblik građevne parcele te tradicijski ustroj građevne parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

(3) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub terase mora biti udaljen najmanje 1,0 m od susjedne građevne parcele.

(4) U slučaju izgradnje obiteljske kuće ili stambene zgrade, kod koje su zgrade novije gradnje na susjednim bočnim građevnim parcelama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova obiteljska kuća ili stambena zgrada **mora se** izgraditi na regulacijskoj liniji (niz).

##### **Članak 41.**

(1) Na građevnoj parceli obiteljske kuće ili stambene zgrade obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu. Parkiranje za potrebe poslovnih sadržaja treba riješiti sa 2-5 parkirališnih mjesta na svakih 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, odnosno 1 parkirališno mjesto po stolu (4 mjesta za sjedenje) u restoranu.

#### **2.5.5. Pomoćne i gospodarske građevine na obiteljskim parcelama**

##### **Članak 42.**

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim parcelama namijenjenim izgradnji obiteljskih kuća i stambenih zgrada, mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, otvoreni bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne parcele, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi na prostoru od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid prema susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu parcelu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima s izvorom zagađenja su staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

(5) Bruto razvijena površina građevina iz stavka 2, 3 i 4 ovog članka ne smiju preći više od 200 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine, odnosno da ukupna tlocrtna izgrađenost pod zgradama ne prijeđe 40% izgrađenosti parcele. Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo izvan naselja, unutar gospodarskih područja predviđenim ovim Planom.

##### **Članak 43.**

(1) Sve pomoćne i gospodarske građevine bez izvora onečišćenja u domaćinstvu smiju se graditi u visinu do najviše dvije nadzemne etaže, s visinom krovnog vijenca od najviše 6,00 metara Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

- (2) Odnos prema susjednoj građevnoj parceli za pomoćne građevine u domaćinstvu, kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja, jest:
- najmanja udaljenost pročelja od međe susjedne građevne parcele je 0,50 m, odnosno za širinu krovnog istaka, ali uz uvjet da na tom pročelju nema nikakvih otvora. Otvorima na građevini ne smatraju se: otklopni prozori dimenzija max. 60x60 cm koji se otvaraju oko donje horizontalne osi s otklonom od najviše 15 cm, dijelovi zida od staklene opeke ili nekog drugog neprovidnog materijala do površine od 1,00 m<sup>2</sup>, ventilacijski otvori maksimalnih dimenzija 15/20 cm ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt. U slučaju otklopnih prozora, visina parapeta ne smije biti manja od 2,00 metra. Ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takvom pomoćnom ili gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj parceli,
  - ako se građevina gradi od drva ili drugoga zapaljivoga materijala, a u njoj će se spremati sijeno i slama, najmanja udaljenost od ostalih građevina na toj ili susjednoj građevnoj parceli mora iznositi 5,00 m,
  - ako se građevina gradi kao dvojna s građevinom na susjednoj građevnoj parceli (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do ravnine višega krova,
  - ako se građevina gradi kao dvojna s građevinom na susjednoj građevnoj parceli (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu parcelu.
  - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 3,00 metra, ali ne manje od 0,50 m, odnosno za širinu krovnog istaka, i tada taj zid ne smije imati nikakve otvore. Građevina mora biti od opeke ili betona.
- (3) Ako pomoćne i gospodarske građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj parceli, tada taj zid mora biti udaljen od ruba građevne parcele najmanje 3,00 metra. Iznimno se mogu graditi sušare na udaljenosti do 1,00 metar od bočne međe, ali tada najniži otvor mora biti najmanje 3,00 metra od kote terena.
- (4) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je pročelje zgrade udaljeno od međe susjedne građevne čestice manje od 0,50 m krovna ploha na toj strani mora obavezno imati oluke i snjegobrane.

#### **Članak 44.**

- (1) Gospodarskom građevinom u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom zagađenja smatra se svaka gospodarska građevina za uzgoj stoke. Unutar građevnog područja naselja dozvoljava se uzgoj do najviše 10, 30, odnosno 50 uvjetnih grla stoke (ovisno o dijelu naselju, a što se može očitati na listovima *Građevno područje*).
- (2) Postojeće pomoćne građevine, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se građevno prepravljati (obnavljati) u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne parcele ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

#### **Članak 45.**

- (1) Udaljenost gospodarskih zgrada s izvorom zagađenja i manjih poslovnih zgrada za bučne i požarno opasne djelatnosti ne može biti manja od:
- 20,00 m od regulacijske linije,
  - 6,00 metara od obiteljskih kuća te stambenih i poslovnih zgrada,
  - 3,00 metra od bočne međe, (iznimno 1,00 m ako se radi u gradnji u već izgrađenim područjima),
  - 50,00 metara od zgrada javne i društvene namjene,
  - 10,00 metara od poljskog puta, odnosno kanala za površinsku odvodnju.

#### **Članak 46.**

- (1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne i sl.) najmanje 30,0 m vodeći računa o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.
- (2) Udaljenost gnojišta od bočne međe prema susjedu mora iznositi najmanje 3,00 metra. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manje od 1,00 metra, pod uvjetom da se na susjednoj parceli gradi ili je već izgrađeno gnojište na istoj udaljenosti.
- (3) Pčelinjaci se mogu postavljati isključivo van građevnog područja naselja, ili u rubnim dijelovima građevnog područja naselja širine do 50,00 metara. Kada se postavljaju u rubnim dijelovima građevnog područja naselja, tada prednji dio košnica mora biti udaljen najmanje 5,00 metara od ruba čestice (u smjeru doleta roja) ili 3,00 metra ako se prema međi postavljaju "leđa" košnica.

## **2.6. VIŠESTAMBENE ZGRADE**

#### **Članak 47.**

- (1) Primjenjuju se članci od 6. do 29. (Opće odredbe).
- (2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena ili stambeno-poslovna zgrada namijenjena stalnom stanovanju i/ili radu, u kojoj su četiri ili više samostalnih stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednoga zajedničkoga pristupa.
- (3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi samo u središtu naselja unutar predjela za obiteljsku stambenu izgradnju ili mješovite namjene. Visina zgrada utvrđuje se najviše kao:
  - a)  $P_0 + P + 2$  odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2).
  - b)  $P_0 + P + 1 + P_{ks}$  odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (P) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine ( $P_{ks}$ ).
  - c) Najveća visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, utvrđuje se sa 3,50 metara, a visina pojedinih stambenih razina sa 3,00 metra.
- (4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade u novim građevnim predjelima te prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje) unutar postojećeg građevnoga predjela naselja, međusobna udaljenost dvije višestambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je  $D_{\min}$  najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

$H_1$  visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

$H_2$  visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

- (5) Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnooga sljemena.
- (6) Sve zgrade u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu otpada.
- (7) Svaka višestambena zgrada mora imati utvrđenu svoju parcelu (po obliku i površini). Na toj parceli moguća je samo još gradnja garaža za osobne automobile stanara zgrade.
- (8) Potrebno je osigurati vatrogasni pristup do svih smještajnih ili stambenih jedinica bar s jedne strane.

## 2.7. KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

### Članak 48.

- (1) Unutar granice obuhvata Plana, unutar i izvan građevnih područja, i javnim površinama mogu se postavljati kiosci (sjenice), pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općine, te drugim odgovarajućim aktima.
- (3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ovog Plana i drugih odgovarajućih odluka.
- (5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacione i građevne linije osnovne građevine veći od 5,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm uvučena od javne površine (regulacijske linije). Prostor ispred kioska, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaska u kiosk mora se popločiti. Pored kioska, vlasnik kioska, je dužan postaviti koš za otpatke i voditi brigu o pravovremenom pražnjenju istoga.
- (6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.
- (7) Kiosk se mora moći priključiti na niskonaponsku električnu mrežu. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.



### 3. DRUŠTVENE DJELATNOSTI

#### Članak 49.

(1) U građevnom području naselja, osobito u središnjem dijelu sjedišta Općine, uz zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
- c) kulturi i fizičkoj kulturi,
- d) upravi,
- e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.

(2) Građevna parcela mora imati širinu parcele prema javnoj prometnoj površini od najmanje 5,00 metara. Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 10 -15 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj parceli) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne parcele zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 m.

(3) Uz dječji vrtić i osnovnu školu obvezno je osigurati površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne parcele na kojoj je škola i dječji vrtić može biti najviše 45 %.

(4) Ukupna izgrađenost građevne parcele, na kojoj je građevina ostale društvene i poslovne namjene, može biti najviše 50%. Najmanje 20% građevne parcele namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

(5) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:

- \* Po+P+1+Pk (9,50 metara), odnosno Po+P+2 (11,00 m do ruba krovnog vijenca). Potkrovlje može imati nadozid na prednjem pročelju najviše 1,50 metara visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada).
- \* Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina pojedinog dijela zgrade je 11,00 metara (osim dimnjaka kotlovnice).

(6) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,90 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatog terena uokolo zgrade.

(7) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

### 4. PODRUČJA MJEŠOVITE NAMJENE

#### Članak 50.

(1) U područjima mješovite namjene mogu se graditi nove obiteljske stambene zgrade ili ostale zgrade uz obvezu organiziranja sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene koje nije moguće smjestiti unutar područja stanovanja u pojedinim naseljima. To se naročito odnosi na restorane i ostale ugostiteljske lokale sa više od 25 mjesta za goste te ostali sadržaji i djelatnosti sukladno "Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" (NN br. 57/95., 110/96., 61/98., 39/99.).

#### 4.1. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU

##### Članak 51.

(1) Na području ugostiteljsko-turističke namjene, osim građevnog programa mogu biti još: ugostiteljski, trgovački, zabavni, sportski, rekreacijski programi, a sve u okviru jednog građevinskog područja (vidi članak 40, stavak 5).

(2) Izletničko-rekreacijske sadržaje moguće urediti i u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava u vidu seoskoga turizma. Područja auto-kampova moraju osigurati površinu od najmanje 60,0 m<sup>2</sup> po jednoj smještanoj jedinici (šatorsko mjesto).

(3) Postojeću mrežu poljskih putova koristiti u organizaciji prometno-komunikacijske mreže zone ugostiteljsko-turističke namjene a korekcija profila postojećih prometnica moguće je mijenjati iz prometno-sigurnosnih razloga.

#### 4.2. VJERSKI SADRŽAJI I GROBLJA

##### Članak 52.

(1) **postojeća groblja i vjerski sadržaji te njihova možebitna proširenja.**

**Planom su označena sva**

(2) **sadržaji mogu se graditi unutar građevinskog područja.**

**Nove crkve i ostali vjerski**

#### **4.3. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU**

##### **Članak 53.**

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

(2) Unutar ovih predjela moguća je izgradnja građevina proizvodne, skladišne, servisne i poslovne namjene kao i namjena koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene poslovne djelatnosti: manji smještajni kapaciteti (do 12 ležaja), restoran za zaposlene, rekreacijski sadržaji za zaposlene (otvoreni sportski tereni, izdvojene građevine sa sportskim sadržajima do 120 m<sup>2</sup>), veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera), servisne radionice za vozila i sl.

(3) Smještaj gospodarskih djelatnosti ovisno o prostoru, na kojem se smještavaju, veličini, kapacitetu i vrsti djelatnosti odnosno gospodarske jedinice utvrđuje se kroz sljedeće uvjete:

- da racionalno koriste prostor s prioritetom obnove, rekonstrukcije i boljeg korištenja već uređenog i izgrađenog prostora te namjene,
- da se prilikom planiranja prostora novih korisnika usklade interesi korisnika, osigura dovoljan prostor za razvoj postojećih i novoplaniranih korisnika te da se utvrde mogući utjecaji na okoliš i osigura zaštita okoliša,
- da su energetski i prometno primjerene prostoru u kojem se planiraju te da se osigura potrebna količina i sigurnost opskrbe vodom i energijom koja ne smije ugroziti potrebe naselja i drugih djelatnosti,
- da se izgradi odgovarajuća odvodnja s obvezom priključenja na kanalizacijsku mrežu naselja i predtretmanom otpadnih voda ovisno o njihovoj vrsti i količini, odnosno da se izgradi vlastiti sustav odvodnje s pročišćavanjem otpadnih voda ako u naselju nema odgovarajućega sustava odvodnje u svemu prema vodopravnim uvjetima,

(4) Prostor za manje gospodarske djelatnosti (proizvodne, industrijske, servisne i komunalne djelatnosti te robno-prometne terminale, trgovinu i usluge) određen je u sklopu građevnog područja naselja. Veliki proizvodni sadržaji, skladišta, servisi, distribucijski centri u funkciji poljodjelstva smještavaju se prvenstveno izvan građevnoga područja naselja, ali sa osiguranim priključkom na glavne prometnice.

(5) Na izdvojenim građevnim područjima (izvan građevnih područja naselja) mogu se smještavati samo one gospodarske djelatnosti koje se zbog uvjeta prostorne organizacije, načina korištenja i opsluživanja te tehnologije proizvodnje (zagađenja okoliša, prometne pristupačnosti i sl.) ne mogu smjestiti unutar građevnih područja naselja, kao i one gospodarske djelatnosti koje nepovoljno utječu na uvjete života u naselju (sajmišta, farme sa više od 50 uvjetnih grla). Pri tome treba voditi računa da najmanja udaljenosti novoplanirane farme od postojećeg građevnog područja predviđenog za stanovanje (stalno ili povremeno) bude najmanje 300-400 metara (u ovisnosti o smjeru vjetra). U obaveznom zaštitnom pojasu između farme i građevnog područja mora se gusto zasaditi visoko i srednje visoko zelenilo.

##### **Članak 54.**

(1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:

- a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda,
- b) većih zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
- c) većih proizvodnih, servisnih i skladišnih pogona, koji bi možebitno zahtijevali poseban pristupni, proizvodni i korisnički tretman.

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

(3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) građevna parcela na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine od 5,5 m, ili uz buduću prometnicu za koju moraju prethodno biti izdani uvjeti gradnje i uređenja, a koja će zadovoljavati sve tehničke uvjete za prometovanje opskrbnih i pristupnih vozila tom gospodarskom sadržaju.

#### **4.3.1. Oblik i površina građevne parcele**

##### **Članak 55.**

- (1) Oblik građevne parcele za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 ili više te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- (2) Moguće je formiranje i većih parcela, kao i jedinstvene parcele na cijelom planiranom gospodarskom području. U tom slučaju, nužno je za tako formiranu parcelu izraditi detaljni plan uređenja, kojim bi se točno utvrdio položaj gradnje građevine(a), način korištenja i uređenja preostalog dijela neizgrađenog zemljišta te način priključenja svih planiranih građevina i sadržaja/namjena na rubnu prometnu i komunalnu infrastrukturu.
- (3) Najmanja površina građevne parcele za gospodarsku izgradnju može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti građevne parcele može iznositi od najmanje 20% do najviše 50%. Ako se radi o jedinstvenoj građevnoj parceli, tada postotak izgrađenosti može biti i manji, ali je u tom slučaju nužno postupiti prema odredbama iz prethodnog stavka.

#### **4.3.2. Uređenje građevne parcele**

##### **Članak 56.**

- (1) Uređenje građevne parcele treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje građevnih parcela je sljedeće, ako nije u suprotnosti s tehnološkim procesom:
  - a) u prednjem dijelu građevne parcele da bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
  - b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
  - c) u dubini građevne parcele treba biti smješten proizvodni dio.
- (2) U slučaju da se cijeli prostor planiran za gospodarski razvoj planira urediti za jednog korisnika, tada je potrebno zgradu(e), koje zbog tehnološkog procesa moraju biti velike po svom tlorisnom ili obrisu u pogledu, udaljene od rubnih prometnica, kako bi se potrebna veličina zgrade optički smanjila na prihvatljivu mjeru. Parkirališta zaposlenih i poslovnih stranaka treba svakako izdvojiti od parkirališta opskrbnih, dostavnih i teretnih vozila.
- (3) I u slučaju iz stavka 2 ovoga članka treba voditi računa o redosljedu izgradnje zgrada na parceli, kako bi servisne i manje "privlačne" zgrade bile izgrađene u dubini parcele i što manje vidljive sa javnih prometnica.
- (4) Krajobrazno uređenje neizgrađenoga dijela građevnih(a) parcele(a) treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti pod nasadima. Uz obodnu među, gdje nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).
- (5) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem, do najveće visine od 1,80 m, iznimno do 2,00 m kada je to nužno radi zaštite građevina i načina njihovog korištenja. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti i žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne grade mogu biti najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim područjima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.
- (6) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvored te pješački pločnik. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.
- (7) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 6,00 metara (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).
- (8) Postava reklama (logo znaka) je vrlo osjetljiva. Kako taj dio gospodarske građevine treba biti vidljiv sa svih pristupnih prometnica iz veće daljine predlaže se da se isti postavlja na pročelje najvišeg dijela građevine. Ako se logo znak želi postaviti na samoj parceli, pored ulaza u poslovnu zgradu, moguće ga je postaviti na umjetno izvedeni zemljani humak, ili na ogradu.

#### **4.3.3. Visina građevina**

##### **Članak 57.**

- (1) Najveću dopuštenu visinu gospodarskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija terena i vidljivost sa javnih prometnica i iz samog naselja. Visinu gradnje uvjetuje i visine proizvodne opreme smještene unutar građevina(e) ili na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojasa koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije koji ne smije iznositi više od 3,75 m.

- (3) Visina svih građevina na građevnoj parceli od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara.
- (4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.
- (5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 12,00 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njoj višoj strani. Iznimno visina sljemena krova zgrade može biti veća za potrebe organizacije tehnološkog procesa i smještaja proizvodne opreme, ali tada površina tog dijela građevine ne smije biti veća od 15%, niti manja od 5% tlorisne površine zgrade.

#### 4.3.4. Oblikovanje

##### Članak 58.

- (1) Krovište gospodarskih građevina mora biti koso, nagiba 4-12°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine. U slučaju da se radi o izgradnji većih građevina kod kojih bi pridržavanje o najmanjem nagibu krovnih ploha dovelo do visine krovnog sljemena veće visine od propisane u članku 57, stavak 5, tada se može dozvoliti i izgradnja paralelnog višestrešnog (shed) krovišta.
- (2) Treba izbjegavati jednolične ravne površine pročelja velikih duljina. Optičko smanjivanje takvih pročelja treba riješiti određenim "lomljenjem" pročelja ili korištenjem različitih tonova boje pročelja, kako bi se velike površine optički smanjile.
- (3) Zbog zaštite okoliša i pogleda iz naselja i rubnih prometnica, materijal koji se koristi za pokrivanje krovišta i oblaganja pročelja ne smije biti od sjajnog (eloksirajućeg) metala ili plastificiran u visokom sjaju. Sve okomite plohe pročelja, kao i krovne plohe, moraju biti izvedene u mat (nereflektirajućim) bojama.
- (4) Krajobrazno uređenje neizgrađenoga dijela građevnih(a) parcele(a) treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, potezi grmlja i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne parcele treba biti pejzažno uređeno. Uz rubne među, gdje nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored.
- (5) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem, do najveće visine od 2,00 m. Ograda prema susjednim građevnim parcelama može biti i žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne ograde mogu biti visine do najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u prostoru između kolnika i nogostupa treba zasaditi drvored. To se odnosi na sve prometnice uz rub građevnih parcela za gospodarsku izgradnju, kao i na prometnice unutar pojedinih građevnih parcela.
- (6) U slučaju kada se planira uređenje gospodarskog područja za više korisnika (više građevinskih parcela) najmanja udaljenost regulacijske linije od osi pristupne prometnice određuje se na 11,00 metara (u slučaju dvostrukog drvoreda), odnosno 5,50 metara kod jednostrukog drvoreda i to na strani gdje nema drvoreda.
- (7) Najmanja udaljenost građevine (u kojima se obavlja neka proizvodnja) od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora biti dostatna da se u slučaju nužde omogući kolna pristupačnost interventnih vozila do svih pročelja zgrade.

#### 4.3.5. Prometni uvjeti

##### Članak 59.

- (1) Sve građevne parcele trebaju biti prometno vezane na pristupne i sabirne prometnice unutar gospodarskog područja, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske prometnice.
- (2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim parcelama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj parceli, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.
- (3) Na građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je najmanje osigurati sljedeći broj parkirališta:
- |    |                         |      |                       |
|----|-------------------------|------|-----------------------|
| a) | industrija i skladišta  | 3    | parkirališna mjesta,  |
| b) | trgovine                | 5    | parkirališnih mjesta, |
| c) | ostale građevine za rad | 3-10 | parkirališnih mjesta  |
- (4) Parkirališta na parceli treba riješiti na način da se između dva dvostruka reda parkirališta obavezno osigura pojas za sadnju stabala, najmanje širine od 3,00 metra. Kod velikih parkirališnih površina za osobne automobile treba parkirališnu površinu izvesti od nekog drugog materijala, a ne asfalta. Najpodesniji su razni prefabricirani šuplji betonski elementi ili puni elementi polagani sa širokim reškama koje će se (kao i šupljine) ispuniti humusom kako bi taj zaustavni dio parkirališta mogao biti ozelenjen.

(5) Parkirališta za velika teretna i dostavna vozila treba planirati za jednosmjerno kretanje i prolazna, kako bi se stupanj zagađenja sveo na najmanju moguću mjeru. U slučaju ovih velikih parkirališta treba predvidjeti po zeleni pojas za sadnju drvoreda na svaka četiri reda kolnika i prolaznih parkirališta.

(6) Oborinska odvodnja svih prometnih površina mora biti provedena preko odmašćivača ili biopročištača prije ispuštanja u vanjske recipijente.

#### 4.3.6. Iskorištavanje prirodnih sirovina

##### Članak 60.

(1) Moguća pozajmišta prirodnog materijala i građevinskog kamena ne mogu se osnivati u zaštićenim područjima kulturnih dobara i zaštićenim dijelovima prirode, predjelima osobitih krajobraznih i drugih vrijednosti prostora određenih ovim planom, u građevnim područjima, te u radijusu od minimalno 500 m od njihovih granica.

(2) U slučaju pronalaska mineralnih sirovina za eksploataciju potrebno je sve uvjete eksploatacije podrediti što racionalnijem korištenju zemljišta te osobito provoditi mjere zaštite i sanacije okoliša, kako u tijeku korištenja, tako i nakon dovršenja korištenja nalazišta.

(3) U svrhu optimalnog korištenja mineralnih sirovina potrebno je Studijom utjecaja na okoliš odrediti uvjete daljnjeg rada i sanacije postojećih eksploatacijskih polja, osobito s gledišta utjecaja na naselja i druge funkcije, zaštitu prirodnih bogatstava (vrijednog poljodjelskog zemljišta, voda i vegetacije), prometa i potrebne infrastrukture.

(4) Na području Općine preporučljivo je istražiti i točno prostorno odrediti možebitna područja za iskorištavanje prirodnih sirovina. Radi otvaranja novih eksploatacijskih polja potrebno je za područje Općine istražiti rudna bogatstva te izraditi geološko rudarsku osnovu i program daljnjeg korištenja tih bogatstava, u skladu s općom koncepcijom gospodarskog i prostornog razvoja te uvjetima zaštite vrijednosti prostora i okoliša.

(5) Nova eksploatacijska polja moguće je odrediti temeljem podataka o istraženim potencijalima, gospodarskim učincima i učincima na prostor i okoliš i to izvan građevnih područja naselja, izvan prostora postojećih i planiranih infrastrukturnih pojaseva te u skladu s obvezama utvrđenim temeljem provedenog postupka procjene utjecaja na okoliš. Detaljnu lokaciju novih eksploatacijskih polja, a koja nisu označena u ovom Planu, treba odrediti uvažavajući smjernice ovog Plana o zaštiti okoliša i očuvanja vrijednosti krajobraza te na temelju propisa o rudarstvu i posebnih propisa područja vodnog gospodarstva te geološko-rudarske osnove.

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

##### Članak 61.

(1) Položaj građevnih područja za izletničko-rekreacijsku izgradnju utvrđen je ovim Planom. Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih izletničko-rekreacijskoj namjeni mora biti unutar tog područja, međutim u načelu je moguće urediti u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava u vidu seoskog turizma.

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

##### Članak 62.

(1) Unutar planiranih građevnih područja (građevnih parcela) u sklopu naselja moguća je izgradnja:

- a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana i dr.),
- b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja kojih površina ne smije biti veća od 20% površine zgrada osnovne namjene).

(2) Planira se izgrađenost građevnih predjelima osobitih krajobraznih i drugih vrijednosti prostora određenih ovim planom za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.

(3) Visina zgrada iz stavka 1. ovoga članka:

- a) građevina prateće namjene smije biti najviše P+1, odnosno razizemlje (prizemlje i potkrovlje, koje treba imati nadozid do propisane visine od 1,0 m, odnosno ukupne visine do vijenca 4,5 m mjereno na višoj strani zgrade;
- b) građevina pomoćne namjene smije biti najviše P.

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

#### 5. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA

##### Članak 63.

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

a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),  
b) građevine rekreacijskih namjena,  
c) eventualno građevine namijenjene obrani,  
d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,  
moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša i krajobraza.

(2) Izvan građevnog područja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, može se odobriti izgradnja i građevina koje svojom namjenom zahtijevaju gradnju izvan građevnog područja, kao što su: gospodarske građevine:

- a) koje služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji: za obavljanje intenzivne ratarske (farme) i intenzivne stočarske i (ili) peradarske proizvodnje (tovilišta) ili pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje kao što su poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, te spremišta za alat.
  - b) služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore: lovačke kuće, kampovi kao rekreacijski sadržaji, vidikovci na privlačnim mjestima, te zgrade uz prostore za konjičke športove i uzgoj konja.
- (3) Pod primarnom intenzivnom:
- a) ratarskom i stočarskom proizvodnjom podrazumijeva se proizvodnja na ukupnom posjedu najmanje ukupne veličine 5,0 hektara, a koju obavlja fizička osoba kojoj je to jedini izvor prihoda, ili pravna osoba kojoj je to pretežita djelatnost u odnosu prema strukturi ukupnog prihoda.
  - b) ratarskom proizvodnjom za uzgoj voća ili voća i povrća podrazumijeva se posjed najmanje veličine 4,0 hektara (ukupne površine posjeda);
  - c) ratarskom proizvodnjom za uzgoj povrća ili vinove loze podrazumijeva se posjed najmanje ukupne veličine 3,0 hektara;
- (4) Građevine iz stavka 2. ovoga članka, odnosno poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, spremišta za alat i sl., ne mogu se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struju, vodu, plin).
- (5) Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevnih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način
- a) da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevnog područja kao i
  - b) da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša, osobito krajobraza što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, tovilista i farme, koji se ne smiju graditi u zaštićenim predjelima krajobraza određenim ovim Planom.
- (5) Osnovna, poljodjelska namjena, na temelju koje su podignute gospodarske građevine ne može se promijeniti.
- (7) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
- a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
  - b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na područja koji nisu pogodna za rekreaciju,
  - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
  - d) osigura što veća neizgrađena površina građevne čestice, a što manja površina građevnih cjelina,
  - e) osigura infrastrukturu, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organiziran i siguran način.

## 5.1. FARME I TOVILIŠTA

### Članak 64.

(1) Obzirom na činjenicu da na području općine postoji samo jedno statistički promatrano naselje, u kojem postoji vrlo duga tradicija uzgoja krupne i sitne stoke (goveda, konji, svinje, ...) unutar obiteljskih gospodarstava i nekadašnjih društvenih farmi, to je građevno područje naselja Gradište podijeljeno u tri (3) područja u kojima se ovim odredbama ograničava uzgoj uvjetnih grla na slijedeći način:

- područje I – najviše do 10 uvjetnih grla
- područje II – najviše do 30 uvjetnih grla
- područje III – najviše do 50 uvjetnih grla

Na farmama u gospodarskom području izvan naselja najveći dozvoljeni broj uvjetnih grla vidljiv je iz tablice u stavku (3) ovoga članka.

(2) Farme se ne mogu planirati na:

- zaštićenim područjima prirode i kulturnih dobara,
- području vodozaštitnih predjela (zona) i
- na područjima vrijednih prirodnih predjela i krajobraza određena ovim Planom.

Iznimno se na područjima vrijednog krajobraza i zaštićenog krajobraza mogu planirati ribnjaci s pratećim građevinama u funkciji proizvodnje na način da se uređenjem i korištenjem prostora ne narušavaju prirodne značajke prostora, da se takav zahvat planira ne narušavajući cjelina krajobraza te uskladi s uvjetima vodnoga gospodarstva. Gospodarske zgrade u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje, treba graditi izvan

građevnoga područja naselja i na tragu lokalne tradicije izdvojenih ratarskih i stočarskih gospodarstava. U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja zgrada te upotrijebljenih materijala, treba primijeniti načela uklapanja u ruralni krajobraz.

(3) Farme se moraju planirati izvan građevnih područja naselja kada uvjetni broj grla na farmi (preko 50) ima nepovoljan utjecaj na standard življenja u naselju. Pod uvjetnim se grlom podrazumijeva grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata.

koeficijent	Vrsta stoke Udaljenost od naselja	najveći KAPACITET ZGRADE (najveći broj grla na farmi u odnosu na udaljenost od naselja)				
		40 m	80 m	120 m	160 m	200 m
1,50	bikovi	33	67	133	267	533
1,20	teški konji	42	83	166	333	667
<b>1,00</b>	<b>UVJETNO GRLO krave, steone junice</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>400</b>	<b>800 i više</b>
1,00	srednje teški konji	50	100	200	400	800
0,70	laki konji ždrebad junad 1-2 god.	71	143	286	571	-
0,50	junad 6-12 mj.	100	200	400	800	-
0,30	krmača+prasad	167	303	606	1212	-
0,25	telad	200	400	800	1600	-
0,25	tovne svinje do 6 mj.	200	400	800	1600	-
0,10	ovce i ovnovi	500	1000	2000	4000	-

(4) Na farmi je moguća izgradnja stambenih građevina koje se mogu graditi isključivo kao jedinstvena arhitektonsko-oblikovna cjelina s gospodarskim dijelom uz uvjet da im površina ne prelazi 20% ukupno izgrađene površine proizvodnih građevina. Ukoliko je programom predviđen seoski turizam tada je moguće stambenu površinu povećati samo za onaj dio koji služi smještaju gostiju. Uvjeti se određuju stručnom podlogom za cijeli obuhvat i posjed. Lokacijska dozvola mora se izdati za cijeli obuhvat.

(5) Izgradnja građevina izvan građevnih područja u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje može se planirati na temelju podataka o površini poljodjelskoga zemljišta predviđenoj za korištenje, vrstama proizvodnje, broju i veličini građevina s pojašnjenjem njihove namjene, uvjetima prilaza, uvjetima potreba infrastrukture, mjerama zaštite okoliša. Građevine u funkciji obavljanja poljodjelskih djelatnosti izvan naselja mogu se locirati samo na površinama koje se obrađuju i za koje postoji dokaz o gospodarskoj opravdanosti te da se ne može formirati građevna parcela za te građevine niti smanjivati posjed.

(6) Postojeće farme, koje se ne uklapaju u posebne uvjete, ne može se rekonstruirati ili nadograđivati već se trebaju iseliti na odgovarajuće površine i prostore.

(7) U lokacijskoj dozvoli za gradnju farme ili tovilišta odredit će se uvjeti: za opskrbu vodom, za djelotvorno sabiranje, odvodnju i prečišćavanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša, za odlaganje i otpremanje otpada, te za sadnju zaštitnog drveća.

(8) Tovilišta se smiju graditi kao prizemnice s krovom bez nadozida, usklađene s lokalnom tradicijskom gradnjom i sa slikom krajobraza. Za pokrov se zabranjuje upotreba lima i salonita s azbestom. Za građevine koje služe za tovilišta stoke i peradi u uvjetima uređenja prostora treba utvrditi i mjere zaštite okoliša.

(9) Osnovna namjena, na temelju koje je podignuta postojeća zakonito sagrađena građevina iz ovog članka, a koja ne zadovoljava propisane uvjete iz ovih Odredbi, može promijeniti svoju osnovnu namjenu i građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima.

## 5.2. POLJODJELSKJE KUĆICE I SPREMIŠTA ALATA

### Članak 65.

(1) Na poljodjelskim površinama većim od 1000 m<sup>2</sup> može se izgraditi poljodjelska kućica do 12 m<sup>2</sup>.

(2) Poljodjelska kućica može biti samo prizemnica i ni u kom slučaju se ne smije koristiti kao vikendica (zgrada za povremeni odmor).

(3) Na poljodjelskim površinama manjim od površine određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

(4) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti sagrađena prema uzoru na tradicijsku gradnju,

- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
  - c) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 24° stupnja nagiba,
  - d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
- (5) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine.
- (6) Poljodjelska kućica ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.)

#### **Članak 66.**

(1) Na poljodjelskim površinama većim od 5000 m<sup>2</sup> (livadama, oranicama i sl.) moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 20 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskoga oblikovanja. Nije dopuštena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevnih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što neupadljivijem mjestu, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok ili bujicu ali u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih šuma.

(2) Spremište za alat ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.)

### **5.3. STAKLENICI, PLASTENICI, RIBNJACI**

#### **Članak 67.**

(1) Za gradnju i uređenje građevina i objekata intenzivne poljoprivredne proizvodnje (izvan građevnog područja naselja) primjenjuju se odredbe PPSVŠ-a.

(2) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se graditi uz državne i županijske ceste samo ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

(3) Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja. Mogu se graditi samo ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova gradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

(4) Na području Općine moguće je korištenje i proširenje postojećih ribnjaka za uzgoj i mriještenje slatkovodnih riba.

### **5.4. KAMPOVI IZVAN GRAĐEVNOG PODRUČJA**

#### **Članak 68.**

(1) Možebitni kampovi koji se mogu graditi izvan građevnog područja smiju imati samo prijemnu kancelariju (portu) do 6,0 m<sup>2</sup> ukupne površine i 2,6 metra visine te sanitarnu grupu do 30 m<sup>2</sup>. Može se riješiti i nadstrešnica za spremanje obroka. Nije dopuštena nikakva druga gradnja. Ova kategorija kampa koja se može organizirati izvan građevnog područja ne može se prenamijeniti u građevno područje.

### **5.5. LOVAČKI DOMOVI**

#### **Članak 69.**

(1) Lovački domovi mogu se graditi ili obnavljati postojeći. Na temelju posebnih uvjeta i uz suglasnost mjerodavnih državnih institucija za zaštitu kulturne baštine te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga Plana sukladno odredbama koje određuju dimenzije (gabarite) stambenih zgrada, te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije i lovačka društva.

### **5.6. ZGRADE ZA KONJIČKI SPORT**

#### **Članak 70.**

(1) Zgrade za konjički sport mogu graditi isključivo konjička društva. Prostorije društva i štala za konje trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dopuštena je gradnja samo prizemlja s potkrovljem za sjenik s visinom vijenca do 5,0 metra i nagibom krovšta do 30°. Površina pratećih sadržaja (ugostiteljstvo i sl.) ne smije biti veća od 10 % ukupno izgrađene površine zgrada na parceli ove namjene.

(2) *Građevnu dozvolu za gradnju može dobiti samo prethodno registrirano konjičko društvo.*

## **6. UVJETI UTVRĐIVANJA TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

### **6.1. JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

#### **Članak 71.**

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa



sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

(3) U slučaju zgrada i sadržaja iz stavka 1 ovog članka može se dozvoliti uređenje ljetnih terasa unutar drvoreda u pojasu između kolnika i nogostupa. Pri tome treba voditi računa da se podnom konstrukcijom terase ne ozlijedi korijen ili deblo stabla i omogući normalno "disanje" korijena stabla i potrebno zalijevanje. U slučaju da terasa zadire u prostor nogostupa, mora se ostaviti dio najmanje širine od 1,50 metara za normalno kretanje pješaka. Ako se tom aktivnošću ukida određeni broj parkirališta, nužno je osigurati nova parkirališna mjesta (u istom broju) u neposrednoj blizini (do 80,00 metara udaljenosti).

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

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

## **6.2. INFRASTRUKTURNI KORIDORI - OPĆE ODREDBE**

### **Članak 72.**

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

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

(3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka izdavanja posebnih uvjeta gradnje napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

## **6.3. CESTOVNI PROMET**

### **Članak 73.**

(1) Položaj cesta i cestovnih pojasa (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1.1.: "*Korištenje i namjerna površina*" i na grafičkom listu br. 2.1.: "*Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet*" u mjerilu 1:25.000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

### **Članak 74.**

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

(2) U pojasu javnih cesta, unutar i izvan građevnog područja naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:

- a) benzinske crpke,
- b) praone vozila i servisi vozila uz prethodnu suglasnost nadležne prometne službe,
- c) ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.

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

- 5 m za stambenu zgradu;
- 8-10 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti;
- 10 m za gospodarsku građevinu bez izvora onečišćenja;
- 20 m za gospodarsku građevinu s izvorima onečišćenja;

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka udaljenost može biti manja i to u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja kad se trebaju poštivati građevne i regulacijske linije bočnih susjeda.

(5) Zaštitni pojas zemljišnoga pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu gradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ona ne unese na temelju parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima. Kada je trasa određena na

terenu, do trenutka gradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(6) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za državnu cestu 10 metara,
- b) za županijske 9 metara,
- c) kod lokalne 5 metara.

(7) Najmanje širine iz prethodnog stavka mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje detaljnijim planom (planom nižega reda).

(8) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar u već izgrađenim dijelovima naselja. Preporuča se širina nogostupa 2-3 metra.

(9) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m.

(10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima.

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

(12) Nije dopušteno gradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Samo jedna vozna traka može se graditi izuzetno i to:

- a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150 m ugradi ugibalište,
- b) slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50 metara na nepreglednom dijelu,
- c) u izgrađenim dijelovima naselja, ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

(14) Građevnoj parceli može se omogućiti kolno-pješачki pristup s javne cestovne površine najmanje širine 4,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.

(15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:

- a) za jednosmjerni automobilski promet iznosi 3,00 m za kolnik + 1,00 m za nogostup,
- b) širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 5,00 m, + 1,00 m za nogostup,
- c) Duljina slijepe ulice ne smije biti veća od 100 metara ako se planira izvedba **L** okretište, 180 metara sa **Y** ili **T** okretištem te do 250 metara sa kružnim okretištem.

(16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prigodom gradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prigodom gradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj parceli obvezno je sagraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

#### **Članak 75.**

(1) Pri izradi projektne dokumentacije, ali i izvedbi pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu pozornost očuvanju krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti autohtono drveće i grmlje

### **6.4. POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE**

#### **Članak 76.**

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2.2. "Infrastrukturni sustavi mreže - Pošta i javne telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.

(2) Mjesne mreže za pojedina komutacijska čvorišta grade se u pravilu kao podzemna.

(3) Javne telefonske govornice u načelu treba postavljati na javnim površinama ili unutar javnih građevina.

(4) Prostornim planom utvrđen je smještaj telekomunikacijskih uređaja (baznih stanica) za pokretnu telekomunikacijsku mrežu.

### **6.5. ELEKTROOPSKRBA**

#### **Članak 77.**

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojasa određen je na grafičkom listu br. 2.3: "Infrastrukturni sustavi – Energetski sustavi" u mjerilu 1:25.000.

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojasa moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

- (3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim građevinama.
- (4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:
- |            |               |
|------------|---------------|
| 400 kV ZDV | (40+40) 80 m  |
| 110 kV ZDV | (20+20) 40 m, |
| 35 kV ZDV  | (12+12) 24 m, |
| 10 kV ZDV  | (5+5) 10 m.   |

Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu parcelu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima. Prostor u pojasu iz stavka 4. ovog članka mora biti tako uređen da se spriječi moguća pojava požara.

(5) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopna postrojenja i transformatorske stanice) kao i kabliranje vodova 20 (10) kV, određuje se uvjetima na rješenjima Prostornog plana i utvrđenim posebnim uvjetima lokalnog elektrodistributera (HEP-a).

(6) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, javne građevine, gospodarske građevine, prometne površine, spomenici i dr.) sukladno propisima lokalnog elektrodistributera. Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se na temelju urbanističkih (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU) i rješenja izrađenih na temelju uvjeta lokalnog elektrodistributera (HEP) i nadležnih komunalnih poduzeća.

## 6.6. PLINOVODI I PLINOOPSKRBA

### Članak 78.

(1) Položaj plinovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2.3: "*Plinoopskrba*" u mjerilu 1:25.000. Unutar koridora (pojaseva) državnih i regionalnih plinovoda širine od 100 m građenje je dozvoljeno samo uz suglasnost vlasnika cjevovoda. U užem pojasu koridora širine 20 m mjereno od osi cjevovoda zabranjeno je građenje i obrađivanje zemljišta.

(2) Zgrade na građevnim parcelama priključit će se na postojeću plinsku mrežu unutar općine na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Samo izdvojene zgrade do kojih se ne planira dovodjenje plinske mreže mogu koristiti plin iz vlastitoga plinskoga spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj parceli u skladu s važećim propisima.

(3) Plinski spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj parceli trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.

(4) Jako uočljive i izvan ravnine pročelja zgrada postavljene ormariće plinske mreže, trebalo bi ugraditi u zid tako da vrata ormarića budu u ravnini zida.

## 6.7. VODOOPSKRBA

### Članak 79.

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2.4: "*Vodnogospodarski sustavi: Vodoopskrba i odvodnja*" mjerilu 1:25.000.

(2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno mjerodavnog ureda za vodoopskrbu.

(3) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za gradnju građevina stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja bunara ili cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode smještene uzvodno od mogućih onečišćivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

(4) Vodovodna mreža, kod radova rekonstrukcije ili kod polaganja novog dijela mreže, treba se ukapati najmanje 80 cm ispod površine tla, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

(5) Uz javne prometnice unutar planiranih, a po mogućnosti i unutar postojećih dijelova naselja treba izgraditi hidrantsku mrežu. Najveća međuudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 150 mm, odnosno pod posebnim okolnostima min. 100 mm.

(6) Veći korisnici gospodarske namjene na parcelama većim od 10.000 m<sup>2</sup> mogu graditi zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu do izgradnje javne vodovodne mreže naselja potrebnog kapaciteta. Po potrebi se može izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice.

(7) Područja vodocrpilišta treba osigurati od svih mogućih zagađenja (i podzemno i nadzemno). U skladu sa važećim zakonodavstvom, u neposrednoj blizini vodocrpilišta zabranjuje se izgradnja bilo kakvih građevina čije bi korištenje dovelo do pojave štetnih materija (krutih, plinovitih ili tekućih) u vodonosnom sloju oko samog vodocrpilišta. Odvodnja prometnica koje prolaze zaštitnim područjem oko vodocrpilišta mora biti riješena na

zatvorenom principu sa odmašćivaćima i taložnicama. U blizini vodocrpilišta (na udaljenostima manjim od propisanih zakonima i pravilnicima) zabranjuje se izgradnja farmi i ribogojilišta.

## **6.8. ODVODNJA**

### **Članak 80.**

- (1) Za područje Općine napravljen je projekt kanalizacijskog sustava odvodnje.
- (2) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s mogućim pročišćivačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi pročišćivač unutar građevnoga područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš.
- (3) Položaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda određen je na grafičkom listu br. 2.5. "Vodnogospodarski sustavi: Vodoopskrba i odvodnja" mjerilu 1:25.000.

## **6.9. GROBLJA**

### **Članak 81.**

- (1) Planom je označeno postojeće groblje sa predviđenim prostorom za buduća širenja na način da ne ometa buduće možebitno širenje građevnog područja za stambenu izgradnju ili postavu pojaseva infrastrukture.
- (2) Na postojećem groblju moguće je raditi prekope i reorganizaciju grobnih redova samo u slučaju poštivanja zakonom propisanog mirovanja pokojnika do prvog prekopa. Ujedno treba posebnu pažnju posvetiti postojećim nadgrobnim spomenicima, koji se prilikom takovih radnji moraju preseliti na privremenu lokaciju i poslije provedene radnje rekonstrukcije vratiti na staro mjesto ili na neku novu lokaciju gdje će poslužiti kao postav tradicijskoga kamenoga naslijeđa grobnih oznaka.
- (3) Prilikom izvedbe proširenja groblja obavezno se mora predvidjeti dodatni prostor za parkiranje osobnih vozila posjetitelja groblja.
- (4) Unutar planirane površine groblja moguća je gradnja nove ili rekonstrukcija postojeće mrtvačnice u skladu sa potrebama i važećim Pravilnikom.

## **7. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**

### **7.1. OPĆA NAČELA ZAŠTITE**

#### **Članak 82.**

- (1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
  - krajobraznih vrijednosti,
  - prirodnih vrijednosti i
  - kulturno-povijesnih vrijednosti
- (2) Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajolici, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim parcelama, te fizičkim vizualno istaknutim položajem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
  - Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora;
  - Poticanje i promicanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
  - Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
  - Oživljavanje osamljenih gospodarstava etnološke i ambijentalne vrijednosti;
  - Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajobraza i slikovitih pogleda (vizura);
  - Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
  - Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka i potoka, od kojih neki imaju simbolično i povijesno značenje;
  - Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su prirodne šume, kultiviran krajobraz – jer pripadaju ukupnom prirodnom i stvorenom naslijeđu.

#### **Članak 83.**

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturnoga naslijeđa proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na njega odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):

- *Zakon o zaštiti kulturnih dobara* (NN 69/99);
- *Zakon o gradnji* (NN 175/03);
- *Zakon o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04);
- *Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja* (Ministarstvo kulture – Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.)

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim građevinama, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze te predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranoga krajobraza ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar utvrđenih predjela (zona) zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih predjela, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova u predjelima arheoloških lokaliteta i predjelima kulturnoga krajobraza.

(4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje je ovim prostornim planom utvrđena obveza zaštite (točka 3.1. Inventarizacija nepokretnih kulturnih dobara po vrstama) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Osijeku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- posebne uvjete (u postupku izrade idejnog rješenja),
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole),
- nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna *Uprava za zaštitu kulturne baštine*.

## 7.2. PRAVNA ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

### Članak 84.

(1) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Planu propisane kao kulturna dobra: registrirani spomenici (**R**), oni predloženi za registraciju (**E/PR**). Ostale kulturno povijesne vrijednosti lokalnog značaja štite se ovim Prostornim planom (**ZPP**).

(2) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, uz ranije registrirane (**R**) ili preventivno zaštićene (**P**) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Osijeku po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje rješenja o zaštiti za sve vrijednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su evidentirani, odnosno predloženi za zaštitu (**E/PR**). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene građevine.

(3) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrijednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (**R, P, ZPP**) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama. Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesnoga naslijeđa (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj u sklopu izrade ovoga Plana.

(4) Povijesni dijelovi naselja, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalno naslijeđe, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajobraza, navedeni u Popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama smatraju se zaštićenima ovim prostornim planom, a oni upisani u Registar podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

### Članak 85.

(1) Na području Općine Gradište upisom u Registar spomenika kulture zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

- U grupi povijesnih građevina: *stambena tradicijska kuća, Ulica braće Radić 80* (Gradište);
- U grupi memorijalnih obilježja: *salaš M. Stojanovića, Ulica braće Radić 157*, (Gradište-Rudine);
- U grupi arheoloških lokaliteta: lokalitet Gradište- Lazine -Velika greda ( ).
- U grupi sakralnih građevina Rješenjem o preventivnoj zaštiti zaštićena je: *Župna crkva sv. Franje Asiškoga* (Gradište)

(2) Ovim Planom predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:

- U grupi povijesnih naselja: *povijesno središte naselja Gradište*,
- U grupi etnoloških građevina: *stambene tradicijske kuće u Gradištu u ulicama Braće Radić 98, Kralja Zvonimira 94 i Vladimira Nazora 6*; te *etnološki graditeljski sklop Dretvičev stan, Žirovačke grede*

(3) Ovim planom evidentirana su nepokretna kulturna dobra lokalnog značaja koja se štite odredbama i mjerama ovoga Plana:

- U grupi sakralnih građevina: *grobna kapela*, *Malo brdo*, *kapela poklonac Sveti Križ*; *križni put*, *Malo brdo* (Gradište);
- U grupi civilnih građevina: *zgrada stare škole*, *zgrada željezničke postaje* (Gradište);
- U grupi memorijalnih građevina i obilježja: *spomenik NOB-a*, *željeznička stanica*; *spomen bista J. Lovretić*; *mjesno groblje* (Gradište);
- U grupi arheoloških lokaliteta: *potencijalni lokalitet Gradište* (srednji vijek);
- U grupi krajolika: *okolno područje Gradišta* (Veliko brdo, Malo brdo)

### 7.3. REŽIMI ZAŠTITE

#### Članak 86.

(1) Za naselje gradsko-seoskih obilježja Gradište – određena je granica zaštite unutar koje se svi zahvati koji se moraju provoditi uz uvjet očuvanja prostornih i graditeljskih vrijednosti naselja

(2) Područje zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti u izdvojenim predjelima kulturnoga krajolika: ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti ili obezvrijediti slikovite vidike, povijesne građevine ili vrijednije graditeljske sklopove (stanove). Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) služba zaštite kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji. Obvezno je očuvanje tradicijskoga parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura i sadnja samorodnoga (autohtonoga) bilja. Izvan građevnoga područja moguća je izgradnja samo manjih gospodarskih građevina pod uvjetima propisanim odredbama ovoga Plana.

(3) Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Svi zahvati na zaštićenim građevinama moraju se temeljiti na konzervatorskim postupcima i metodama: konzervaciji, sanaciji, rekonstrukciji uz neophodne prilagodbe suvremenim zahtjevima života. Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine. Ova odredba se poglavito odnosi na zaštićene predjele oko crkvi, groblja, stanova. U okviru postupka revitalizacije zaštićenog etnološkog graditeljskog sklopa - *Dretvićevog stana* potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete, kao podlogu za izradu projektne dokumentacije.

(4) Za arheološke lokalitete koji su pretpostavljeni i očekuju se mogući nalazi, a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se potanko istraživanje i konzervacija nalaza. U područjima u kojima se ovim Planom predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje rezultat kojega mora biti potanko pozicioniranje arheoloških nalaza i njihovo vrednovanje. Naručitelj izgradnje na takvom prostoru ima obvezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama Konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkoga nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza. Ako se bog značaja nalaza istraženi prostori obvezno prezentiraju *in situ*, projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi planovi i projekti izgradnje građevina i uređivanja zemljišta.

(5) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi) kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedan dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine i njihove parcele koji su: registrirani (R), preventivno zaštićeni (P) ili su Prostornim planom predloženi za zaštitu (PR). Za građevine koja imaju svojstva kulturnoga dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- Prije bilo kakvih građevnih zahvata potrebno je provesti konzervatorsko-restauratorska istraživanja čiji se rezultati ugrađuju u projekt obnove i sanacije. Za vrijeme izvođenja građevnih radova potrebno je osigurati stalan konzervatorski nalaz. U predjelima izloženosti (ekspozicije) građevine (predio zaštite krajolika) ne dozvoljava se nova izgradnja;
- Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade u povijesnom naselju ili u blizini povijesnoga graditeljskoga sklopa (dodirna/kontaktna zona) potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalan sklop;
- Vrijedne stambene i gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore, za turističku namjenu, te u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.

(6) Nove stambene i gospodarske zgrade u područjima zaštićenoga krajobraza ili u povijesnim seoskim naseljima, kao i u kontaktnim područjima, mogu se graditi na način kojim će se uspostaviti harmoničan odnos sa zatečenim povijesnim i tradicijskim vrijednostima i obilježjima (u pogledu gabarita, nagiba krovova, upotrebi materijala završnog oblikovanja i kolorita). Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano

velikih terasa i lukova, već u oblikovanju građevine i njenoga neposrednoga okruženja valja slijediti prepoznatljive tradicijske građevne tvorevine i oblikovanje.

(7) Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te usmjeravati izgradnju građevina ugradnjama (interpolacijama) unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u poljodjelskom prostoru ruralnih naselja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti širega prostora. Ne dozvoljava se postavljanje visokih antenskih stupova na mjestima bližim od 500 metara od zvonika crkve ili kapele.

(8) Prilikom izrade predviđenih urbanističkih planova uređenja (UPU) potrebno je ugraditi uvjete iz konzervatorske studije za povijesni dio naselja Gradište, koju tom prilikom treba izraditi.

#### **7.4. MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA**

##### **Članak 87.**

(1) U arheološkim predjelima (arheološkim lokalitetima i toponimski indiciranim lokalitetima) obvezna je primjena sljedećih mjera zaštite:

- Zabranjuje se intenzivno poljodjelsko korištenje tla, te se zabranjuje duboko oranje preko 50 cm;
- Zabranjuje se svaka izgradnja, iznimno je moguća gradnja u svrhu prezentacije arheološkoga nalazišta, parterno uređenje i propusti za važnije infrastrukturne vodove;
- Svaka moguća izgradnja, za koju se u posebnom postupku utvrđuju uvjeti, koja podrazumijeva iskop (temeljenje, podrumljenje, instalacijski rov) uvjetuje se prethodnim arheološkim istraživanjima, a kod manjih zahvata samo arheološkim nadzorom prilikom izvođenja radova. Mogućnosti i uvjeti gradnje utvrđuju se s obzirom na možebitne nalaze.

Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (**E**) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, ili su indicirani putom toponima a ne postoje utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prilikom izvođenja građevnih radova potrebno upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez.

(2) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga županijskog ili općinskog proračuna (ovisno o razini zaštite) zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

(3) Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristi za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam).

(4) Nove gospodarske i stambene zgrade mogu se graditi od drveta ili opeke sa pokrovom od crijepa, koji je tradicijski materijal, a dodatnom obradom treba osigurati njegovu zaštitu od požara, od atmosferilija i drugih oštećenja.

(5) U predjelu arheološkoga lokaliteta Velika greda (Lazine) ograničava se građenje i korištenje do dovršenja arheoloških istraživanja. Arheološki lokalitet označen je samo na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25.000. Na tim se lokalitetima svi zemljani radovi, koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja i iskopavanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenja. Na ostalim evidentiranim arheološkim lokalitetima koji su zbog neistraženosti određeni samo položajem površine se mogu koristiti na dosad uobičajen način, a posebni uvjeti korištenja propisat će se ukoliko to bude potrebno. Ako se na području Općine prilikom zahvata u prostoru otkrije arheološko nalazište ili nalazi obvezno je prekinuti radove i bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel radi poduzimanja mjera propisanih o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

#### **7.5. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

##### **Članak 88.**

(1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski sagrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je ishoditi suglasnost mjerodavnih: Državne uprave za zaštitu prirode i okoliša te Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Osijeku. U tim predjelima zaštite nije moguća gradnja koja se dopušta izvan građevnih područja ako to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom (planom nižega reda) odnosno ako ne postoji suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne baštine i zaštite prirode.

(2) U krajobrazno vrijednom kultiviranom krajobrazu Općine, moguća je izgradnja isključivo na planiranim građevnim područjima. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

(3) Postojeće šume ako se nalaze i dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unaprjeđenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- šume panjače uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,

(4) Graditi šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(5) U krajobraznom smislu vrijedno poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od prenamjene. Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi gospodarske građevine, u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja, ako nisu u suprotnosti s odredbama stavka 2. ovoga članka.

## **7.6. ČUVANJE SLIKE NASELJA**

### **Članak 89.**

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajobraza, među ostalim, obuhvaćaju i:
- čuvanje tradicijskoga tlocrtnog oblika kuće za stanovanje zajedno sa pratećim gospodarskim zgradama linearnoga načina izgradnje,
  - horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na tom području,
  - zidovi pročelja mogu biti žbukani,
  - krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 30° i 45°,
  - krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina do tada korištenim materijalom,
  - ograđivanje građevne parcele treba slijediti duh lokalne sredine. U manjoj mjeri moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne parcele. Moguće su, u iznimnim slučajevima i drukčije ograde,
  - u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, a u predvrtu preporučuje se sadnja drveća ukrasnog grmlja i tradicijskoga cvijeća.

## **7.7. MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Članak 90.**

(1) Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Poljodjelsko zemljište mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može se promijeniti. Na njemu se mogu graditi samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.

- (2) Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:
- da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskoga zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - da obavlja poslove u svezi s davanjem u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
  - da provodi politiku razborita iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa Zakonom.

## **7.8. MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA**

### **Članak 91.**

(1) Planom su utvrđeni šumski predjeli. Gospodarske šume se uređuju i iskorištavaju na temelju šumsko-gospodarske osnove.

(2) Šumske površine u građevnom području ne mogu se sječi-prenamijeniti te ih treba uređivati u skladu sa šumsko-gospodarskom osnovom. Prostor u širini od 50 m od ruba šume ne smije se izgrađivati.

### **Članak 92.**

(1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajobraza i drugih šuma odvija se na temelju šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

- (2) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
- pošumljivanje šikara, osobito radi ekološke zaštite i poboljšanja ambijenta;
  - gradnja šumskih putova, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati.

## **8. SANACIJA BESPRAVNE GRADNJE**

### **Članak 93.**



(1) Prostornim Planom uređenja općine Gradište određuje se način sanacije bespravne gradnje. Građevine sagrađene poslije 15.02.1968. godine bez propisane dokumentacije smatraju se bespravnim građevinama.

(2) Ovim Planom se utvrđuje da se sanacija bespravno izgrađenih građevina na zemljištu odgovarajuće namjene (ako nisu na općinskom zemljištu, planiranom javnom prostoru, ili planiranim koridorima prometnica ili infrastrukture), provede njihovim uklapanjem i prilagođivanjem u postojeće prostorne strukture. Za sve te građevine treba izraditi zakonom propisanu dokumentaciju prostora. Lokacijske dozvole za takove građevine izdavati će se na temelju urbanističko-arhitektonskog rješenja, koje će obvezatno sadržavati: topografsko-katastarski snimak terena, te arhitektonski snimak postojećih građevina s utvrđenim uvjetima.

## **9. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **9.1. ZBRINJAVANJE OTPADA**

#### **Članak 94.**

(1) U ovom Planu provedeno je evidentiranje i lociranje postojećeg odlagališta komunalnog otpada kojeg je potrebno sanirati. Postojeća neuređena odlagališta treba također sanirati, a otpad prevesti na uređeno odlagalište.

(2) U sklopu radnoga predjela (zone) predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvog odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada. U naselju je potrebno postaviti spremnike na nekoliko mjesta u koje bi se prikupljao uporabljivi otpad (papir, staklo, plastika, metal).

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

(4) Pražnjenje septičkih jama na vrijedno poljodjelsko, šumsko i vodonosno područje se zabranjuje.

(5) Središnje odlagalište komunalnog otpada planira se na lokaciji "Vrapčana" (za skupinu naselja, a prostorne mogućnosti prihvata su i za cijelu Vukovarsko-srijemsku županiju) primjereno odabranom sustavu zbrinjavanja uvjetima transporta i uvjetima terena na kojem će se urediti deponija.

### **9.2. OTPADNE VODE**

#### **Članak 95.**

(1) Planira se gradnja sustava odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u recipijent na temelju idejnog rješenja odvodnje za naselje Gradište.

(2) Gospodarski predjeli (zone) obvezno se moraju priključiti na sustave odvodnje otpadnih voda s odgovarajućim pročišćavanjem.

(3) Vrijede sljedeće obveze:

- a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročititi prije ispuštanja u okoliš, ili prevoziti odgovarajućim vozilima do mjesta upuštanja u sustav za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (pražnjenje septičkih jama).
- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s pročišćavanjem otpadnih voda) prije ispuštanja u recipijent pročititi.

## **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 96.**

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

(2) Zbog bogata prirodnoga i kulturnoga naslijeđa potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unaprjeđivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajobraza, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(3) Namjena prostora, sustavi i ostalo određeno ovim Planom mora se dalje planirati u pogledu veličina, kapaciteta i tehnologija te prostornog smještaja na temelju utvrđivanja opterećenosti prostora i dopuštenih daljnjih opterećenja, a osobito za industriju, rudarstvo i pri izgradnji novih prometnica - osobito novih trasa

brzih cesta i autoceste, a na način da se što više sačuva cjelovitost šuma i drugih vrijednih krajobraza i prirodnih resursa.

(4) Svaki zahvat treba kvantificirati s gledišta gubitka onih sastavnica prostora i resursa koji su u ovom planu određeni kao osobito vrijedni i od interesa za zajednicu (vrijedna tla, šume i dr.), a posebice utvrditi promjene koje će nastati u prirodnoj i stvorenoj strukturi, raznolikosti prostora i bioraznolikosti te predočiti mjere sanacije ako se ti gubitci ne mogu izbjeći odnosno svesti na mjeru koja će omogućiti njihovo opstojanje.

(5) Prilikom uređenja prostora za krajnjeg korisnika osobito treba paziti na moguće sukobe između korisnika prostora i posljedice utjecaja na okoliš i to za:

- radne predjele (zone) u pogledu buke, zagađenja zraka, ali i dovoljnih količina vode i energije te osobito uvjeta izgradnje i održavanja sustavu odvodnje otpadnih voda,
- rudarenju i eksploataciji sirovina, osobito glede utjecaja na kvalitetu zraka, buku, posljedice prometa te s gledišta sanacije lokaliteta po prestanku eksploatacije u skladu s konačnom namjenom toga prostora.

(6) Mjere zaštite tla, voda, zraka, šuma, klime, zdravlja ljudi, biljnog i životinjskoga svijeta pretpostavljaju propisanu kontrolu ispravnosti i stalan nadzor nad ispravnosti uređaja, te primjenu mjera zaštite od buke, požara i zaštite krajolika.

(7) Studijom odabira lokacije odlagališta komunalnog otpada odrediti će se prostor budućeg odlagališta koji zadovoljava prostorne i druge uvjete smještaja. Lokacija odlagališta biti će određena međuopćinskim planom zbrinjavanja otpada na razini Vukovarsko-srijemske županije.

(8) U slučaju da se na razmjerno malenom prostoru planira nekoliko istovrsnih zahvata čije su pojedinačne veličine (kapaciteti) ispod, no ukupni iznad propisanih granica Popisom zahvata koji čini sastavni dio Pravilnika o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00) - za iste je obvezna provedba postupka procjene utjecaja na okoliš, a prema odredbama Zakona o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99) i gore navedenoga Pravilnika. Pod malim prostorom podrazumijevaju se proizvodni predjeli (zone) utvrđeni u planovima nižega reda (UPU, DPU) i prostori izvan građevnih područja s izvorima onečišćenja koji se nalaze na međusobnoj udaljenosti manjoj od 250 metara.

#### **Vode**

(9) Zaštitu voda treba riješiti zaštitom vodonosnih slojeva i vodotoka izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda naselja i izgradnjom uređaja za pročišćavanja otpadnih voda za naselje Gradište. Do izgradnje sustava za odvodnju otpadnih voda naselja i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda može se zadržati sustav nepropusnih septičkih jama uz obvezu pražnjenja pri uređaju za pročišćavanje otpadnih voda susjednih naselja.

(10) Zaštitu voda treba provoditi i kontrolom i sprječavanjem prekomjernih korištenja zaštitnih sredstava u poljodjelstvu, potrebno je popisati zagađivače, a nove namjene u prostoru ne smiju povećati stupanj zagađenja voda.

(11) Šume i šumska zemljišta mogu se mijenjati samo u skladu s odredbama Zakona o šumama. Posebno treba očuvati šumsko zemljište od širenja poljodjelskog i građevnog zemljišta. U slučaju izgradnje infrastrukture šumskim zemljištem mora se odmah odrediti zamjenska površina koja se mora pošumiti. Treba poticati mjere gospodarenja u privatnim šumama na temelju postojećih osnova gospodarenja u državnim šumama određenoga područja.

#### **Tla**

(12) Osobito vrijedna poljodjelska tla treba štiti od prenamjene. Prenamjena se može planirati samo ako nema odgovarajućih površina manje vrijednoga poljodjelskoga zemljišta te ako su iskorištene sve mogućnosti racionalizacije korištenja postojećega građevnoga zemljišta. Izgradnja infrastrukturnih građevina koje mijenjaju uvjete odvodnje i (ili) navodnjavanja zemljišta treba podrediti uvjetima odvodnje i navodnjavanja zemljišta. Na prostorima na kojima nije provedena komasacija treba ju provesti. Poticati treba aktivnosti da se zapuštene poljodjelske površine privedu namjeni, treba ih meliorirati ili pošumiti.

(13) Potrebno je dugoročno kvalitativno i kvantitativno osiguravati i održavati funkcije tla. Mjere koje treba poduzeti usmjerene su poglavito na korištenje tla primjereno staništu, izbjegavanje erozije i nepovoljne promjene strukture tla kao i smanjenje unošenja štetnih tvari. Posebnu važnost ima načelo preventivnosti, kojim se osiguravaju funkcionalnosti i mogućnosti korištenja tla za različite namjene kao i raspoloživosti tla za buduće naraštaje. U slučaju predvidivih opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih ispred korisničkih interesa. Kod utjecaja na tlo potrebno je u najvećoj mjeri izbjegavati oštećenje njegovih prirodnih funkcija te njegovih funkcija arhiviranja prirodne i kulturne povijesti.

(14) Površine koje se ne koriste potrebno je rekultivirati (primjerice rudne jalovine, odlagališta otpada, klizišta). Treba poticati ekološko odnosno biološko poljodjelstvo.

(15) U cilju zaštite od prirodnih razaranja potrebno je poticati održavanje odnosno obnavljanje zaštitnih šuma. Kod pošumljivanja treba poticati procese prirodnoga pomlađivanja šuma i autohtone šumske

zajednice. Treba težiti prilagođenom pošumljivanju. Održavanje i korištenje šuma treba biti prilagođeno uvjetima stanja tla. U svrhu ograničavanja erozije potrebno je u vodnom gospodarstvu, niskogradnji i šumarstvu poduzimati mjere slične prirodnim mjerama. Močvarnim tlima koja se koriste u poljodjelstvu treba gospodariti tako da se spriječi razgradnja organske tvari u tlu i da im se kroz pašnjačku upotrebu osigura održivo gospodarenje.

#### **Zrak**

(16) Zaštita zraka provodi se evidentiranjem izvora onečišćenja zraka, utvrđivanjem emisije izvora i uvjeta rasprostiranja zagađenja u različitim meteorološkim uvjetima, te sprječavati primjenu tehnologija koje onečišćavaju zrak. Posebno treba poduzeti mjere za sprječavanje nastajanja i širenja onečišćenja zraka neugodnim mirisima koji narušavaju kvalitetu života u naseljima.

#### **Buka**

(17) Građevine i postrojenja koja su potencijalni izvori buke treba planirati na odgovarajućoj udaljenosti od stambenih i rekreacijskih predjela i to unutar već utvrđenih građevnih područja.

### **10.1. MJERE ZA POBOLJŠANJE STANJA U OKOLIŠU**

#### **Članak 97.**

(1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

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

### **10.2. MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA**

#### **Članak 98.**

(1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.);
- Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

### **10.3. MJERE ZA UNAPRJEĐENJE STANJA OKOLIŠA**

#### **Članak 99.**

(1) U cilju unaprjeđenja okoliša potrebno je:

- a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajobraza, zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada prema tradicijskom graditeljstvu;
- b) Kroz dobro osmišljene programe unaprjeđivati zaštitu prostora;
- c) U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznog oblikovanja.

### **10.4. MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA**

#### **Članak 100.**

(1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:

- a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
- b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
- d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
- e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
- f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.

(2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno

sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće.

(3) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.

(4) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:

- vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama,
- prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnim propisima,
- za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite,
- skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva planirati na mjestima sukladno pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.

## **10.5. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

### **Članak 101.**

(1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javnih namjena sa većim okupljanjem ljudi potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.

(2) Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i građenja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.

(3) Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara temelje se na vrednovanju položaja, gustoće stanovništva, izgrađenoj strukturi naselja, gospodarskim, prometnim i infrastrukturnim građevinama, a vezano za mogući nastanak opasnosti u slučaju nastajanja prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća te povredivosti u slučaju nastanka ratnih opasnosti i razaranja.

(4) Mjere zaštite provode se kroz temeljne i posebne uvjete zaštite, uređenja i korištenja prostora. Temeljni uvjeti zaštite obuhvaćeni su načelima i općim uvjetima prostornog planiranja i zaštite prostora. Primjenjuju se kroz prostornu organizaciju u kojoj se primjenjuje načelo policentričnosti naselja, izgradnju naselja na zaštićenim položajima te izbjegavanju građenja gospodarskih sadržaja potencijalno opasnih za stanovništvo, planiranje i građenje infrastrukturnih pojaseva (koridora) i prometnica na zaštićenim prostorima, racionalno korištenje tla i očuvanje šuma i vodotoka te građenje građevina za zaštitu od visokih voda, ograničenja u građenju u seizmički aktivnijim područjima te omogućavanje korištenja alternativnih prometnih koridora za potrebe evakuacije stanovništva.

(5) Sustav prometa omogućuje kvalitetnu dostupnost prostoru i alternativne prilaze svim točkama u prostoru te time i visoku razinu prostorne povezanosti (sustav županijskih i lokalnih prometnica).

(6) Magistralni infrastrukturni sustavi postavljeni su na manje izloženom položaju ali dijelom prolaze kroz naselja. Postojeće građevine nalaze se unutar užeg zaštitnog koridora plinovoda što je potencijalna opasnost za stanovnike. Građenje u zoni ovih cjevovoda treba striktno poštovati, postojeće građevine osigurati sukladno propisima zaštite ili prenamijeniti. Infrastrukturne sustave (elektroopskrba i plinoopskrba) na razini općine modernizirati na način da se prstenastim vođenjem osigura napajanje mreža iz dva smjera.

(7) Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

- mjere građenja kojima se ograničava gustoća izgradnje, namjena i visina zgrada te njihova među udaljenost u naseljima,
- osigurati prohodnost prometnica u slučaju rušenja zgrada,
- načela provedbe sklanjanja (evakuacije) stanovništva i materijalnih dobara s diferenciranim pristupom u slučaju nastanka prirodnih nepogoda i u slučaju nastanka ratnih opasnosti,
- mjere zaštite u cilju osiguranja odgovarajućih građevina i prostora za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara te drugih oblika i potreba u zbrinjavanju stanovništva u slučaju nastanka opasnosti,
- mjere ograničavanja širenja i ublažavanja posljedica djelovanja opasnosti,
- mjere spašavanja, sanacije i ponovne uspostave funkcije zgrada, građevina i infrastrukturnih sustava, a posebice osiguranje mogućnosti organizacije prometa u jednoj razini dvovisinskih križanja,
- mjere organizacije i provedbe zaštite za vrijeme trajanja opasnosti.

(8) Za sklanjanje stanovništva određuje se obveza izgradnje zaštitnih građevina zaklona u građevnim područjima naselja. Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi ako je:

- sklanjanje stanovništva već je osigurano,
  - hidro-geološki uvjeti nisu povoljni – visina podzemnih voda ugrožava sklonište,
  - područje je u zoni plavljenja voda,
  - lokacija skloništa narušava područje ili građevinu zaštićene prirode ili kulturnih dobara.
- (9) Područja ugroženosti - Ostala ugrožena područja obuhvaćaju prostore niže gustoće naseljenosti u kojima se izvan područja naselja nalaze pojedinačne građevine i prostori od interesa za Državu i Županiju.
- (10) Zaštita od tehnoloških nesreća - Zaštita od tehnoloških (industrijskih) nesreća temeljem Konvencije o prekograničnim učincima industrijskih nesreća provodi se pri lokaciji opasnih namjena. Smještaj takvih sadržaja se ne planira na području Općine.

## **11. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **11.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH (DETALJNIJIH) PLANOVA**

#### **Članak 102.**

- (1) Planom su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:
- a) prostornim planovima užih područja (planovi nižega reda odnosno detaljniji planovi);
  - b) ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora obvezna je izrada urbanističkoga plana uređenja (UPU) za predjela "Gradište-Sjever" i radne zone "Ambarine" (plan je već izrađen i objavljen)
- (3) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3.2.: "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*" u mjerilu 1:25000.
- (4) Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnoga korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno-planske dokumentacije.
- (5) Ako se za područja iz ovog članka izrađuje detaljni plan uređenja u cijelom obuhvatu tada nije potreban urbanistički plan uređenja.

### **11.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**

#### **Članak 103.**

- (1) Područja primjene posebnih razvojnih i drugih mjera je područje radnog predjela "Gradište-Ambarine" za koje su predviđene posebne pogodnosti prilikom izgradnje gospodarskih građevina.

#### **Članak 104.**

- (1) Područja za istraživanje i praćenje pojava i procesa u prostoru jesu: demografska kretanja - pratiti s ciljem uočavanja nastanka neravnoteže u prostoru te predlaganja poticajnih mjera za njihovo ublažavanje,
- (2) Za područje Općine predlaže se izrada studije/stručne podloge kojom će se istražiti potencijalnost mineralnih sirovina po vrstama, potencijalnost izvorišta termalnih voda te predložiti Osnove gospodarenja mineralnim sirovinama županije. Po donošenju stručne podloge moguće nove lokacije treba unijeti u PPUO.
- (3) Lokaliteti za istraživanje:
- sustav zbrinjavanja komunalnog otpada,
  - područja iskorištavanja rudnih bogatstava uključivši izradu geološko-rudarske osnove i Osnova gospodarenja mineralnim sirovinama županije,
  - područje i lokaliteti zaštite prirode - s ciljem provedbe mjera zaštite i sprječavanja zahvata koji bi narušili vrijednosti zbog kojih je prostor zaštićen,
  - područja i lokaliteti zaštite kulturnih dobara - radi očuvanja i primjene pravovremenih mjera sanacije kako bi se spriječilo grubo narušavanje i propadanje.
- (4) Izvješćem o stanju u prostoru te Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru potrebno je predlagati izradu stručnih i znanstvenih podloga, programa i studija te projekata kao što su: demografske projekcije, projekcije gospodarskoga razvoja, korištenja nalazišta mineralnih sirovina, prijedloga zaštite prirode i kulturnih dobara.

### **11.3. REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ**

#### **Članak 105.**

- (1) Moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada odnosi se na zakonski izgrađene građevine, a čija je namjena protivna ovom Planu.
- (2) Moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada određena je člancima ovih provedbenih odredaba.

#### **Članak 106.**

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započela u vrijeme izrade ovoga Plana, a bez uredno pribavljene lokacijske i/ili građevne dozvole ovim Planom su uklopljene u planirano građevno područje. Međutim, za njih će odmah po donošenju ovoga Plana trebati izraditi zakonom propisanu dokumentaciju (građevna dozvola te uporabna dozvola).

(2) U slučaju da neka od građevina koja je uvrštena u građevno područje Plana ne ispunjava sve uvjete iz odredbi ovoga Plana, tada kroz izdavanje uvjeta gradnje i građevne dozvole treba uvjetovati nužne preinake kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana.

## 12. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

### Članak 107.

(1) Svi postupci pokrenuti kod nadležnih tijela prije stupanja na snagu Odluke o donošenju PPUO Gradište – *Izmjene i dopune*, nastavit će se u skladu sa Prostornim planom koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva.

(2) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu s danom objave Odluke o donošenju PPU Općine Gradište u službenom glasilu.

Predsjednik općinskog vijeća;

*Antun Ivanišić*

