REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, OPĆINA ČEMINAC

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Čeminac

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu	

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čeminac (Službeni glasnik Općine Čeminac broj 10/2025)

Javna rasprava:
Javna rasprava provodi se od 01.12.2026. do zaključno s danom 08.12.2026.

Javni uvid:	Javno izlaganje:
od 01.12.2026. godine do 08.12.2026. godine, na lokaciji: HRVATSKIH BRANITELJA 4, ČEMINAC, 07:00 - 15:00	dana 07.12.2026. godine, na lokaciji: HRVATSKIH BRANITELJA 4, ČEMINAC, 11:00

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Osječko-baranjska županija, Općina Čeminac Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za komunalne poslove i poljoprivredno zemljište	PROČELNICA Ivana Viljevac struč.spec.admin.publ.

Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Osječko-baranjska županija, Općina Čeminac Općinsko vijeće	PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA Manuel Mucak

Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a OIB: 78499807369	DIREKTOR I ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANOVA Vanesa Budač dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: Vanesa Budač dipl.ing.arh.

Stručni tim:
Vanesa Budač, dipl.ing.arh.
Sanda Milas, dipl.ing.arh.
Ivica Bugarić, dipl.ing.građ.
Stjepan Stakor, dipl.ing.kult.tehn.
Đuro Zečević, univ.mag.ing.aedif.
Marino Jakovljević, univ.mag.geogr.
Aleksandra Knežević, građ.teh.

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S7)
- Javna i društvena namjena (D)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja (IS2)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3007]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S7) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S7), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S7) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S7) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Javna i društvena namjena (D), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3100]

1. Na površinama javne i društvene namjene (D) dozvoljeno je planiranje površina i gradnja građevina javne i društvene namjene i to:

a. upravne – D1,

b. socijalne – D2,

c. zdravstvene - D3,

d. predškolske - D4,

e. osnovnoškolske i srednjoškolske – D5,

f. visoka učilišta i znanstvene ustanove – D6,

g. kulturne – D7,

h. vjerske – D8.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene (D) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama javne i društvene namjene (D), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. manje infrastrukturne građevine.

(4) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

(5) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

- Dz, Dp, Dk, To

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,

b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

e. zelene površine,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),

g. infrastruktura.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To: Zdravstvena namjena

b. Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To: Predškolska namjena

c. Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To: Kulturna namjena

d. Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To, Dz, Dp, Dk, To: Boravak osoblja/zaposlenih

(6) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

- To, Hd

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),

c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

a. To, Hd: Boravak osoblja/zaposlenih

b. To, Hd: Helidrom

(7) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,

b. adrenalinskih parkova,

c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

(8) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(9) Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja (IS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1902]

1. Na površinama infrastrukture– željeznički promet državnog značaja (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. željezničkih pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,

b. željezničkih pruga za regionalni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,

c. drugih željezničkih građevina državnog značaja.

2. Na površinama infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

3. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(10) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(11) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(12) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(13) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(14) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,

d. vidikovaca,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,

g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(15) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja su:

1. GPIN proizvodno - poslovne namjene Čeminac
2. GPIN ugostiteljsko-turističke namjene Grabovac
3. GPIN groblja izvan naselja Grabovac

4. GPIN ugostiteljsko-turističke namjene "Lovački dom"-Čeminac

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Površine za razvoj i uređenje naselja su građevinska područja naselja Čeminac, Grabovac, Kozarac i Novi Čeminac.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

(1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja su:

1. Čeminac
2. Kozarac
3. Novi Čeminac
4. Javne i društvene namjene Novi Čeminac

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 5.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S7-a
- I1-a
- I1-b
- I1-c
- D
- T2-a
- T2-b
- R3
- KS2
- Gr
- IS2
- OVZP
- VZP
- OZP
- PŠ
- Š1
- V1

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S7-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

c. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

d. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m.

g. Najmanje veličine građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: slobodnostojeći način gradnje 300 m2, poluugrađeni način gradnje 250 m2, način gradnje 200 m2.

h. Iznimno veličina čestice može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: - kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz prethodne podtočke nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine ili kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

i. Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je sljedeća: 180,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0; 450,0 m² u ostalim slučajevima.

j. Veličina građevne čestice građevina javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.

k. Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m²/učeniku. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja ili kada postoji mogućnost korištenja slobodnih površina u blizini i sl., veličina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 20,0 m²/učeniku. Ako se škola nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min. 20,0 m²/učeniku.

l. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m²/djetetu. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m²/djetetu. Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m²/djetetu.

m. Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha, ako planom užeg područja nije drugačije određeno. Iznimno, postojeće građevine čestice na kojima su postojeće poljoprivredne građevine mogu biti i veće od utvrđenih u prethodnom stavku.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

b. Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 2 stana.

c. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina te građevine poslovne, javne i društvene djelatnosti, te pomoćne građevine, sukladno ovim odredbama.

d. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 2 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje

odnosno javne i društvene djelatnosti.

e. Višestambena građevina je građevina s najmanje 3 stana.

f. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana ,čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene djelatnosti.

g. U višestambenim građevinama komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. Iznimno, prostori onih namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

h. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

i. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

j. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stambena odnosno javna i društvena namjena.

k. Građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama mogu se graditi na zasebnim česticama. Ako se grade u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena, mogu biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

l. S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, djelatnosti iz prethodne podtočke su: tihe i čiste djelatnosti; djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

m. Tihe i čiste djelatnosti su sve djelatnosti iz podtočke l., osim djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

n. Djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu drveta i metala, praonice vozila, ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub, ostale poslovne djelatnosti koje u vanjskom prostoru stvaraju buku veću od 55 dBA, trgovine na veliko, osim onih u kojima se obavlja trgovina na veliko na osnovi uzoraka ili na drugi sličan način, djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara, djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata, klaonice, mlinovi, pilane, komunalno servisne djelatnosti, skladišta preko 50 m2 bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene, građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš.

o. Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama uz koje je u neposrednoj blizini obvezno izgraditi parkirališta za opskrbu i korisnike, sukladno uvjetima iz članka 23. ovih Odredbi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Samostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi , a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45□.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

l. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijske linije. Iznimno, građevine se mogu graditi i na većoj dubini, ako je tako riješeno planovima užih područja.

m. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine.

n. Građevina poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 30,0 m od regulacijske linije i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja. Planom uređenja užih područja mogu se utvrditi i drugačiji uvjeti.

o. Kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole preporuča se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina.

p. U građevinskom području naselja, u kojima je dozvoljen uzgoj životinja, poljoprivredne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine, - a na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

r. Na neizgrađenoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.

s. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.

t. Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, gdje god je to moguće. Ako su od kolnika udaljeni manje od 10,0 m potrebno ih je ograditi ogradom visine min. 2,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

b. U građevinskom području naselja najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju može biti 0,5.

c. Iznimno koeficijent izgrađenosti može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: - kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz prethodne podtočke nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg, ili - za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,0 m², na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i veći, ali ne veći od 0,75, ili - kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

d. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za višestambenu izgradnju iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, 0,40 u ostalim slučajevima.

e. Građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama mogu imati najveći koeficijent izgrađenosti 0,6.

f. Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, 0,40 u ostalim slučajevima. Iznimno, koeficijent izgrađenosti građevne čestice javne i društvene namjene može biti i veći ako se tako odredi prostornim planom užih područja.

g. Za gradnju športsko-rekreacijskih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju javnih i društvenih građevina.

h. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

i. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

j. Tržnice na malo mogu imati max. koeficijent izgrađenosti 1,0, a ostali uvjeti gradnje tržnica na malo utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

k. Maksimalni koeficijenti izgrađenosti (kig) mogu se mijenjati samo prostornim planovima užih područja.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, kata i potkrovlja. Iznimno, prostornim planovima užih područja mogu se utvrditi i veće etažne visine, ali ne veće od podruma ili suterena, prizemlja, 2 kata i potkrovlja.

b. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

c. Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum/suteren i 4 nadzemnih etaža, izuzev u slučaju iz sljedeće podtočke.

d. Na dijelu građevne čestice za višestambenu građevinu, u pojasu širine min. 15,0 m uz dvorišne međe koje graniče s izgrađenom građevnom česticom obiteljske stambene građevine, utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje), izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijske linije, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

e. Iznimno od odredbi podtočki c. i d. u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije.

f. Maksimalna etažna visina građevine javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno uvjetima propisanim za višestambenu građevinu u podtočkama c. – e.

g. Za gradnju športsko-rekreacijskih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju javnih i društvenih građevina i posebni propisi.

h. Maksimalna etažna visina građevina poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama može biti podrum i 3 nadzemne etaže, a maksimalna visina građevine 13,5 m, iznimno visina građevine može biti i veća ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa. Planom uređenja užih područja mogu se utvrditi i drugačiji uvjeti.

i. Na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s izgrađenom građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene maksimalna visina građevine iz prethodne podtočke može biti 10,0 m. Iznimno visina građevine može biti i veća ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe. Planom uređenja užih područja mogu se utvrditi i drugačiji uvjeti.

j. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum, prizemlje i potkrovlje, pod uvjetom da se potkrovlje koristi za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i hrane za životinje.

k. Maksimalna visina poljoprivredne građevine iznosi 6,0 m.

l. Visina poljoprivredne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

m. Tržnice na malo mogu imati max. etažnu visinu Po+p+1+Pk.

n. Maksimalne visine i etažne visine građevina mogu se mijenjati samo prostornim planovima užih područja.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni

staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javne namjene. Površinom javne namjene smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina

preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podtočki nije obvezno za građevine povremenog stanovanja te građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

b. Iznimno, ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova rekonstrukcija ili zamjenska gradnja pod uvjetom da se ne povećava postojeći koeficijent izgrađenosti (kig), ako je veći od dozvoljenog, a zamjenske građevine se moraju graditi sukladno ostalim uvjetima ovih Odredbi. Etažna visina dvorišnih zamjenskih građevina može se povećavati samo za podrum i potkrovlje s tim da ukupni broj etaža nakon nadogradnje može biti najviše podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podtočki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja mogu se graditi građevine za tihe i čiste djelatnosti te sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila i ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar disko klub.

b. Max. etažna visina građevina iz prethodne podtočke je podrum, prizemlje i potkrovlje, a max. visina građevina je 7,0 m. Iznimno visina građevine može biti i veća ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

c. Građevine iz podtočke a. s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 30,0 m od regulacijske linije i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa.

d. Na građevnim česticama javne i društvene namjene, sukladno detaljnoj namjeni građevine, potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima.

e. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m, za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m.

f. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80.0 m od regulacijske linije.

g. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura, 45,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina, 40,0 m za pčelinjake.

h. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije građevina iz podtočaka b. i d. odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

i. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta, 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu, 1,0 m za ostale poljoprivredne građevine.

j. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.

k. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

l. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno članku 16. stavak (1) točka 3. podtočke l. i m..

m. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

n. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum, prizemlje i potkrovlje, pod uvjetom da se potkrovlje koristi za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i hrane za životinje.

o. Maksimalna visina poljoprivredne građevine iznosi 6,0 m.

p. Visina poljoprivredne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

r. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

c. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

d. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

b. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

c. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

d. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stambena odnosno javna i društvena namjena.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi , a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe .

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

l. Građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijske linije i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

m. Sve građevine za proizvodne djelatnosti moraju biti udaljene min. 5,0 m od dvorišnih međa.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maximalni koeficijent izgrađenosti je 0,6.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Maksimalna etažna visina građevina može biti podrum i 3 nadzemne etaže, a maksimalna visina građevine 13,5 m, iznimno visina građevine može biti i veća ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa.

b. Na dijelu zasebne građevne čestice u pojasu širine min. 20,0 m od dvorišne međe koja graniči s izgrađenom građevnom česticom stambene te javne i društvene namjene maksimalna visina građevine iz prethodne podtočke može biti 10,0 m. Iznimno visina građevine može biti i veća ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa. Na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: a) u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javne namjene. Površinom javne namjene smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podtočki nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podtočki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javnih i društvenih djelatnosti isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

c. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

d. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U proizvodno-poslovnoj zoni dozvoljena je gradnja proizvodnih i poslovnih građevina, građevina poljoprivredne namjene za smještaj poljoprivrednih kultura (silosi i sl.), postaja za opskrbu gorivom prijevoznih sredstava i pratećih sadržaja, te infrastrukturnih građevina.

b. U proizvodno-poslovnoj zoni također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene , sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodne podtočke.

c. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

d. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobosnostojeće, poluugrađene i ugrađene odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi , a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe .

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45□.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za gradnju gospodarskih i poljoprivrednih građevina u proizvodno-poslovnoj zoni je 0,7.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća etažna visina građevina je Po+P+2 nadzemne etaže.

b. Iznimno, etažna visina može biti i viša ako je to uvjetovano zahtjevima tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javn namjene. Površinom javne namjene

smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podtočki nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podotčki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javnih i društvenih djelatnosti isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-c

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Obuhvat zahvata odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Dozvoljena je gradnja i uređenje: reciklažnog dvorišta za građevni otpad, s pomoćnim građevinama; građevina namijenjenih razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, s pomoćnim građevinama.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Maksimalna etažna visina iznosi: podrum i prizemlje.

   b. Iznimno, visina građevine može biti i veća kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Reciklažno dvorište građevnog otpada mora biti ograđeno. Ograda uz granicu građevne čestice prema drugim namjenama mora biti neprozirna

    b. Na građevnoj čestici nužno je osigurati potrebni manevarski prostor u svrhu postavljanja, pražnjenja i održavanja kontejnera za građevni otpad.

    c. S čestice se mora osigurati kontrolirano prikupljanje oborinske vode te zbrinjavanje iste na lokalno prihvatljiv način.

    d. Preporuča se, uz granicu građevne čestice prema drugim namjenama saditi visoko zelenilo, u svrhu zaštite od mogućih negativnih utjecaja uslijed korištenja reciklažnog dvorišta građevnog otpada.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, tako da nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Reciklažno dvorište građevnog otpada mora biti opremljeno potrebnim infrastrukturnim priključcima.

    b. Pristup do građevne čestice mora biti širine minimalno 3,5 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina građevne čestice građevina javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

d. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

e. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

f. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

g. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

b. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

c. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

d. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stambena odnosno javna i društvena namjena.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi , a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45□.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

l. Kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole preporuča se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše: 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, 0,40 u ostalim slučajevima. Iznimno, koeficijent izgrađenosti građevne čestice javne i društvene namjene može biti i veći ako se tako odredi prostornim planom užih područja.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža, a može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća etažna visina građevina je podrum/suteren i 4 nadzemnih etaža, izuzev u slučaju iz sljedeće podtočke.

b. Na dijelu građevne čestice, u pojasu širine min. 15,0 m uz dvorišne međe koje graniče s izgrađenom građevnom česticom obiteljske stambene građevine, utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje: max. etažna visina je podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje), izgradnja građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijske linije, na dubini većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

c. Iznimno od odredbi podtočki a. i b. u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javne namjene. Površinom javne namjene

smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podtočki nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podtočki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnim česticama javne i društvene namjene, sukladno detaljnoj namjeni građevine, potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-a

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

c. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

d. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U ugostiteljsko-turističkoj zoni dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina športa i rekreacije, građevina javne i društvene namjene, te pomoćnih i pratećih građevina.

b. Moguće je formirati letjelište. Lokacija letjelišta mora se definirati temeljem važećih propisa i uz suglasnost i uvjete nadležnog ministarstva.

c. U ugostiteljsko-turističkoj zoni također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, ako su namjene građevine sukladne namjenama iz podotčke a. i b.

d. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

e. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

f. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stambena odnosno javna i društvena namjena.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi , a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe .

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45□.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) u ugostiteljsko-turističkoj zoni je 0,3.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

c. Maksimalni koeficijenti izgrađenosti (kig) mogu se mijenjati samo prostornim planovima užih područja.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća etažna visina građevina je podrum, prizemlje i potkrovlje.

b. Maksimalne visine i etažne visine građevina mogu se mijenjati samo prostornim planovima užih područja.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka

ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javne namjene. Površinom javne nemjene smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne namjene ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podotčki nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podtočki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2-b

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površinu javne namjene.

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

c. Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

d. Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica.

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

f. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U građevinskom području Ugostiteljsko-turističke namjene "Lovački dom"-Čeminac dozvoljava se gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene u funkciji lova, te pratećih (poslovnih, sportsko-rekreacijskih) i pomoćnih sadržaja u sklopu, ili uz osnovnu građevinu.

b. U ugostiteljsko-turističkoj zoni također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, ako su namjene građevine sukladne namjenama iz prethodne podtočke

c. Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

d. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine.

e. Osnovna namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih namjena jednak, prioritet imaju stambena odnosno javna i društvena namjena.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno slobodnostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m.

f. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min.1,0 m.

g. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. Otvorima ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe .

h. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju ,strehe, krovišta i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

i. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

j. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

k. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) je 0,3.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža može imati najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena etažna visina građevine iznosi podrum, prizemlje i potkrovlje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to: u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

b. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od javne površine.

c. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika; konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

d. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m.

e. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

f. Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

g. Građevine treba oblikovati sukladno osobitostima lokacije, okolnog područja i krajolika u kojem se građevina nalazi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

b. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

c. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.

d. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno ovim odredbama, koja ima direktan pristup s površine javne namjene. Površinom javne namjene smatra se ulični koridor širine utvrđene u Odjeljku „2.1.1. Cestovni promet“, koji je kao površina javne namjene spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

b. Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

c. Iznimno, čestica na kojoj su postojeće legalno izgrađene građevine može imati osiguran pristup na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 2,5 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na javnoj površini ili onemogućavati njihovo korištenje.

f. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

g. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

h. Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu.

i. Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskom prikazu br. 1.2. „Građevinsko područje“, ne može se graditi ako zemljište nije opremljeno na minimalnoj razini.

j. Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja je sljedeća: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika, mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu, mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

k. Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnoj podtočki nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski i vodovodni priključak.

l. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica, ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

b. Ukoliko građevna čestica ima regulacijske linije s više strana, pomoćna građevina se mora graditi uz dvorišnu među, a od regulacijskih linija mora biti udaljena min. 3,0 m.

c. Iznimno, odredbe podtočki a. i b. ne odnose se na gradnju garaža.

d. Zbrojena bruto izgrađena površina prizemlja svih pomoćnih građevina može biti max. 50% ukupne bruto izgrađene površine prizemlja osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

e. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

f. Visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Maksimalna etažna visina iznosi: podrum i prizemlje

b. Iznimno, visina građevine može biti i veća kada je to nužno radi odvijanja proizvodno-tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Reciklažno dvorište mora biti ograđeno i nadzirano.

b. Na građevnoj čestici nužno je osigurati potrebni manevarski prostor u svrhu postavljanja, pražnjenja i održavanja kontejnera za otpad.

c. S čestice se mora osigurati kontrolirano prikupljanje oborinske vode te zbrinjavanje iste na lokalno prihvatljiv način.

d. Preporuča se, uz granicu građevne čestice prema drugim namjenama saditi visoko zelenilo, u svrhu zaštite od mogućih negativnih utjecaja uslijed korištenja reciklažnog dvorišta.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, tako da nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Reciklažno dvorište mora biti opremljeno potrebnim infrastrukturnim priključcima.

b. Pristup do reciklažnog dvorišta mora biti minimalne širine 3,5 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

    a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

    a. Nije primjenjivo.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OVZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja gospodarskih kompleksa i građevina u funkciji poljoprivrede izvan građevinskog područja utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Posjedom iz prethodne podtočke smatra se zemljište koje je u posjedu investitora. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čeminac.

c. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

d. Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi (OVZP) mogu se graditi farme i druge građevine navedene u ovom članku. Radi se o izuzetku od članka 1. Odredbi za provedbu Izmjene Plana temeljem upute Ministarstva (KLASA: 350-01/25-01/240, UR:BROJ: 531-06-2-2-26-3 od 16.01.2026.)

b. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

c. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda, građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

d. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice, vinogradarski podrumi, spremišta alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice,

e. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 10.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima.

b. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo.

c. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme. Ne odnosi se na kafileriju.

d. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi (OVZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

e. Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi u vrijednim dijelovima prirode predloženim za zaštitu, prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.1.1. „Zaštićeni dijelovi prirode“.

f. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 250,0 m od granica građevinskog područja. Ne odnosi se na poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura.

g. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za autoceste 100m, za državne ceste 100 m, za županijske ceste 50 m i za lokalne ceste 50m.

h. Udaljenosti propisane prethodnom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

i. Građevine za smještaj životinja izvan građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o zaštiti sanitarnih zona crpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

j. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

k. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom k.

l. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

m. Za sve ostale životinje koje nisu navedene u tablici broj uvjetnih grla utvrđuje se na način da se broj grla u jednom turnusu pomnoži s prosječnom težinom životinje na kraju turnusa i podijeli s 500.

n. Minimalna udaljenost građevine ili dijela građevine u kojem su smještene životinje od granica građevinskog područja iznosi: preko 10-50 Ug - min100 m, preko 50-100 Ug - Ug x 2, preko 100-200 Ug - 0,5 (Ug –100)+200, preko 200 Ug - min. 250 m. Odnosi se i na gnojišta i lagune, a ne odnosi se na prateće sadržaje.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalna udaljenost građevine za smještaj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

r. Udaljenosti propisane u stavku 1. ovoga članka prethodnoj podtočki odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa, a ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade izvan građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s površine javne namjene. Pod površine javne namjene podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema ovim odredbama može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, a ovisno o površini građevnih čestica: stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više, građevina za potrebe seoskog turizma s potrebnim pratećim i pomoćnim građevinama na građevnim česticama od 2 ha i više.

b. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 200 m².

c. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

d. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 150,0 m od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

e. Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha bruto izgrađena površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

f. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

g. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kafilerija, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

h. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

i. Prateći sadržaji iz prethodne pdotočke mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

j. Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene isključivo u funkciji seoskog turizma, na građevnoj čestici na kojoj su izgrađene ili se istovremeno grade građevine gospodarskog kompleksa ili građevine u funkciji poljoprivrede s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

k. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

l. Pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje mogu se graditi na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se pod kulturom.

m. Na površinama iz prethodne podotčke moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih zgrada u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

n. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

o. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

p. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

r. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja cvijeća može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

s. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

t. Vinogradarski podrum može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (brutto) površina prizemlja može iznositi do 50 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

u. Izgradnja poljoprivredne kućice i vinogradarskog podruma mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

v. Pod izduženim pravokutnikom se podrazumijeva pravokutnik koji ima omjer stranice minimalno 1:1,5.

z. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama većima od 1000 m2.

aa. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m2. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

ab. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

ac. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

ad. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne većim od 2 ha.

ae. Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

af. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

ag. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: VZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja gospodarskih kompleksa i građevina u funkciji poljoprivrede izvan građevinskog područja utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Posjedom iz prethodne podtočke smatra se zemljište koje je u posjedu investitora. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čeminac.

c. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

d. Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi (VZP) mogu se graditi farme i druge građevine navedene u ovom članku. Radi se o izuzetku od članka 1. Odredbi za provedbu Izmjene Plana temeljem upute Ministarstva (KLASA: 350-01/25-01/240, UR:BROJ: 531-06-2-2-26-3 od 16.01.2026.)

b. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

c. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda, građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

d. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice, vinogradarski podrumi, spremišta alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice, staklenici i plastenici.

e. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 10.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima.

b. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo.

c. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme. Ne odnosi se na kafileriju.

d. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi (VZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

e. Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi u vrijednim dijelovima prirode predloženim za zaštitu, prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.1.1. „Zaštićeni dijelovi prirode“.

f. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 250,0 m od granica građevinskog područja. Ne odnosi se na poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura.

g. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za autoceste 100 m, za državne ceste 100 m, za županijske ceste 50 m i za lokalne ceste 50 m.

h. Udaljenosti propisane prethodnom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

i. Građevine za smještaj životinja izvan građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o zaštiti sanitarnih zona crpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

j. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

k. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom k.

l. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

m. Minimalna udaljenost građevine ili dijela građevine u kojem su smještene životinje od granica građevinskog područja iznosi: preko 10-50 Ug - min100 m, preko 50-100 Ug - Ug x 2, preko 100-200 Ug - 0,5 (Ug –100)+200, preko 200 Ug - min. 250 m. Odnosi se i na gnojišta i lagune, a ne odnosi se na prateće sadržaje.

n. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

o. Minimalna udaljenost građevine za smještaj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

p. Udaljenosti propisane u stavku 1. ovoga članka prethodnoj podtočki odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa, a ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s površine javne namjene. Pod površine javne namjene podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

b. Dozvoljava se obnova postojećeg legalno izgrađenog kompleksa farme "Kozarac" na lokaciji kč.br. 1185/2 i 1269 (nastala spajanjem 1184, 1268 i 1183/1) k.o. Karanac. Obnova farme može obuhvaćati građenje novih građevina, uklanjanje postojećih građevina, rekonstrukciju postojećih građevina , adaptaciju, održavanje i slične zahvate koji se odnose na tehničko – tehnološku i prostornu cjelinu farme, pri čemu novi koeficijent izgrađenosti građevne čestice farme ne smije biti veći od postojećega. Prilikom obnove farme dozvoljava se maksimalni kapacitet od 2 000 uvjetnih grla. Prilikom obnove farme minimalno 10 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema ovim odredbama može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke stavka može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, a ovisno o površini građevnih čestica: stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više, građevina za potrebe seoskog turizma s potrebnim pratećim i pomoćnim građevinama na građevnim česticama od 2 ha i više.

b. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 200 m².

c. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

d. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 150,0 m od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

e. Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha bruto izgrađena površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

f. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

g. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kafilerija, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

h. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

i. Prateći sadržaji iz prethodne podtočke mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

j. Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene isključivo u funkciji seoskog turizma, na građevnoj čestici na kojoj su izgrađene ili se istovremeno grade građevine gospodarskog kompleksa ili građevine u funkciji poljoprivrede s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

k. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

l. Pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje i mogu se graditi na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se pod kulturom.

m. Na površinama iz prethodne podtočke moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih zgrada u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

n. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

o. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

p. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

r. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja cvijeća može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

s. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

t. Vinogradarski podrum može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (brutto) površina prizemlja može iznositi do 50 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

u. Izgradnja poljoprivredne kućice i vinogradarskog podruma mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

v. Pod izduženim pravokutnikom se podrazumijeva pravokutnik koji ima omjer stranice minimalno 1:1,5.

z. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama većima od 1000 m2.

aa. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m2. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

ab. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

ac. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

ad. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne većim od 2 ha.

ae. Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

af. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

ag. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

ah. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode.

ai. Na vrijednom obradivom tlu moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Potrebno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

aj. Rekreacijske građevine koje se grade izvan građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište i sl., građevine u funkciji rekreacije. Izvan građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreacijske građevine.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja gospodarskih kompleksa i građevina u funkciji poljoprivrede izvan građevinskog područja utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Posjedom iz prethodne podtočke smatra se zemljište koje je u posjedu investitora. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čeminac.

c. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

d. Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

b. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda, građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

c. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice, vinogradarski podrumi, spremišta alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice, staklenici i plastenici.

d. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 10.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima.

b. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo.

c. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme. Ne odnosi se na kafileriju.

d. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi (OZP), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja

e. Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi u vrijednim dijelovima prirode predloženim za zaštitu, prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.1.1. „Zaštićeni dijelovi prirode“.

f. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 250,0 m od granica građevinskog područja. Ne odnosi se na poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura.

g. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za autoceste 100 m, za državne ceste 100 m, za županijske ceste 50 m i za lokalne ceste 50 m.

h. Udaljenosti propisane ovim člankom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

i. Građevine za smještaj životinja izvan građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o zaštiti sanitarnih zona crpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

j. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

k. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom k.

l. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

m. Za sve ostale životinje koje nisu navedene u tablici broj uvjetnih grla utvrđuje se na način da se broj grla u jednom turnusu pomnoži s prosječnom težinom životinje na kraju turnusa i podijeli s 500.

n. Minimalna udaljenost građevine ili dijela građevine u kojem su smještene životinje od granica građevinskog područja iznosi: preko 10-50 Ug - min100 m, preko 50-100 Ug - Ug x 2, preko 100-200 Ug - 0,5 (Ug –100)+200, preko 200 Ug - min. 250 m. Odnosi se i na gnojišta i lagune, a ne odnosi se na prateće sadržaje.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalna udaljenost građevine za smještaj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

r. Udaljenosti propisane u stavku 1. ovoga članka prethodnoj podtočki odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa, a ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s površine javne namjene. Pod površine javne namjene podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema ovim odredbama može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, a ovisno o površini građevnih čestica: stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više, građevina za potrebe seoskog turizma s potrebnim pratećim i pomoćnim građevinama na građevnim česticama od 2 ha i više.

b. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 200 m².

c. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

d. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 150,0 m od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

e. Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha bruto izgrađena površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

f. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

g. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kafilerija, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

h. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

i. Prateći sadržaji iz prethodne podtočke mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

j. Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene isključivo u funkciji seoskog turizma, na građevnoj čestici na kojoj su izgrađene ili se istovremeno grade građevine gospodarskog kompleksa ili građevine u funkciji poljoprivrede s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

k. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

l. Pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje i mogu se graditi na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se pod kulturom.

m. Na površinama iz prethodne podtočke moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih zgrada u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

n. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

o. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

p. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

r. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja cvijeća može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

s. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

t. Vinogradarski podrum može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (brutto) površina prizemlja može iznositi do 50 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

u. Izgradnja poljoprivredne kućice i vinogradarskog podruma mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

v. Pod izduženim pravokutnikom se podrazumijeva pravokutnik koji ima omjer stranice minimalno 1:1,5.

z. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama većima od 1000 m2.

aa. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m2. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

ab. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

ac. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

ad. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne većim od 2 ha.

ae. Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

af. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

ag. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

ah. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode.

ai. Na vrijednom obradivom tlu moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Potrebno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

aj. Rekreacijske građevine koje se grade izvan građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište i sl., građevine u funkciji rekreacije. Izvan građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreacijske građevine.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja gospodarskih kompleksa i građevina u funkciji poljoprivrede izvan građevinskog područja utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

b. Posjedom iz prethodne podtočke smatra se zemljište koje je u posjedu investitora. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čeminac.

c. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

d. Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

b. Gospodarski kompleksi i građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje su: građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda, građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje, ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, građevine za uzgoj životinja i ribnjaci.

c. Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su: poljoprivredne kućice, vinogradarski podrumi, spremišta alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice, staklenici i plastenici.

d. Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja mora biti veći od 10.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima.

b. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo.

c. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme. Ne odnosi se na kafileriju.

d. Poljoprivredne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na ostalom zemljištu (PŠ), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati izvan građevinskog područja.

e. Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi u vrijednim dijelovima prirode predloženim za zaštitu, prikazanim na kartografskom prikazu br. 3.1.1. „Zaštićeni dijelovi prirode“.

f. Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 250,0 m od granica građevinskog područja. Ne odnosi se na poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura.

g. Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za autoceste 100 m, za državne ceste 100 m, za županijske ceste 50 m i za lokalne ceste 50 m.

h. Udaljenosti propisane prethodnom podtočkom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

i. Građevine za smještaj životinja van građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o zaštiti sanitarnih zona crpilišta, donesenim na temelju tog propisa.

j. Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.

k. Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom k.

l. Koeficijent k s obzirom na vrstu stoke iznosi: krave, steone junice 1,00, bik 1,50, vol 1,20, junad 1-2 god. 0,70, junad 6-12 mjes. 0,50, telad 0,25, krmača + prasad 0,30, tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25, mlade svinje 2-6 mjes. 0,13, prasad do 2 mjeseca 0,05, teški konji 1,20, srednje teški konji 1,00, laki konji 0,80, ždrebad 0,75, ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10, janjad i jarad 0,05, nojevi 0,25, kunići 0,007, pure 0,02, tovni pilići (brojleri) 0,0055, nesilice konzumnih jaja 0,004, rasplodne nesilice teških pasmina 0,008, rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004.

m. Za sve ostale životinje koje nisu navedene u tablici broj uvjetnih grla utvrđuje se na način da se broj grla u jednom turnusu pomnoži s prosječnom težinom životinje na kraju turnusa i podijeli s 500.

n. Minimalna udaljenost građevine ili dijela građevine u kojem su smještene životinje od granica građevinskog područja iznosi: preko 10-50 Ug - min100 m, preko 50-100 Ug - Ug x 2, preko 100-200 Ug - 0,5 (Ug –100)+200, preko 200 Ug - min. 250 m. Odnosi se i na gnojišta i lagune, a ne odnosi se na prateće sadržaje.

o. Građevine za smještaj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice.

p. Minimalna udaljenost građevine za smještaj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose: za 25 do 100 uvjetnih grla: 150 m od autoceste, 100 m od državne ceste, 50 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za 101 do 400 uvjetnih grla: 200 m od autoceste, 150 m od državne ceste, 100 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste; za više od 400 uvjetnih grla: 250 m od autoceste, 200 m od državne ceste, 150 m od županijske ceste i 30 m od lokalne ceste.

r. Udaljenosti propisane u prethodnoj podtočki odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa, a ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine izvan građevinskog područja mora imati pristup s površine javne namjene. Pod površine javne namjene podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine izvan građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema ovim odredbama može graditi izvan građevinskog područja.

b. Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodne podtočke stavka može biti podrum i prizemlje.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela, čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, a ovisno o površini građevnih čestica: stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više, građevina za potrebe seoskog turizma s potrebnim pratećim i pomoćnim građevinama na građevnim česticama od 2 ha i više.

b. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 20% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 200 m².

c. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

d. Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 150,0 m od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

e. Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može biti max. 20% od površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha bruto izgrađena površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

f. Etažna visina stambene građevine koja se gradi izvan građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

g. Na građevnoj čestici građevine za smještaj životinja mogu se graditi prateći sadržaji (klaonica, hladnjača, skladišta i mješaonica stočne hrane, kafilerija, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta,

manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

h. Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.

i. Prateći sadržaji iz prethodne podtočke mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

j. Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi građevine ugostiteljsko-turističke namjene isključivo u funkciji seoskog turizma, na građevnoj čestici na kojoj su izgrađene ili se istovremeno grade građevine gospodarskog kompleksa ili građevine u funkciji poljoprivrede s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

k. Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max. podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

l. Pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje i mogu se graditi na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl., i nalaze se pod kulturom.

m. Na površinama iz prethodne podtočke moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih zgrada u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

n. Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m2 i više.

o. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

p. Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m2 i više.

r. Poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja cvijeća može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m2, a može se povećati za 5 m2 za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

s. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

t. Vinogradarski podrum može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (brutto) površina prizemlja može iznositi do 50 m2, a može se povećati za 5 m2 na svakih daljnjih započetih 2000 m2 vinograda. Površina podruma nije ograničena.

u. Izgradnja poljoprivredne kućice i vinogradarskog podruma mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

v. Pod izduženim pravokutnikom se podrazumijeva pravokutnik koji ima omjer stranice minimalno 1:1,5.

z. Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama većima od 1000 m2.

aa. Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m2. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5 m.

ab. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih

elemenata, salonita i lima.

ac. Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

ad. Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne većim od 2 ha.

ae. Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m2 na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

af. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

ag. Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6 m.

ah. Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode.

ai. Na vrijednom obradivom tlu moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Potrebno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

aj. Rekreacijske građevine koje se grade izvan građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište i sl., građevine u funkciji rekreacije. Izvan građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreacijske građevine.

Članak 21.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

   a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

   a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

    a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

    a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata treba biti u skladu s namjenom prostora ovoga Plana uređenom u poglavlju 1.1. Namjena prostora.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 23.

(1) Utvrđuje se obveza izrade sljedećih urbanističkih planova uređenja:

1. Urbanistički plan uređenja Čeminac - sjever
2. Urbanistički plan uređenja Čeminac – sjever II
3. Urbanistički plan uređenja Čeminac - zapad
4. Urbanistički plan uređenja Čeminac - istok
5. Urbanistički plan uređenja Grabovac – zapad
6. Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko-turističke zone "Grabovac"
7. Urbanistički plan uređenja Kozarac - jug
8. Urbanistički plan uređenja Novi Čeminac – zapad

(2) Do donošenja planova iz prethodnog stavka, način korištenja zemljišta i uvjeti gradnje utvrđivat će se samo za izgrađena i neizgrađena područja, sukladno odredbama ovog Plana.

(3) Opći uvjeti gradnje za Urbanistički plan uređenja Ugostiteljsko-turističke zone "Grabovac" utvrđeni su u članku 10. (pravilo provedbe T2-a).

(4) Opći uvjeti gradnje za Urbanističke planove uređenja: Urbanistički plan uređenja Čeminac - sjever, Urbanistički plan uređenja Čeminac – sjever II, Urbanistički plan uređenja Čeminac - zapad, Urbanistički plan uređenja Čeminac - istok, Urbanistički plan uređenja Grabovac – zapad, Urbanistički plan uređenja Kozarac - jug, Urbanistički plan uređenja Novi Čeminac - zapad utvrđeni su u članku 6. (pravilo provedbe S7-a).

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 24.

(1) Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Parkirališta

Članak 25.

(1) U svim naseljima Općine mora se uz sve stambene građevine, građevine javne i društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalni broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

- Obiteljske stambene građevine: 1 stan; 1,00 PM
- Višestambene građevine: 1 stan; 1,20 PM
- Trgovački (maloprodaja): 25 m² bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Robne kuće, trgovački centri: 60 m² bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Tržnice na malo: 25 m² bruto površine građevne čestice; 1,00 PM
- Poslovne zgrade, uredi, agencije: 100 m² bruto izgrađene površine; 2,00 PM < 50 m2 bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Industrija i skladišta: 100 m² bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Servisi i obrt: 100 m² bruto izgrađene površine; 2,00 PM
- Ugostiteljstvo: 15 m² bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Osnovne škole i vrtići: 1 učionica/grupa; 2,00 PM
- Zdravstvene građevine: 40 m² bruto izgrađene površine; 2,00 PM

- Vjerske građevine: 40 m2 bruto izgrađene površine; 1,00 PM
- Građevine mješovite namjene: zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine

(2) Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine utvrđuje se prema posebnom propisu.

(3) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(4) Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(5) Sukladno namjeni građevine izgradnja parkirališta se mora riješiti na sljedeći način:

- obiteljske stambene građevine
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice
- višestambene građevine
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na parkiralištu udaljenom max. 100,0 m od građevine
- poslovne građevine (trgovačke i ugostiteljske i poslovne zgrade, uredi, agencije, servisi i obrt)
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice
  - u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine,
- robne kuće i trgovački centri
  - na vlastitoj građevnoj čestici
- proizvodne građevine i skladišta
  - na vlastitoj građevnoj čestici
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice
- javne i društvene, športsko-rekreacijske i vjerske građevine
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na parkiralištu udaljenom max. 200,0 m od građevine,
- građevine mješovite namjene
  - sukladno načinu rješavanja izgradnje parkirališta za osnovnu namjenu

(6) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(7) Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a najmanje 1,20 m.

(8) Pod pojmom "parkiralište" iz ovog članka podrazumijeva se vlastito ili javno parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće.

(9) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina.

(10) Način rješavanja izgradnje parkirališta utvrđen ovim Odredbama obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu.

1.4.2. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 26.

(1) Prilikom gradnje novih infrastrukturnih vodova nižih razina, koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovoga Plana, potrebno je težiti njihovom objedinjavanju u infrastrukturne koridore.

(2) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u površine javne namjene. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup.

(3) Ostale površine iz prethodnog stavka su:

- u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevinskog pravca,
- izvan građevinskog područja – neizgrađeni površine

(4) Postojeće prometne i infrastrukturne građevine, koje se u ovome Planu uklanjaju ili zamjenjuju novima, mogu se održavati i rekonstruirati na postojećoj trasi do izgradnje nove mreže.

(5) Prostor za postojeće prometne i infrastrukturne građevine utvrđen je stvarnom parcelom i pojasom primjene posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine.

1.4.3. Prometne i ostale infrastrukturne građevine izvan građevinskog područja

Članak 27.

(1) Van granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa.

(2) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu.

(3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5.

(4) Na građevinskoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.).

(5) Kod postojećih cesta dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevinskoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački i servisni, a koeficijent izgrađenosti građevinske čestice tim sadržajima ne može biti veći od 0,25.

(6) Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel.

(7) Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste.

1.4.4. Tavan

Članak 28.

(1) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji namijenjen boravku ljudi i/ili smještaju stvari, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m. U slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i veći, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja, Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja. Površina pojedinačnih otvora ne smije biti veća od 1 m², s tim da površina svih otvora ne smije biti veća od 3 m²/100 m² površine tavana. Na tavanu se ne smiju izvoditi balkoni i lođe. Pristup do tavana može biti ljestvama, penjalicama i sl. Ovako izveden tavan ne smatra se etažom.

1.4.5. Uvjeti gradnje građevina koje se grade na površinama javne namjene

Članak 29.

(1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl.

(2) Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor.

(3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.

(4) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr.

(5) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

1.4.6. Uvjeti uređenja naselja

Članak 30.

(1) U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

(2) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim).

(3) Postojeće površine parkova ne smiju se smanjivati, a u njima se dozvoljava gradnja isključivo građevina prometa i infrastrukture te spomen obilježja, fontana i druge urbane opreme.

1.4.7. Ribnjaci

Članak 31.

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture.

(2) Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na ostalom tlu (PŠ) i ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi (OZP). Iznimno, ribnjak se može graditi i na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi (VZP), ako se nalazi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva.

(3) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5 ha. Ova površina mora se koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe.

(4) Ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu biti i manje površine.

(5) Udaljenost ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5 m.

(6) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe na način da se njihova građevinska (bruto) površina dimenzionira sa 12 m² građevine na 1 ha vodne površine ribnjaka.

(7) Dozvoljena etažnost tih građevina je prizemlje i potkrovlje. Izgradnja podruma se ne dozvoljava.

(8) U građevine za potrebe uzgoja ribe moraju se smjestiti sve namjene potrebne za funkcioniranje ribnjaka. Ove građevine moraju biti minimalno udaljene 3 m od svih međa katastarske čestice i minimalno 5 m od ruba ribnjaka.

1.4.8. Ostale građevine izvan granica građevinskog područja

Članak 32.

(1) Izvan granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće bruto razvijene površine do 30,0 m².

1.4.9. Mreža javnih i društvenih djelatnosti

Članak 33.

(1) Planirana mreža javnih i društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a moguće ju je proširivati bez ograničenja.

(2) U naseljima na području Općine moraju se za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, osigurati prostori za sljedeće sadržaje:

- Naselje ČEMINAC - Općinska uprava, - osnovna škola , - dječji vrtić, - zdravstvena stanica, - ljekarna, - veterinarska ambulanta, - dom kulture.

- Naselje GRABOVAC - mjesni odbor, - osnovna škola, - dom kulture, - zdravstvena stanica, - ljekarna, - veterinarska ambulanta.

(3) Za vjerske građevine, udruge i sl. prostor će se osigurati sukladno potrebama.

(4) Za potrebe društvenih djelatnosti koristit će se postojeće građevine ili graditi nove u građevinskim područjima naselja, sukladno uvjetima utvrđenim u ovim odredbama.

1.4.10. Gospodarenje otpadom

Članak 34.

(1) Područje Općine Čeminac u cijelosti mora biti pokriveno organiziranim uklanjanjem svih vrsta otpada (komunalni, neopasni proizvodni, opasni otpad te posebne kategorije otpada).

(2) Komunalni otpad se prikuplja na propisani način i predaje ovlaštenom koncesionaru na daljnje raspolaganje.

(3) Neopasni proizvodni otpad se mora skladištiti na parceli proizvođača otpada na zakonom propisani način, do trenutka predaje ovlaštenom sakupljaču te vrste otpada ili do trenutka odvoza na legalno odlagalište (ili preradu) te vrste otpada.

(4) Opasni otpad i posebne kategorije otpada se moraju privremeno skladištiti na zakonom propisani način, te predati na daljnje gospodarenje ovlaštenom skupljaču opasnog otpada ili posebnih kategorija otpada.

(5) Unutar građevinskih područja naselja moguće je obavljati djelatnosti gospodarenja otpadom sukladno posebnom propisu.

(6) Ostale građevine u funkciji održivog gospodarenja otpadom lokalne razine smještaju se unutar građevinskog područja naselja definiranog na katastarskim prikazima kao gospodarska namjena i unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene.

(7) Ostale građevine u funkciji održivog gospodarenja otpadom lokalne razine moraju biti ograđene i opremljene potrebnim infrastrukturnim priključcima.

(8) Na području općine Čeminac nije planirana izgradnja odlagališta komunalnog otpada

1.4.11. Obnovljivi izvori energije

Članak 35.

(1) Na prostoru Općine Čeminac se omogućava gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl. u svemu prema posebnom propisu).

(2) Ukoliko se iskaže interes za takvu gradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti., a kod odabira lokacije preporuča se od predloženih dati prednost područjima sa zemljištem lošije kvalitete.

(3) Proizvedena električna energija može se koristiti za vlastite elektroenergetske potrebe, a višak ili ukupna proizvedena električna energija bi se predavala u elektrodistribucijski sustav.

(4) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom.

(5) Građevine i postrojenja za proizvodnju električne/toplinske energije koja koriste obnovljive izvore energije, mogu se planirati ako su osigurani uvjeti za priključenje na energetsku mrežu u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela

(6) Postavljanje solarnih kolektora i/ili fotonaponskih ćelija na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno.

(7) Sunčane elektrane se mogu graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod uvjetima da su kolektori postavljeni najmanje 3,0 m od ruba okolnih čestica i da je maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,7.

(8) Sunčane elektrane na građevnim česticama druge namjene mogu biti u funkciji opskrbe te građevine ali i za proizvodnju isključivo za distribuciju u električnu mrežu. Uvjeti izgradnje su identični uvjetima za gradnju građevine osnovne namjene.

(9) Sunčane elektrane mogu se graditi:

- u građevinskim područjima naselja

  1. Unutar granica građevinskih područja naselja postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste energiju sunca mogu se graditi na građevnim česticama neovisno o namjeni, osim na površinama javne namjene.

  2. Građevine iz prvog stavka mogu se graditi i na građevinama i/ili građevnim česticama u funkciji tih građevina prema uvjetima gradnje za osnovnu namjenu.

  3. u zonama proizvodne namjene (I1) pod uvjetom da udaljenost postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih površina građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice.

  4. na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine pod uvjetom da je udaljenost građevine postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije od regulacijske linije minimalno 30,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 1,0 m

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske proizvodne namjene

  1. U izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene - gospodarskim zonama postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije mogu se graditi:

     a. kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici,

     b. na građevnim česticama drugih namjena, na građevinama i/ili građevnim česticama u funkciji tih građevina prema uvjetima gradnje za osnovnu namjenu.

     c. Uvjeti gradnje postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije unutar izdvojenih građevinskih područja proizvodne namjene definirani su pravilima provedbe za površine proizvodne namjene (I1b)

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko- turističke namjene

- izvan građevinskih područja:

  1. u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje za vlastite potrebe

  2. na ostalim površinama u skladu sa Zakonom.

(10) Pri planiranju lokacija za korištenje obnovljivih izvora energije, posebice sunčeve energije, treba prvenstveno poticati postavljanje solarnih panela na postojeće građevine te iznad parkirališnih površina

(11) Agrosunčane elektrane mogu se graditi izvan građevinskih područja u skladu sa Zakonom.

(12) Bioelektrane se mogu graditi:

- u građevinskim područjima naselja na površinama na kojima je određena proizvodna namjena

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene

- izvan građevinskih područja u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje.

(13) Uvjeti gradnje bioelktrana su:

- Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi najviše 0,6.

- Koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi najviše 2,4

- Minimalna udaljenost građevina od međa građevne čestice iznosi 1/2 visine pročelja (H/2) u svakoj njegovoj točki, ali ne manja od 3 m

- Građevna čestica treba biti ozelenjena te krajobrazno i hortikulturno uređena najmanje 20% svoje površine, naročito prema granicama sa susjednim građevnim česticama i prometnim površinama.

(14) Geotermalne elektrane mogu se graditi na površinama eksploatacijskih polja geotermalne vode u energetske svrhe u skladu s posebnim propisima.

(15) Uvjeti gradnje geotermalnih elektrana su:

- Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi najviše 0,6.

- Koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi najviše 2,4

- Minimalna udaljenost građevina od međa građevne čestice iznosi 1/2 visine pročelja (H/2) u svakoj njegovoj točki, ali ne manja od 3 m

- Građevna čestica treba biti ozelenjena te krajobrazno i hortikulturno uređena najmanje 20% svoje površine, naročito prema granicama sa susjednim građevnim česticama i prometnim površinama.

(16) Smještaj lokacija za korištenje obnovljivih izvora energije planirati na način da se izbjegne značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže:

- gdje je moguće, planirati lokacije izvan područja ekološke mreže;

- pri odabiru lokacija izbjegavati područja rasprostranjenosti prirodnih staništa (šumskih, travnjačkih, močvarnih i vodenih) te ciljnih vrsta faune;

- za sunčane elektrane naročito treba izbjegavati područja rasprostranjenosti ciljnih vrsta ptica;

- za vjetroelektrane treba izbjegavati područja rasprostranjenosti ciljnih vrsta šišmiša i ptica, preporuča se vjetroelektrane udaljiti minimalno 5 km od područja ekološke mreže značajnih za očuvanje ciljnih vrsta šišmiša i ptica

(17) Do ovako smještenih postrojenja moguća je gradnja potrebnih infrastrukturnih vodova-pristupne prometnice, toplovoda/vrelovoda te vodova i/ili objekata iz sustava elektroopskrbe (dalekovodi, trafostanica i slično) na potrebnom naponskom nivou.

1.4.12. Građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

Članak 36.

(1) Na području Općine nisu utvrđena eksploatacijska i istražna polja mineralnih sirovina

(2) Istražni prostori (i nastavno eksploatacijska polja) mineralnih sirovina ne mogu se osnivati u:

- građevinskim područjima.

- na osobito vrijednom i vrijednom tlu namijenjenom poljoprivredi.

1.4.13. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 37.

(1) Na području Općine utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- područje ugroženo bukom (cesta D7 kroz Kozarac i Čeminac).

(2) Potrebno je izraditi Program mjerenja kakvoće zraka i uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, sukladno posebnom propisu.

(3) Mrežom postaja obvezno je obuhvatiti naselja Čeminac, Grabovac, Kozarac i Novi Čeminac, gospodarsku zonu Čeminac, te područja farmi izvan građevinskih područja.

(4) Za područje Općine potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.

(5) U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.).

(6) Zahvati u prostoru za koje je obvezna izrada studije o utjecaju na okoliš definirani su posebnim propisom.

(7) Ostale mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to:

- Zaštita tla

  1. provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjene površina", odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja,

  2. gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke,

  3. zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u poglavlju 7. "Postupanje s otpadom",

  4. smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva te ostalih preparata na primjerenu razinu.

- Zaštita voda

  1. mjerama zaštite izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke,

  2. smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva i ostalih preparata, a u zonama sanitarne zaštite i njihovim potpunim ukidanjem, ako je to utvrđeno Odlukom o zaštiti izvorišta.

- Zaštita zraka i zaštita od buke

  1. uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene (PPUT), te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno odredbama ove Odluke,

  2. gradnjom planirane autoceste (koridor Vc) kojim će se smanjiti tranzitni promet u naseljima Općine.

- Zaštita šuma

  1. provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskom prikazu br. 1. "KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA",

  2. gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno odredbama ove Odluke.

- Zaštita životinja

  1. planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograde, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš.

1.4.14. Mjere zaštite od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

1.4.14.1. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

Članak 38.

(1) Za naselja stalnog stanovanja utvrđuje se da, sukladno posebnom propisu, ne pripadaju niti jednom stupnju ugroženosti, te ne postoji obveza gradnje skloništa niti zaklona.

(2) Pri organizaciji i namjeni površina u obuhvatu predmetnog plana, u cilju provođenja mjera zaštite i spašavanja stanovništva, materijalnih dobara i okoliša, kako bi se umanjile posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća, te povećao stupanj sigurnosti stanovništva materijalnih dobara i okoliša, potrebno je primjenjivati odredbe važećih zakona i pravilnika, osobito:

- Zakon o zaštiti i spašavanju, NN br. 174/04, 79/07, 38/09, 127/10 , 82/2015

- Zakon o prostornom uređenju, NN br. 153/13, 65/17,

- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86),

- Zakon o unutarnjim poslovima, čl. 24.p do 24.ž (NN br. 29/91, 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98, 128/99, 29/00, 53/00, 129/00. i 32/02.),

- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu, NN 2/91,

- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (NN br. 53/91.),

- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva NN 69/2016.

1.4.14.2. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Članak 39.

(1) Na području Općine u PPŽ-u utvrđeno je poplavno područje. S obzirom da je ovo područje u međuvremenu zaštićeno od poplava, na kartografskom prikazu br. 3.B. "PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU" prikazano je kao branjeno područje.

(2) Položaj, projektiranje i gradnja svih građevina moraju se uskladiti s posebnim propisima o zaštiti od požara i eksplozije.

(3) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. Vatrogasni pristup mora se osigurati s javne površine ili preko vlastite građevne čestice.

(4) Iznimno, vatrogasni pristup se može osigurati i preko susjednih parcela uz uknjižbu prava služnosti prolaza.

1.4.15. Mjere provedbe plana

1.4.15.1. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 40.

(1) Općina Čeminac je Općina od posebne državne skrbi.

- Sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi u ovom području treba poticati demografski i gospodarski napredak.

(2) U cilju poticanja razvoja Općine u planiranju uređenja prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti imovinsko-pravne odnose i opremiti komunalnom infrastrukturom građevinsko područje proizvodno-poslovne namjene Čeminac,

- riješiti vodoopskrbu naselja Čeminac i proizvodno-poslovne zone Čeminac,

- riješiti odvodni sustav naselja Grabovac,

- u suradnji sa Županijom poticati rješenja plinifikacije i osigurati izradu projekata plinofikacije Općine,

- u suradnji s nadležnom pravnom osobom s javnim ovlastima osigurati izradu planova navodnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

(3) U cilju zaštite prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz ovoga Plana.

1.4.15.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 41.

(1) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovome Planom, mogu se rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.

(2) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijevaju se:

- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine, u postojećim gabaritima,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC i kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. bruto izgrađene površine 10,0 m²,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do

max.10,0 m² bruto izgrađene površine za građevine do 100,0 m² i do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine ,

- preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,

- izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim Planom,

- adaptacija postojećeg tavanskog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim Planom,

- ugradnja ili rekonstrukcija instalacija,

- gradnja ili rekonstrukcija komunalnih priključaka,

- uređenje građevne čestice postojeće građevine (sanacija i izgradnja ograda i potpornih zidova i prometnih površina).

(3) Planom užeg područja mogu se ove smjernice propisati i drugačije.

(4) Građevinama ili dijelu građevina iz članka 264. ove Odluke može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim Planom.

1.4.15.3. Postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim u PPUO

Članak 42.

(1) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovome Planu mogu se rekonstruirati sukladno članku 265. ove Odluke, te dograđivati i nadograđivati sukladno odredbama ove Odluke.

(2) Prilikom rekonstrukcije, radovi na građevini iz prethodnog stavka moraju biti usklađeni s uvjetima gradnje utvrđenim u ovom Planu, ako je to moguće s obzirom na položaj građevine.

(3) Ako je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) veći od dozvoljenog, isti se prilikom gradnje novih građevina na toj čestici može zadržati.

(4) Građevinama iz članka 267. ove Odluke može se mijenjati namjena sukladno odredbama ove Odluke.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 43.

(1) Kategorija prometnica utvrđena je na temelju važeće Odluke o razvrstavanju javnih cesta nadležnog Ministarstva.

(2) Kategorija svih prometnica na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva bez promjene ovoga Plana. Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni odredbama ove Odluke, sukladno novoj kategoriji prometnice.

(3) Trase postojećih javnih i postojećih ostalih cesta koje nisu razvrstane prikazane su orijentacijski. Točan položaj ceste definirat će se u okviru geodetskog elaborata, te su moguća manja odstupanja od prikazanih cesta na kartografskim prikazima Plana. Osim naznačene ostale ceste koja nije razvrstana, na području općine mogu se graditi i rekonstruirati i druge ceste koje nisu razvrstane temeljem projektne dokumentacije.

(4) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl.

(5) Kod rekonstrukcije postojećih ili izgradnje planiranih raskrižja dvije ili više trasa javnih i nerazvrstanih cesta primijenjeni tip raskrižja (klasično križanje, kružno križanje i sl.) definirat će se projektnom dokumentacijom, uz uvjete pravne osobe koja upravlja ili je ovlaštena upravljati predmetnim cestama.

(6) Svi ulični koridori u građevinskom području na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.

(7) Za nove ulične koridore u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati širinu:

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta,
- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta,
- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta,
- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaze ostale ceste čija je dužine preko 150,0 m.

(8) U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 150,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih:

- Državna cesta
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 20,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
- Županijska cesta
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 14,0 m
- Lokalna cesta
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 18,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 14,0 m
- Ostale ceste
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 16,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 12,0 m

(9) Za nove ulične koridore čija dužina je manja od 150,0 m, širina uličnog koridora ne može biti manja od:

- Dvosmjerni promet
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 12,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 10,0 m
- Jednosmjerni promet
  - Otvoreni sustav oborinske odvodnje: 12,0 m
  - Zatvoreni sustav oborinske odvodnje: 8,0 m

(10) Ulice dužine manje od 150,0 m mogu biti i slijepe.

(11) Širine novih uličnih koridora ne odnose se na postojeće ulične koridore, koji se nalaze u izgrađenom području. Izgrađeno područje je izgrađeno građevinsko područje označeno na kartografskim prikazima građevinskih područja.

(12) Sve ceste namijenjene javnom prometu na području Općine moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.

(13) Sve prometne površine trebaju biti izvedene sukladno posebnom propisu o sprječavanju stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, tako da na njima nema zapreke za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(14) Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za javne ceste.

(15) Na području Općine planirano je denivelirano čvorište "Čeminac" tipa truba na trasu autoceste u koridoru Vc. U zoni čvorišta planirana je izgradnja objekta za naplatu cestarine.

(16) Prijelaz planirane brze ceste preko željezničke pruge M301 mora biti deniveliran.

(17) Osim planiranih deniveliranih prijelaza preko trase autoceste moguće je i planiranje dodatnih prijelaza (poljskih puteva) temeljem projektne dokumentacije.

(18) Pristup proizvodno-poslovnoj zoni "Čeminac" uz trasu državne ceste D7 moguć je samo preko 2 uređena križanja definirana u Idejno-urbanističkom rješenju zone. Pristup parcelama u gospodarskoj zoni osiguran je paralelnom cestom uz trasu postojeće državne ceste D7, koja je od kolnika postojeće ceste D7 odvojena zelenim pojasom širine 12 m.

(19) Planiranu državnu cestu Čeminac-Batina moguće je graditi u fazama. Oblikovanje čvorišta na trasi planirane državne ceste definirat će se projektom temeljem propisa i prometnih potreba.

2.1.1.1. Pješačka i biciklistička infrastruktura

Članak 44.

(1) Na području Općine, unutar i izvan građevinskog područja, može se graditi biciklistička infrastruktura i pješačke staze i površine.

(2) Pješačke staze mogu se graditi u uličnom koridoru, uz ili odvojeno od kolnika, ili kao zasebne trase pješačkih staza, šetnica, pomoćnih staza i sl.

(3) Točan položaj i poprečni presjek pješačkih površina i biciklističke infrastrukture, definirat će se projektnom dokumentacijom, sukladno Zakonu i propisima, te Odredbama ovog Plana.

(4) Osim u ovom Planu naznačenih ruta biciklističke infrastrukture (biciklistička infrastruktura županijskog značaja i biciklistička infrastruktura lokalnog značaja) na prostoru Općine mogu se graditi i druge rute biciklističke infrastrukture na temelju projektne dokumentacije.

(5) Naznačene rute biciklističke infrastrukture (biciklistička infrastruktura županijskog značaja i biciklistička infrastruktura lokalnog značaja) su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi 150 metara (mjereno simetrično od naznačene rute).

(6) Unutar koridora od 10 metara (5 metara obostrano od naznačene rute biciklističke infrastrukture kada nije planirana uz prometnice, te 10 metara od ruba katastarske čestice prometnice kada je naznačena ruta planirana uz prometnicu) ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine koje se sukladno odredbama ovog Plana mogu graditi van građevinskih područja.

(7) Uz trase biciklističke infrastrukture mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim elementima urbane opreme za parkiranje bicikala, kao i druge urbane opreme (klupe, koševi za otpad i sl.).

2.1.2. Željeznički promet

Članak 45.

(1) U ovome Planu planira se modernizacija i rekonstrukcija glavne željezničke pruge za međunarodni promet M 301.

(2) Na križanju željezničke pruge i ceste ili puta obvezno je osigurati kolni prijelaz, sukladno posebnom propisu.

(3) Na kartografskom prikazu 2.1.2. Željeznički promet, prikazana je orijentacijski, alternativna trasa željezničke pruge za međunarodni promet. Detaljniji uvjeti izgradnje i točan položaj definirat će se projektnom dokumentacijom.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 46.

(1) Nije primijenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 47.

(1) Nije primijenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 48.

(1) Nije primijenjivo.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 49.

(1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja.

2.2.1.1. Nepokretna mreža

Članak 50.

(1) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova izvan građevinskih područja potrebno je koristiti postojeće infrastrukturne koridore radi objedinjavanja istih u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanju novih površina.

(2) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova unutar građevinskih područja iste u pravilu graditi unutar površine javne namjene.

(3) Gradnja i/ili rekonstrukcija elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži planira se podzemno slijedeći koridore prometnica, željezničkih pruga i drugih vrsta infrastrukture. Iznimno, zbog bitnog skraćivanja trase, prostornih ograničenja i sl., koridor elektroničke komunikacijske infrastrukture može se planirati i izvan koridora prometnice, željezničkih pruga i drugih vrsta infrastrukture.

(4) Osim planom naznačenih postojećih vodova i planiranih koridora nepokretne komunikacijske mreže, moguće je graditi i druge koridore nepokretne komunikacijske mreže i/ili rekonstruirati postojeće vodove u skladu s odredbama ovoga Plana i važećim propisima, a temeljem projektne dokumentacije.

(5) U građevinskom području u pravilu se planira gradnja kabelske kanalizacije bez obzira na broj planiranih kabela elektroničke komunikacijske mreže. Iznimno na području naselja elektronički komunikacijski vodovi mogu se graditi i/ili rekonstruirati i nadzemno.

(6) Trase elektroničkih komunikacijskih vodova planiraju se podzemno i/ili nadzemno u zonama pješačkih staza ili zelenih površina, gdje god je to moguće, ili prema načelu gradnje integrirane infrastrukture.

(7) Trase kabelske kanalizacije planiraju se s obje strane ulice u građevinskom području, a s jedne strane ceste izvan građevinskog područja.

(8) U okviru nepokretne komunikacijske mreže moguće je postavljanje uličnih ormara ili kontejnera. Ulični ormari u pravilu se postavljaju uz ograde ili građevine, i to neposredno u liniji trase kojom prolazi elektronička komunikacijska infrastruktura. Ako je udaljenost od linije trase kojom prolazi elektronička komunikacijska infrastruktura do ograde ili građevine veća od tri duljine uličnog ormara, ulični ormar može se postaviti i uz rub nogostupa.

2.2.1.2. Pokretna mreža

Članak 51.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema pokretnih komunikacija prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima.

(2) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao štapni visine do 30m ili kao rešetkasti antenski stupovi.

(3) Smještaj pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture, uključujući postojeće samostojeće rešetkaste antenske stupove i planirane zone elektroničke komunikacijske infrastrukture (područja za smještaj samostojećih rešetkastih antenskih stupova), utvrđen je sukladno kartografskom prikazu 2.2.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura na sljedeći način:

- postojećim rešetkastim antenskim stupovima, simbolom na lokaciji,
- planiranim samostojećim rešetkastim antenskim stupovima zonom elektroničke komunikacijske infrastrukture

(4) Unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samo jednog novog rešetkastog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva.

(5) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka i u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene, nije dozvoljena izgradnja rešetkastih antenskih stupova već samo štapnih stupova visine do 30 m.

(6) Ukoliko je unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture već izgrađen rešetkasti antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog rešetkastog antenskog stupa za ostale operatore/operatora.

(7) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati.

(8) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju.

(9) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 110 KV i više.

(10) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishođenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima.

(11) Elektroničke komunikacijske vodove na području ekološke mreže planirati u trasama postojećih prometnica i drugih linijskih koridora.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 52.

(1) Preko građevinskog područja naselja Novi Čeminac prolaze koridori RR i RTV veza. U zonama koridora RR i RTV veza nije dozvoljena izgradnja građevina tolike visine da prekinu navedene koridore.

(2) U cilju zaštite i očuvanja prostora te sprječavanju nepotrebnog zauzimanja novih prostora obvezno je već pri planiranju usklađivanja s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 53.

(1) Zapadnim dijelom Općine prolazi trasa postojećeg magistralnog plinovoda Belišće-Osijek DN 400/50.

(2) Distribucijski plinoopskrbni sustav obuhvaća sva naselja iz sastava Općine i sastoji se od:

- distribucijskih plinovoda regionalnog značaja
- distribucijskih plinovoda lokalnog značaja

(3) U ovome PPUO planira se plinoopskrba svih naselja stalnog stanovanja na području Općine.

(4) Trase postojećih i planiranih plinovoda prikazane su na kartografskom prikazu 2.3.1.Nafta i plin

(5) Oko magistralnog plinovoda utvrđen je zaštitni prostor ukupne širine 60 m (30 +30 m). Unutar zaštitnog prostor nije dozvoljena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi sukladno posebnom propisu.

(6) Zaštitni prostor postojećih distribucijskih vodova (regionalnih i lokalnih) ukupne je širine 2m (1+1m). Unutar zaštitnog prostora moguće je postupanje sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(7) Distribucijske plinovode van građevinskih područja graditi uz prometnice (u ili uz koridor).

(8) Kućne redukcijske stanice u građevinskim područjima ne mogu se graditi u uličnom profilu.

(9) Razvoj distribucijske plinoopskrbne mreže u građevinskim područjima mora se planirati na način da se vodovi dimenzioniraju tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom svih korisnika na kraju planskog razdoblja.

(10) Planirani distribucijski plinovodi će biti srednjetlačni s tlakom plina 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara).

(11) Distribucijski plinovodi se u građevinskim područjima polažu u pravilu u javnim površinama, po potrebi s obje strane ulice. Na kartografskom prikazu su od distribucijskih plinovoda lokalnog značaja prikazani samo važniji, a izgradnja ostalih distribucijskih plinovoda lokalnog značaja pratiti će proces urbanizacije i razvoj gospodarstva.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 54.

(1) Postojeće elektroenergetske građevine na području Općine su:

- DV 110 kV Osijek-Beli Manastir
- DV 35 kV Bilje-Kneževi Vinogradi
- Vodovi i trafostanice distribucijskog sustava napona 10(20) kV i manjeg

(2) Razvoj elektroenergetskog sustava na području Općine planira se gradnjom i rekonstrukcijom sljedećih građevina:

- Postojeći dalekovodi 110 kV i 35 kV
- kabliranje dijelova postojećih 10(20) kV dalekovoda koji prelaze preko građevinskog područja,
- izgradnja nove kabelske 10(20) kV mreže za planiranu "Gospodarsku zonu"-Čeminac,
- izgradnja novih TS 10(20)/0,4 kV za potrebe planirane "Gospodarske zone"-Čeminac
- rekonstrukcija dijela postojećeg nadzemnog dalekovoda 10(20) kV kod nove "Gospodarske zone"-Čeminac,
- izgradnja ostalih novih TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda ovisit će o procesu urbanizacije i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trase dalekovoda.

(3) Prilikom određivanja trase nadzemnih dalekovoda koji nisu naznačeni u kartografskom prikazu moraju se poštivati sljedeći uvjeti:

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa,
- prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji,

- položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta,

- izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta,

- trasu dalekovoda položiti na način da se u najvećoj mogućoj mjeri smanji mortalitet ptica.

(4) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalazi u građevinskom području naselja, mora se postupno zamijeniti kabelskim.

(5) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju.

(6) Ne dozvoljava se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže.

(7) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

(8) Korištenje zemljišta i gradnja u koridorima elektroenergetskih građevina vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.

(9) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima.

(10) U ovome Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih vodova kabelskim vodovima.

(11) U građevinskim područjima naselja planira se razvoj niskonaponske 0,4 kV mreže.

(12) U središnjim dijelovima naselja niskonaponska mreža se mora graditi podzemnim kabelskim vodovima, sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih kabelskim ormara postavljenih na građevnu česticu, a od njih se polažu kućni priključci do okolnih potrošača. Ovakav način gradnje niskonaponske mreže obvezno se izvodi na sljedećim područjima:

- u naselju Čeminac u Ulici Ljudevita Gaja od kč.br. 2., do kč.br. 18., u Ulici Matije Gupca od kč.br. 1. do kč.br. 9., te u Ulici Kolodvorska od kč.br. 1. do kč.br. 5A.

- kroz Ulicu Stjepana Radića u Čemincu i Međumurskoj ulici u Kozarcu prolazi prometnica šireg društvenog značaja s dozvoljenim brzinama većim od 50 km/h, a to je Državna cesta-D7, koja sada predstavlja jednu od glavnih međudržavnih poveznica Republike Hrvatske s Republikom Mađarskom i dalje, dok će u budućnosti ona biti prema međunarodnim propisima obavezna zamjenska cesta za autoput (Vc) i stoga je i u tim ulicama obavezno izgraditi kabelsku niskonaponsku elektroenergetsku mrežu,

- u svim ostalim ulicama naselja općine Čeminac niskonaponska elektroenergetska mreža može se graditi samonosivim kabelskim snopom (SKS) vođenom po stupovima ili po krovnim stalcima.

(13) Na područjima naselja, u kojima je obvezna gradnja podzemne niskonaponske mreže, javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kabelskim vodovima i čeličnim cijevnim stupovima postavljenim uz prometnice.

(14) Na ostalim područjima, u slučaju da se niskonaponska mreža gradi sa SKS na stupovima, rasvjetna tijela se mogu postaviti na iste stupove.

(15) Kabeli niskonaponske elektroenergetske mreže i javne rasvjete grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

(16) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine i ne mogu se graditi u uličnom profilu.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 55.

(1) Rješenje vodoopskrbe Općine planira se uspostavom cjelovitog sustava povezivanjem na okolne vodoopskrbne sustave (B. Manastir, K. Vinogradi, Darda).

(2) Na kartografskom prikazu prikazana je vodoopskrbna mreža i dijelovi sustava. Planom se omogućava razvoj mreže i gradnja cjevovoda i dijelova sustava sukladno planovima razvoja.

(3) Vodoopskrbni vodovi se polažu u površinama javne namjene. Trase te položaj vodova i ostalih dijelova sustava vodoopskrbe su orijentacijske i detaljnije se određuju/definiraju na sljedeći način:

- za postojeće vodove, podacima davatelja vodokomunalne usluge ili/i podacima nadležnog područnog ureda za katastar DGU,

- za planirane vodove, planovima nižeg reda i/ili projektnom dokumentacijom.

(4) Ako se vodoopskrbni sustav rješava etapno, mora se dimenzionirati i izvoditi kao dio cjelovitog rješenja.

(5) U svakoj točki vodoopskrbnog sustava moraju biti zadovoljeni protupožarni zahtjevi u pogledu količine vode i raspoloživog tlaka, sukladno posebnom propisu.

(6) Značajniji razvoj sustava za natapanje/navodnjavanje poljoprivrednih površina na području Općine bit će moguć vodom iz melioracijskih kanala, te inundacijskog prostora Dunava, nakon izgradnje: CS "Brestovac" te vodom iz izgrađenog lateralnog kanala od Dunava do sjeveroistočnog dijela općine Čeminac, koji su na prostoru susjednih općina.

(7) U ovome Planu površinama za natapanje/navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 56.

(1) U ovome PPUO odvodnja otpadnih voda riješena je na sljedeći način:

- za naselja Čeminac, Novi Čeminac, Grabovac i Kozarac izgradnjom sustava odvodnje i njihovim vezanjem na sustav Južna Baranja kao konačnim rješenjem.

- alternativno, za naselja Čeminac, Novi Čeminac, i Kozarac izgradnjom sustava odvodnje i njihovim vezanjem na sustav Grada B. Manastira i pripadajući UPOV B.Manastir te za naselje Grabovac izgradnjom sustava odvodnje i vezanjem na sustav odvodnje naselja Kneževi Vinogradi i pripadajući UPOV.

(2) Trase vodova iz kartografskog prikaza, su usmjeravajućeg značenja i moguće ih je mijenjati u tijeku detaljne razrade, pod sljedećim uvjetima:

- mora se zadržati osnovni princip rješavanja odvodnje (smjer odvodnje i vrsta sustava),

- vode se moraju upustiti u recipijente utvrđene u ovom članku

- uređaj za pročišćavanje otpadnih voda treba smjestiti najpovoljnije u odnosu na naselje i mogući prijemnik,

- položajem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda trebaju se smanjiti na minimum moguća štetna djelovanja na naselje i okoliš,

- pri lociranju uređaja za pročišćavanje mora se voditi računa o mogućnostima prijemnika za prijem pročišćenih otpadnih voda,

- projektnom dokumentacijom potrebno je utvrditi/dokazati mogućnost planiranog recipijenta za prijem voda iz uređaja za pročišćavanje.

(3) Trase te položaj vodova i ostalih dijelova sustava odvodnje i pročišćavanja detaljnije se određuju/definiraju na sljedeći način:

- za postojeće, podacima davatelja vodokomunalne usluge ili/i podacima nadležnog područnog ureda za katastar DGU,

- za planirane vodove i ostale dijelove sustava odvodnje i pročišćavanja, planovima nižeg reda i/ili projektnom dokumentacijom.

(4) Prijemnici za prihvat otpadnih voda sa područja Općine su:

- odvodni sustav južna Baranja

- alternativno odvodni sustav Grada B. Manastira i odvodni sustav naselja Kneževi Vinogradi.

(5) Prioritet u realizaciji sustava odvodnje na području Općine ima naselje Grabovac u osjetljivom području kontaktne zone Parka prirode "Kopački rit".

(6) U naseljima je planirana gradnja razdjelnog sustava odvodnje, s mogućnošću pokrivanja centralnog dijela naselja i mješovitim sustavom.

(7) Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima. Postoji i mogućnost kombinacije razdjelnog i mješovitog sustava odnosno gradnje zatvorenog sustava oborinske odvodnje, ako se za to ukaže potreba.

(8) Sustavi odvodnje mogu se graditi etapno, a etape realizacije moraju biti usklađene s krajnjim rješenjem.

(9) Sve onečišćene ili zagađene vode koje ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u odvodni sustav, moraju se prije upuštanja pročistiti uređajem za prethodno čišćenje otpadnih voda.

(10) Sve onečišćene ili zagađene vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u recipijente ili tlo moraju se prije ispuštanja pročistiti uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.

(11) Do izgradnje javnog odvodnog sustava zbrinjavanje otpadnih voda može se vršiti putem vodonepropusnih sabirnih jama, uz obvezno pražnjenje jama i konačno zbrinjavanje otpadnih voda, sukladno posebnom propisu, odnosno vlastitim uređajem za pročišćavanje, sukladno uvjetima nadležne ustanove.

(12) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

(13) Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici moraju se prilikom svakog zahvata na građevini priključiti na novi odvodni sustav, ako nemaju vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

(14) Za rješenje odvodnje otpadnih voda potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju odvodnje otpadnih voda s područja Općine, vodeći računa o širem području.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 57.

(1) Prirodni vodni tokovi i ostale vodne površine određeni su obalnom crtom koju utvrđuje ustanova s javnim ovlastima nadležna za vodno gospodarstvo, ili crtom vodnog dobra kojeg utvrđuje nadležna ustanova prema posebnom propisu.

(2) U ovome Planu planiraju se sljedeći vodno gospodarski zahvati:

- izgradnja dijela lateralnog kanala od istočne granice Općine do kanala Bojana.

(3) Postojeći vodnogospodarski sustav potrebno je urediti i održavati u funkcionalnom stanju pri čemu Općina mora posebnu pažnju posvetiti dijelu melioracijskog sustava iz svoje nadležnosti.

(4) Osim radova iz prethodnog stavka dozvoljeni su i drugi vodnogospodarski zahvati s ciljem unapređenja i poboljšanja vodnogospodarskog sustava.

(5) Vodnogospodarski zahvati s pripadajućim građevinama, uređajima i opremom detaljnije se definiraju projektnom dokumentacijom.

(6) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidro-melioracijskih i drugih građevina i održavanja vodnog režima, područja u inundacijskom pojasu, moraju se koristiti sukladno posebnom propisu.

(7) Osnovna kanalska mreža melioracijske odvodnje i detaljna kanalska mreža melioracijske odvodnje prikazani na kartografskom prikazu položajno se detaljnije utvrđuju podacima nadležnog javnopravnog tijela.

(8) Općina mora posebnu pažnju posvetiti dijelu melioracijskog sustava iz svoje nadležnosti.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 58.

(1) Hidromeliorirane površine poljoprivrednog tla kao i površine poljoprivrednog tla pogodne za navodnjavanje te način njihovog korištenja i uređivanja utvrđuju se odgovarajućom studijskom/projektnom dokumentacijom.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 59.

(1) U ovome Planu utvrđuju se područja vrijednih dijelova prirode.

(2) Vrijedni dijelovi prirode prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.1.1. „Zaštićeni dijelovi prirode“

(3) Vrijedni dijelovi prirode ne predlažu se za zaštitu po posebnom propisu nego se štite ovim odredbama.

(4) Za područja vrijednih dijelova prirode iz ovih odredbi, se zabranjuje:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema ovim Odredbama mogu graditi izvan građevinskog područja,
- uklanjanje živica i šumaraka,
- isušivanje bara,
- gradnja baznih postaja (antenskih stupova),
- gradnja dalekovoda.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 60.

(1) Na području Općine Čeminac su, sukladno posebnom zakonu, zaštićena sljedeća kulturna dobra:

- Čeminac, “Okrugla zemlja”, prapovijesni i srednjovjekovni lokalitet; arheološki
- Grabovac, "Sedam bunara - Mitvar", prapovijesno antičko nalazište; arheološki
- Grabovac, ‘’Mitvar’’, prapovijesni srednjovjekovni loaklitet; arheološki
- Kozarac, “Ciglana”, prapovijesno nalazište; arheološki
- Kozarac, "Korenište", prapovijesno i srednjovjekovno nalazište; arheološki
- Novi Čeminac, "Remanec poljana-Krčevine”, prapovijesni lokalitet; arheološki
- Novi Čeminac, "Kovačevićevo-Volovski izvor", prapovijesni, antički i srednjevjekovni lokalitet ; arheološki

(2) Mjere zaštite zaštićenih kulturnih dobara

- Zaštićena kulturna dobra orijentacijski su naznačena na Kartografskom prikazu br. 3.1.2. „Kulturna baština“, a detaljno se utvrđuju na temelju akata o zaštiti.
- Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja ovoga Plana, zaštititi sukladno posebnom zakonu.
- U zoni istraživanja tj. na zaštićenim arheološkim lokalitetima svi zemljani radovi moraju se izvesti ručno pod nadzorom i uputama arheologa, uz prethodno pribavljeno odobrenje Područnog Konzervatorskog ureda Osijek, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje istražnih arheoloških radova sukladno važećem Zakonu i Pravilniku.
- Sva izgradnja na zaštićenim arheološkim područjima uvjetovana je rezultatima istražnih radova, bez obzira na prethodno izdano odobrenje i dozvole.

Članak 61.

(1) Na području Općine Čeminac su, sukladno posebnom zakonu,evidentirana sljedeća kulturna dobra:

- Župna crkva Presvetog Srca Isusova u naselju Čeminac

- Filijalna crkva u naselju Grabovac

(2) Mjere zaštite evidentiranih kulturnih dobara

- Ukoliko se na preostalom području Općine prilikom izvođenja zemljanih radova utvrdi arheološko nalazište ili nalaz, osoba koja izvodi radove dužna je radove prekinuti bez odlaganja i o tome obavijestiti nadležnu konzervatorsku službu.

3.1.3. Krajobraz

Članak 62.

(1) Prirodu treba štititi očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštitom prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte te zaštićeni minerali i fosili.

(2) Pri oblikovanju građevina (posebice onih koji se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

(3) Pri projektiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavnice prostora svedu na najmanju moguću mjeru.

(4) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora. Korištenje prirodnih dobara u području obuhvata Plana može se planirati samo temeljem programa/planova gospodarenja/upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr. koji sadrže uvjete i mjere zaštite prirode, Ministarstva kulture (ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode).

(5) Potrebno je spriječiti zahvate koji značajno nagrđuju krajobraz i mijenjaju prepoznatljive vizure na vrijedne prostorne cjeline unutar obuhvata predmetnog plana, odnosno na mjestima s kojih se pružaju navedene vizure nije moguća gradnja, izuzev građevina koje imaju funkciju vidikovca i sl.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 63.

(1) Na području Općine Čeminac se, prema važećoj Uredbi nalaze sljedeća područja ekološke mreže čija zaštita se provodi po posebnom propisu.

- Područja očuvanja značajna za ptice-POP (Područja posebne zaštite –SPA) - Podunavlje i donje Podravlje HR1000016.

- Područje očuvanja značajnih za vrste i stanišne tipove-POVS – Kopački rit HR2000394

(2) Osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica (i način provedbe mjera) u Područjima očuvanja značajnim za ptice (POP) propisane su važećim Pravilnikom

(3) Temeljem važećeg Zakona za sve planove, programe i zahvate koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljne vrste i staništa te cjelovitost područja ekološke mreže, potrebno je provesti postupak ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu. Ukoliko se u postupku ocjene prihvatljivosti utvrdi da zahvat, unatoč predviđenim mjerama ublažavanja, ima značajan negativan utjecaj na ciljne vrste i stanišnih tipova, zahvat je potrebno odbiti. Ukoliko ne postoje alternativna rješenja, ovakav zahvat moguće je dopustiti u slučaju kada je utvrđen prevladavajući javni interes (uključujući i onaj socijalne i gospodarske naravi), uz obvezu provedbe odgovarajućih kompezacijskih uvjeta.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 64.

(1) U općini Čeminac utvrđeno je područje intenziteta potresa VII° i VIII° MCS ljestvice.

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

3.2.2. Vode i more

Članak 65.

(1) Izvorišta vode moraju se zaštititi od mogućih zagađivanja, sukladno mjerama sanitarne zaštite utvrđenim na temelju posebnog propisa.

(2) Utvrđuju se vodozaštitno područje crpilišta "Prosine" i vodozaštitno područje crpilišta „Livade“ kao područja posebnih ograničenja u korištenju.

(3) Vodozaštitno područje crpilišta detaljnije se utvrđuje na temelju Odluke o zaštiti izvorišta/crpilišta donesene sukladno posebnom propisu.

(4) Utvrđuje se inundacijsko područje kao područje posebnih ograničenja u korištenju.

(5) Granica uređenog i neuređenog inundacijskog područja utvrđuje se na temelju odluke nadležnog tijela, sukladno posebnom propisu.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 66.

(1) Širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste naznačena u Planu je orijentacijska, a točna širina za svaku katastarsku česticu dobit će se na način da se od ruba zemljišnog pojasa ceste odmjeri širina zaštitnog prostora (pojasa) ceste, i to za autoceste 40,0 m, za državne ceste 25,0 m, za županijske ceste 15,0 m i lokalne ceste 10,0 m. Unutar zaštitnog prostora (pojasa) omogućena je gradnja, ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog prostora (pojasa) javne ceste izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležnih javnopravnih tijela.

(2) Za svaki pojedinačni zahvat u prostoru, a unutar zaštitnog pružnog pojasa (obostrano po 100 m od osi željezničke pruge), u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja odnosno odobravanja građenja po posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela - upravitelja željezničke infrastrukture.

(3) za vodne površine - 300,00 m

Članak 67.

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za planiranu trasu državne ceste - 100,00 m
- za alternativni koridor ceste - 100,0 m
- za alternativni koridor željezničke pruge za međunarodni promet - 500,00 m
- za planiranu trasu glavne željezničke pruge za međunarodni promet 500,0 m
- za distribucijski plinovod - 100,00 m
- za magistralni vod vodoopskrbe - 300,00 m
- za ostali glavni vodoopskrbni cjevovod planski koridor iznosi - 300,00 m
- za glavni kolektor odvodnje planski koridor iznosi - 300,00 m
- za vodne površine planski koridor iznosi - 300,00 m

(2) Širina planskih koridora novih infrastrukturnih građevina utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja.

(3) Širine planskih koridora iz ovog članka ne primjenjuju se unutar građevinskih područja, a planski koridori određuju se na sljedeći način:

- sukladno kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja
- za linijske infrastrukturne sustave iz područja elektroničkih komunikacija, vodnoga gospodarstva i energetike, čiji planski koridor nije prikazan na kartografskim prikazima, infrastrukturni sustavi u načelu se smještaju unutar prometnih površina, a iznimno, radi ograničenja u prostoru, tehničkih i sigurnosnih uvjeta, izgradnja novih vodova, održavanje ili proširenje postojećih vodova može se izvoditi i izvan prometnih površina sukladno projektnoj dokumentaciji, uvjetima javnopravnih tijela i posebnim propisima.

(4) Širine planskih koridora manje su od širina određenih u ovom članku na područjima u kojima postoje nedvojbene rubne linije koje se ne mogu prelaziti (građevinsko područje, postojeća izgradnja, uređene poljoprivredne površine, šuma) i određene su na kartografskom prikazu 3.2.3. Područja posebnih ograničenja.

(5) U koridorima planiranih prometnica i infrastrukture, čije širine su utvrđene u ovom članku ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine koje se sukladno odredbama ovog Plana mogu graditi van građevinskih područja.

(6) Na prostoru određenom za koridore i lokacije prometnih i drugih infrastrukturnih građevina, a koji preostane nakon izgradnje građevine, prestaje ograničenje iz prethodnog stavka. Ograničenja se ne odnose na zone elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Članak 68.

(1) Područje ugroženo bukom prikazano je na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja.

3.2.4. Zrak

Članak 69.

(1) Nije primijenjivo.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 70.

(1) Istražni prostori (i nastavno eksploatacijska polja) mineralnih sirovina ne mogu se osnivati u:

- građevinskim područjima.

- na osobito vrijednom i vrijednom tlu namijenjenom poljoprivredi

(2) Istražni prostori mineralnih sirovina ne mogu se osnivati na vrijednim područjima prirode predviđenim za zaštitu ovim Planom, koja su prikazana na kartografskim prikazima 3.1.1.Zaštićeni dijelovi prirode i 3.1.4.Ekološka mreža

(3) Na području Općine se nalaze i dijelovi slijedećih istražnih prostora ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe

- istražni prostorl ugljikovodika DR-04 (pokriva cjelokupno područje Općine)

- istražni prostor geotermalne vode u energetske svrhe (pokriva cjelokupno područje Općine

(4) Za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe primjenjuju se uvjeti gradnje zahvata u skladu s odredbama neposredne provedbe PPOBŽ.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 71.

(1) Na području Općine utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- napušteno eksploatacijsko polje opekarske gline "Kozarac",

(2) Za sanaciju oštećenih ili ugroženih područja potrebno je provesti sljedeće mjere:

- odrediti vrstu sanacije te ju primijeniti na napuštenom eksploatacijskom polju opekarske gline "Kozarac".

POJMOVI

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

− *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

2. Građevine prema namjeni

− *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

− *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

− *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

− *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

− *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

− *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

− *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

− *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.