

4.6.9.	Mjere zaštite zaštićenih i predloženih prirodnih vrijednosti.....	35
4.7.	SANACIJA BESPRAVNE GRADNJE .....	35
4.8.	POSTUPANJE S OTPADOM .....	36
4.8.1.	Zbrinjavanje otpada.....	36
4.8.2.	Otpadne vode.....	36
4.9.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	37
4.9.1.	Mjere za poboljšanje stanja u okolišu .....	38
4.9.2.	Mjere za očuvanje okoliša .....	38
4.9.3.	Mjere za unaprjeđenje stanja okoliša .....	38
4.9.4.	Mjere i posebni uvjeti za zaštitu od požara i eksplozija .....	39
4.9.5.	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.....	39
4.10.	MJERE PROVEDBE PLANA.....	40
4.10.1.	Obveze izrade prostornih planova.....	40
4.10.2.	Rekonstrukcija i gradnja građevina čija je namjena protivna planiranoj .....	41
4.11.	PRIJELAZNE I ZAVRSNE ODREDBE .....	41
4.12.	ZAKLJUČNE ODREDBE.....	41

<b>4.</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....</b>	<b>1</b>
4.1	UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA ŽUPANJA.....	1
4.1.1.	Građevine od važnosti za Državu i Županiju.....	2
4.2.	UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNOG PODRUČJA UNUTAR NASELJA.....	4
4.2.1.	Opće odredbe.....	4
4.2.1.1.	Građevna čestica.....	5
4.2.1.2.	Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda.....	5
4.2.1.3.	Visina.....	6
4.2.1.4.	Oblikovanje.....	7
4.2.1.5.	Prometni uvjeti.....	9
4.2.1.6.	Komunalno opremanje.....	10
4.2.2.	Obiteljske kuće i stambene zgrade.....	12
4.2.2.1.	Veličina, visina i oblik obiteljske kuće ili stambene zgrade.....	12
4.2.2.4	Smještaj građevina i ostalih sadržaja na građevnoj čestici.....	15
4.2.2.5	Pomoćne i gospodarske građevine na obiteljskim parcelama.....	16
4.2.3.	Višestambene zgrade.....	17
4.2.4.	Društvene djelatnosti.....	18
4.2.5.	Područja mješovite namjene.....	18
4.2.6.	Površine građevnih područja ugostiteljsko-turističke namjene.....	18
4.2.7.	Vjerski sadržaji i groblja.....	19
4.3	UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNOG PODRUČJA IZVAN NASELJA.....	19
4.3.1.	Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.....	19
4.3.1.1.	Oblik i površina građevne parcele.....	20
4.3.1.2.	Uređenje građevne parcele.....	20
4.3.1.3.	Visina građevina.....	21
4.3.1.4.	Oblikovanje.....	21
4.3.1.5.	Prometni uvjeti.....	22
4.3.1.6.	Iskorištavanje prirodnih sirovina.....	22
4.3.2.	Farme i tovilišta.....	22
4.3.3.	Područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju te sport.....	23
4.4.	IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA.....	24
4.4.1.	Poljodjelske kućice.....	25
4.4.2.	Spremišta alata.....	25
4.4.3.	Staklenici, plastenici, ribnjaci.....	25
4.4.4.	Lovački domovi.....	25
4.4.5.	Zgrade za konjički sport.....	26
4.5.	UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA.....	26
4.5.1.	Javne pješačke površine.....	26
4.5.2.	Infrastrukturni koridori - opće odredbe.....	26
4.5.3.	Cestovni promet.....	26
4.5.4.	Cestovni koridori.....	26
4.5.5.	Pošta i javne telekomunikacije.....	28
4.5.6.	Elektroopskrba.....	28
4.5.7.	Plinovodi i plinoopskrba.....	28
4.5.8.	Vodoopskrba.....	29
4.5.9.	Odvodnja.....	29
4.5.10.	Groblja.....	29
4.6.	MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI.....	30
4.6.1.	Opća načela zaštite.....	30
4.6.2.	Pravna zaštita kulturnih dobara.....	31
4.6.3.	Režimi zaštite.....	32
4.6.4.	Mjere zaštite kulturnih dobara.....	33
4.6.5.	Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti.....	33
4.6.6.	Čuvanje slike naselja.....	34
4.6.7.	Mjere zaštite poljodjelskog zemljišta.....	34
4.6.8.	Mjere zaštite šumskoga zemljišta.....	35

(4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*" u mjerilu 1:5000.

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

#### 4.10.2. Rekonstrukcija i gradnja građevina čija je namjena protivna planiranoj

##### Članak 103.

(1) Na postojećim građevinama moguće je vršiti određene građevinske radnje (građenje). Moguća rekonstrukcija (sanacija) ili adaptacija (građevno preustrojstvo) te održavanje postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada odnosi se na zakonski izgrađene građevine, a čija je namjena protivna ovom Planu.

(2) Moguća rekonstrukcija (sanacija) ili adaptacija (građevno preustrojstvo) te održavanje postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada određena je člancima ovih provedbenih odredaba.

(3) Građevna preustrojstva postojećih građevina su slijedeća:

- građenje jest izvođenje radova (pripremnih radova, zemljanih radova, radova na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterskih radova, građevinsko-završnih radova, radova na ugradnji građevnih proizvoda, ugradnji postrojenja ili opreme, te drugih radova) radi podizanja nove građevine, rekonstrukcije, adaptacije i održavanja uporabljive građevine ili radi promjene stanja u prostoru,
- rekonstrukcija jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.),
- adaptacija jest sanacija i svako drugo izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu, ali kojim se radovima ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena,
- održavanje jest izvođenje radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je građevina izgrađena,

##### Članak 104.

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

(2) U slučaju da neka od građevina koja je uvrštena u građevno područje Plana ne ispunjava sve uvjete iz odredbi ovoga Plana, tada kroz izdavanje lokacijske i građevne dozvole treba uvjetovati nužne preinake kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana. U slučaju da se građevina ne može prilagoditi odredbama za provođenje ovog Plana za istu se neće moći izdati niti lokacijska niti građevinska dozvola te će se tretirati kao bespravno izgrađena građevina.

#### 4.11. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 105.

(1) Svi postupci pokrenuti kod nadležnih tijela prije stupanja na snagu Odluke o donošenju PPUG Županija, nastavit će se u skladu sa Prostornim planom koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva.

(2) Do donošenja novog Generalnog urbanističkog plana Županija primjenjivat će se važeći Generalni urbanistički plan u dijelu u kojem nije u suprotnosti s ovim Planom.

#### 4.12. ZAKLJUČNE ODREDBE

##### Članak 106.

(1) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu osmog dana po objavi Odluke o donošenju PPU Grada Županija u službenom glasilu.

(2) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti *Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana (bivše) općine Županija* (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije, br. 7/80., 4/89., 6/90., 7/98. i 11/98.).

vezano za mogući nastanak opasnosti u slučaju nastajanja prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća te povredivosti u slučaju nastanka ratnih opasnosti i razaranja.

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

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

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

(7) Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

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

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

- sklanjanje stanovništva već je osigurano,
- hidro-geološki uvjeti nisu povoljni - visina podzemnih voda ugrožava sklonište,
- područje je u zoni plavljenja voda,
- lokacija skloništa narušava područje ili građevinu zaštićene prirode ili kulturnih dobara.

Područja obvezne izgradnje skloništa i njihov razmještaj utvrđuju se uz suglasnost nadležnog tijela uprave.

(9) Područja ugroženosti - Ostala ugrožena područja obuhvaćaju prostore niže gustoće naseljenosti u kojima se izvan područja naselja nalaze pojedinačne građevine i prostori od interesa za Državu i Županiju.

(10) Zaštita od tehnoloških nesreća - Zaštita od tehnoloških (industrijskih) nesreća temeljem Konvencije o prekograničnim učincima industrijskih nesreća provodi se pri lokaciji opasnih namjena. Smještaj takvih sadržaja se ne planira na području Grada.

#### 4.10. MJERE PROVEDBE PLANA

##### 4.10.1. Obveze izrade prostornih planova

###### Članak 102.

- (1) Područje Plana podijeljeno je u dva dijela i to područje na kojem se direktno primjenjuju odredbe ovoga Plana, i područja za koja je potrebno izraditi planove nižeg reda.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada slijedećih planova nižeg reda:
  1. Generalni urbanistički plan grada Županja
  2. Urbanistički plan uređenja gospodarskog područja (istočno od D55), Županja
  3. Detaljni plan proširenja groblja u Županji i Štitaru

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih planova uređenja za određena područja Grada.

(3) U području za koje je ovim Planom planirana izrada detaljnijeg plana, ali on još nije donesen, za već utvrđenu građevnu česticu koja se nalazi uz postojeću prometnicu moguća je izgradnja nove kao i dogradnja/prigradnja/nadogradnja postojeće građevine u skladu sa odredbama ovoga Plana. Izuzetak su dijelovi gospodarskog područja (istočno od D55) koji se nalaze uz krajnji istočni i zapadni rub gospodarskog područja iz razloga što se mora ostaviti slobodni prostor za možebitno planiranje rubnih prometnica.

#### 4.9.4. Mjere i posebni uvjeti za zaštitu od požara i eksplozija

##### Članak 100.

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sve važeće Zakone i Pravilnike iz područja zaštite od požara i eksplozija, gašenja požara, evakuacije i spašavanja kao i sljedeće:
- Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
  - U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 120 minuta.
  - Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozivna treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
  - Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
  - Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
  - Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
  - Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede brinjanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
- Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
  - Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.
- (4) Lokalna uprava za šume poduzeti će sve potrebne mjere i radnje u utvrđivanju mjera zaštite od požara. Preventivne mjere zaštite bile bi kako slijedi:
- organizirati promatračku službu,
  - rekonstruirati postojeće i izgraditi nove promatračnice
  - izravna dojava promatračnice sa Centrom za obavješćivanje,
  - tijekom ljetnih mjeseci vršiti promatračku službu od 0-24 sata,
  - organizirati požarno-ophodnu službu (ljudstvo + oprema),
  - sva propisna čišćenja šume vršiti pravovremeno,
  - šumske putove i prosjeke održati u prohodnom stanju

#### 4.9.5. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

##### Članak 101.

- (1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javnih namjena sa većim okupljanjem ljudi kao i turističko-ugostiteljskih sadržaja potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.
- (2) Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i građenja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.
- (3) Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara temelje se na vrednovanju položaja, gustoće stanovništva, izgrađenoj strukturi naselja, gospodarskim, prometnim i infrastrukturnim građevinama, a

kojim se osiguravaju funkcionalnosti i mogućnosti korištenja tla za različite namjene kao i raspoloživosti tla za buduće naraštaje. U slučaju predvidivih opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih ispred korisničkih interesa. Kod utjecaja na tlo potrebno je u najvećoj mjeri izbjeći oštećenje njegovih prirodnih funkcija te njegovih funkcija arhiviranja prirodne i kulturne povijesti.

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

(14) U cilju zaštite od prirodnih razaranja potrebno je poticati održavanje odnosno obnavljanje zaštitnih šuma. Kod pošumljivanja treba poticati procese prirodnoga pomlađivanja šuma i autohtone šumske zajednice. Treba težiti prilagođenom pošumljivanju. Održavanje i korištenje šuma treba biti prilagođeno uvjetima stanja tla. U svrhu ograničavanja erozije potrebno je u vodnom gospodarstvu, niskogradnji i šumarstvu poduzimati mjere slične prirodnim mjerama. Močvarnim tlima koja se koriste u poljodjelstvu treba gospodariti tako da se spriječi razgradnja organske tvari u tlu i da im se kroz pašnjačku upotrebu osigura održivo gospodarjenje.

#### **Zrak**

(15) Zaštita zraka provodi se evidentiranjem izvora onečišćenja zraka, utvrđivanjem emisije izvora i uvjeta rasprostiranja zagađenja u različitim meteorološkim uvjetima, te sprječavati primjenu tehnologija koje onečišćavaju zrak. Posebno treba poduzeti mjere za sprječavanje nastajanja i širenja onečišćenja zraka neugodnim mirisima koji narušavaju kvalitetu života u naseljima. Prema *Zakonu o zaštiti zraka* (NN 178/04.) Grad Županija treba provoditi ocjenjivanje razine onečišćenosti zraka na području Grada. Ako se razina onečišćenosti poveća iznad graničnih vrijednosti (V) uspostaviti će se mreža za trajno praćenje kakvoće zraka. Grad Županija će utvrditi mjesta za postavu postaja za praćenje te donijeti program mjerenja razine onečišćenosti.

#### **Buka**

(16) Građevine i postrojenja koja su potencijalni izvori buke treba planirati na odgovarajućoj udaljenosti od stambenih i rekreacijskih predjela i to unutar već utvrđenih građevnih područja. Prema *Zakonu o zaštiti od buke* (NN 20/03.) Grad Županija treba izraditi kartu buke do kraja 2006. g. te akcijske planove za njeno smanjenje do kraja 2008. godine.

### **4.9.1. Mjere za poboljšanje stanja u okolišu**

#### **Članak 97.**

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

### **4.9.2. Mjere za očuvanje okoliša**

#### **Članak 98.**

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

### **4.9.3. Mjere za unaprjeđenje stanja okoliša**

#### **Članak 99.**

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

#### 4.9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

##### Članak 96.

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili moguće ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina sa vrijednim krajolikom dobrom, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (3) Namjena prostora, sustavi i ostalo određeno ovim Planom mora se dalje planirati u pogledu veličina, kapaciteta i tehnologija te prostornog smještaja na temelju utvrđivanja opterećenosti prostora i dopuštenih daljnjih opterećenja, a osobito za industriju, rudarstvo i pri izgradnji novih prometnica - osobito novih trasa brzih cesta i autoceste, a na način da se što više sačuva cjelovitost šuma i drugih vrijednih krajobraza i prirodnih resursa.
- (4) Svaki zahvat treba kvantificirati s gledišta gubitka onih sastavnica prostora i resursa koji su u ovom planu određeni kao osobito vrijedni i od interesa za zajednicu (vrijedna tla, šume i dr.), a posebice utvrditi promjene koje će nastati u prirodnoj i stvorenoj strukturi, raznolikosti prostora i bioraznolikosti te predočiti mjere sanacije ako se ti gubici ne mogu izbjeći odnosno svesti na mjeru koja će omogućiti njihovo opstojanje.
- (5) Prilikom uređenja prostora za krajnjeg korisnika osobito treba paziti na moguće sukobe između korisnika prostora i posljedice utjecaja na okoliš i to za:
- radne predjele (zone) u pogledu buke, zagađenja zraka, ali i dovoljnih količina vode i energije te osobito uvjeta izgradnje i održavanja sustavu odvodnje otpadnih voda,
  - rudarenju i eksploataciji sirovina, osobito glede utjecaja na kvalitetu zraka, buku, posljedice prometa te s gledišta sanacije lokaliteta po prestanku eksploatacije u skladu s konačnom namjenom toga prostora.
- (6) Mjere zaštite tla, voda, zraka, šuma, klime, zdravlja ljudi, biljnog i životinjskoga svijeta pretpostavljaju propisanu kontrolu ispravnosti i stalan nadzor nad ispravnosti uređaja, te primjenu mjera zaštite od buke, požara i zaštite krajolika.
- (7) U slučaju da se na razmjerno malenom prostoru planira nekoliko istovrsnih zahvata čije su pojedinačne veličine (kapaciteti) ispod, no ukupni iznad propisanih granica Popisom zahvata koji čini sastavni dio Pravilnika o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00) - za iste je obvezna provedba postupka procjene utjecaja na okoliš, a prema odredbama Zakona o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99) i gore navedenoga Pravilnika. Pod malim prostorom podrazumijevaju se proizvodni predjeli (zone) utvrđeni u planovima nižega reda (UPU, DPU) i prostori izvan građevnih područja s izvorima onečišćenja koji se nalaze na međusobnoj udaljenosti manjoj od 250 metara.

##### *Vode*

- (8) Zaštitu voda treba riješiti zaštitom vodonosnih slojeva i vodotoka izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda naselja i izgradnjom uređaja za pročišćavanja otpadnih voda za oba naselja. Do izgradnje sustava za odvodnju otpadnih voda naselja i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda može se zadržati sustav nepropusnih septičkih jama uz obvezu pražnjenja pri uređaju za pročišćavanje otpadnih voda susjednih naselja.
- (9) Zaštitu voda treba provoditi i kontrolom i sprječavanjem prekomjernih korištenja zaštitnih sredstava u poljodjelstvu, potrebno je popisati zagađivače, a nove namjene u prostoru ne smiju povećati stupanj zagađenja voda.
- (10) Šume i šumska zemljišta mogu se mijenjati samo u skladu s odredbama Zakona o šumama. Posebno treba očuvati šumsko zemljište od širenja poljodjelskog i građevnog zemljišta. U slučaju izgradnje infrastrukture šumskim zemljištem mora se odmah odrediti zamjenska površina koja se mora pošumiti. Treba poticati mjere gospodarenja u privatnim šumama na temelju postojećih osnova gospodarenja u državnim šumama određenoga područja.

##### *Tla*

- (11) Osobito vrijedna poljodjelska tla treba štiti od prenamjene. Prenamjena se može planirati samo ako nema odgovarajućih površina manje vrijednoga poljodjelskoga zemljišta te ako su iskorištene sve mogućnosti racionalizacije korištenja postojećega građevnoga zemljišta. Izgradnja infrastrukturnih građevina koje mijenjaju uvjete odvodnje i (ili) navodnjavanja zemljišta treba podrediti uvjetima odvodnje i navodnjavanja zemljišta. Na prostorima na kojima nije provedena komasacija treba ju provesti. Poticati treba aktivnosti da se zapuštene poljodjelske površine privedu namjeni, treba ih meliorirati ili pošumiti.
- (12) Potrebno je dugoročno kvalitativno i kvantitativno osiguravati i održavati funkcije tla. Mjere koje treba poduzeti usmjerene su poglavito na korištenje tla primjereno staništu, izbjegavanje erozije i nepovoljne promjene strukture tla kao i smanjenje unošenja štetnih tvari. Posebnu važnost ima načelo preventivnosti,

## 4.8. POSTUPANJE S OTPADOM

### 4.8.1. Zbrinjavanje otpada

#### Članak 94.

(1) U ovom Planu provedeno je evidentiranje i lociranje odlagališta komunalnog otpada. Postojeća neuređena odlagališta treba sanirati, a otpad prevesti na središnje (privremeno) gradsko odlagalište "stara Ciglana".

(2) U sklopu radnoga područja (zone) predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada. U svim dijelovima naselja potrebno je stoga postaviti kontejnere u koje bi se prikupljao reciklažni otpad (papir, staklo, plastika, metal).

(3) Temeljem *Zakona o otpadu (NN 178/04)* Grad Županija treba izraditi *Plan gospodarenja otpadom sa pratećim mjerama*. Plan treba sadržavati:

- program zbrinjavanja otpada koji će utvrditi način prikupljanja i lokacije za privremena odlagališta otpada te zatim predložiti dinamiku realizacije rješenja zbrinjavanje komunalnog otpada,
- postupke za provedbu programa zbrinjavanja otpada uspostavom mreže prikupljališta, skladišta te trajnog odlagališta otpada,

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

(4) Privremeno odlagalište otpada je na lokaciji „stara Ciglana“ u Županji. Središnje odlagalište komunalnog otpada planira se na *Regionalnom odlagalištu* (Vukovarsko-srijemske i Osječko-Baranjske županije). Po otvaranju *Regionalnog odlagališta*, odlagalište otpada „stara Ciglana“ će se zatvoriti, a na istoj lokaciji će se organizirati pretovarna stanica, reciklažno dvorište te odlagalište II kategorije, a sve prema projektu *Plan zatvaranja gradskog odlagališta otpada - Županija* koji je izrađen 2004 u IPZ "Uniprojekt MCF" iz Zagreba. Nadležno Ministarstvo je izdalo pozitivno rješenje o prihvatljivosti zahvata na *Studiju ciljanog sadržaja o utjecaju na okoliš "Gradskog odlagališta u Županji" (izrađenoj u kolovozu 2005) - Sanacija gradskog odlagališta komunalnog otpada Grada Županija* 21. 07.2006, (klasa UP/I351-03/06-02/0125, urbroj: 531-08-03-1-LP/DR-06-13).

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

(6) Temeljem *Strategije i Programa prostornog uređenja RH* te PPVSŽ na području Grada Županija predviđena je lokacija građevine za skladištenje opasnog otpada (k.č. 2001, k.o. Županja) kao sabiralište za ovaj dio županije. Kako je za ovu vrstu građevine obavezna izrada *Studije utjecaja na okoliš (Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o procjeni utjecaja na okoliš, 2004)*, to će se ista morati uraditi za predloženu lokaciju .

### 4.8.2. Otpadne vode

#### Članak 95.

(1) Planiraju se za sva naselja sustavi odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorištima. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je obilježja. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kada se budu odredili i stvarni kapaciteti u skladu s planovima investitora.

(2) Građevinska područja izdvojene gospodarske namjene obvezno se moraju priključiti na sustave otpadnih voda s (biološkim) pročišćavanjem.

(3) Vrijede sljedeće obaveze:

- a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje neće kanalizacijski sustav još nije izgrađen otpadne vode iz domaćinstva moraju se ispuštati u nepropusne septičke jame i pročistiti prije ispuštanja u okoliš, provođenjem kroz biopročistač.
- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se ispuštati u nepropusne septičke jame (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s biološkim pročišćavanjem), a prije upuštanja u recipijent pročistiti



#### 4.6.8. Mjere zaštite šumskoga zemljišta

##### Članak 90.

- (1) Planom su utvrđena šumska područja. Prema namjeni i značenju dijele se na:
  - a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - b) šume posebne namjene - sjemenske sastojine čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

##### Članak 91.

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se na temelju šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
  - a) pošumljivanje šikara, osobito radi ekološke zaštite i poboljšanja vizualne kvalitete ambijenta;
  - b) gradnja šumskih putova, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - c) pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati.

#### 4.6.9. Mjere zaštite zaštićenih i predloženih prirodnih vrijednosti

##### Članak 92

###### *Zaštićene prirodne vrijednosti*

- (1) U kategoriji **spomenika prirode** 1976. god. zaštićen je **hrast lužnjak** u dvorištu OŠ "Ivana Kozarca", star oko 200 godina.

###### *Prijedlog za zaštitu prirodnih vrijednosti*

- (2) U kategoriji **spomenik prirode** predložen je za zaštitu hrast lužnjak na oranici k.č. 2456, k.o. Županja, uz državnu cestu D55, sa procijenjenom starošću između 200-250 godina.
- (3) U kategoriji **spomenika parkovne arhitekture** predložen je drvored starih platana i srebrnih lipa s pojedinačnim primjercima katalpa u ulici Veliki kraj, parkovno oblikovana površina između autobusnog kolodvora i nekadašnjeg Doma zdravlja (danas županijski uredi) i *zeleni trg* - skver uz Strossmayerovu ulicu.
- (4) U kategoriji **zaštićeni krajolik - značajni krajobraz** predloženi su
  - a) Rječica Virovi koja, na području Grada Županje, protječe od istoka prema zapadu kroz šumsko područje Kusare i kroz poljoprivredne površine sjeverno od naselja Županje i željezničke pruge. (dio vodotoka već je zaštićen izvan granica Grada i obuhvaća dio vodotoka rječice Virovi od mosta kod šume Lože).
  - b) Spačvanske šume koje obuhvaćaju šumsko područje Istočne Kusare.
- (5) Na zaštićenim prirodnim vrijednostima i onima predviđenim za zaštitu potrebno je zabraniti sve radnje kojima bi se umanjila njihova prirodna vrijednost, odnosno narušila svojstva zbog kojih su zaštićeni ili ih se želi zaštititi.
- (6) Za svaki pojedini zahvat ili prenamjenu na zaštićenim i na predloženim dijelovima prirode nužno je prethodno ishoditi uvjete zaštite prirode sukladnu *Zakonu o zaštiti prirode* (NN 70/05).
- (7) Akt o proglašenju predloženih dijelova prirode temelji se na stručnoj podlozi koju izrađuje Državni zavod za zaštitu prirode. Proglašenje zaštite donosi za kategoriju spomenik prirode, spomenik parkovne arhitekture i značajni krajobraz donosi nadležna županijska skupština.
- (8) Za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost / prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti, sukladno *Zakonu o zaštiti prirode*, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

#### 4.7. SANACIJA BESPRAVNE GRADNJE

##### Članak 93.

- (1) Prostornim Planom uređenja Grada Županja određuje se način sanacije bespravne gradnje u skladu sa Zakonom. Građevine sagrađene poslije 15.02.1968. godine bez propisane dokumentacije smatraju se bespravnim građevinama.
- (2) Ovim Planom se utvrđuje da se sanacija bespravno izgrađenih građevina na zemljištu odgovarajuće namjene (ako nisu na gradskom zemljištu, planiranom javnom prostoru, ili planiranim koridorima prometnica ili infrastrukture), provede njihovim uklapanjem i prilagođivanjem u postojeće prostorne strukture uz poštivanje svih odredbi za provođenje ovog Plana. Za sve te građevine treba izraditi zakonom propisanu dokumentaciju prostora. Lokacijske dozvole za takove građevine izdavati će se na temelju urbanističko-arhitektonskog rješenja, koje će obvezatno sadržavati: topografsko-katastarski snimak terena, te arhitektonski snimak postojećih građevina s utvrđenim uvjetima.

- f) u tom prostoru obnoviti dio površine dolinskih livada,
  - g) uz meandar Save očuvati vodena i močvarna staništa koja su bitna za razvoj specifičnih biljnih vrsta i obitavališta faune (kao npr. čigre, crne rode, čaplje i dr.),
  - h) osim uz meandar Save i dolinu Save treba očuvati prirodna zaobalja svih vodotoka tog područja.
- (5) U krajobraznom smislu vrijedno poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobito vrijedan sadržaj koji upotpunjuje krajobraznu i biološku raznolikost kraja i stoga se njime treba racionalno gospodariti u odnosu na druge potrebe i namjene. Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi gospodarske građevine, u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja, ako nisu u suprotnosti s odredbama stavka 2. ovoga članka. Raznolikost biljnih i životinjskih vrsta na travnjacima i oranicama nastojati očuvati poticanjem integralnih mjera u poljoprivrednoj proizvodnji kako bi se postigao kompromis između gospodarskih i ekoloških zahtjeva.
- (6) Na zaštićenom spomeniku prirode **hrastu lužnjaku** u dvorištu OŠ "Ivana Kozarca" (zaštićenom 1976.) nisu dopuštene radnje i zahvati kojim se umanjuju njegova obilježja, odnosno narušavaju svojstva zbog kojih je zaštićen.
- (7) U urbanom krajobrazu Grada Županje dijelom su se očuvali vrtno parkovni sadržaji koji čine dio pojedine prostorne cijeline Grada i određenog su povijesnog razdoblja u razvoju samog grada. Od očuvane skromne parkovne graditeljske baštine predlažu se za zaštitu u kategoriji spomenika parkovne arhitekture:
- drvodred starih platana, i srebrnih lipa s pojedinačnim primjercima katalpa u ulici Veliki kraj,
  - parkovno oblikovana površina između autobusnog kolodvora i Doma zdravlja,
  - zeleni trg - skver uz Strossmayerovu ulicu.

#### 4.6.6. Čuvanje slike naselja

##### Članak 88.

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim, obuhvaćaju i:
- a) čuvanje tlorisnog oblika kuće za stanovanje zajedno sa pratećim gospodarskim zgradama,
  - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
  - c) zidovi pročelja mogu biti žbukani,
  - d) krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između  $18^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - e) krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina do tada korištenim materijalom,
  - f) ograđivanje građevne čestice treba slijediti duh lokalne sredine. U manjoj mjeri moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima i drukčije ograde,
  - g) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti vrste cvijeća i grmlja, primjerene kraju,
  - h) u predvrtu, između ulice i kuće, preporučuje se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,
  - i) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvodredi i dr.,
  - j) treba poticati i promicati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

#### 4.6.7. Mjere zaštite poljodjelskog zemljišta

##### Članak 89.

- (1) Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Poljodjelsko zemljište mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe od višeg državnog interesa. Na njemu se mogu graditi samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (2) Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe da:
- a) vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neobrađenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - b) obavlja poslove u vezi s davanjem u zakup neiskorištenoga poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,
  - c) provodi politiku razborita iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa Zakonom.

usmjeravati izgradnju objekata interpolacijama unutar izgrađene strukture naselja. Izuzetno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u agrarnom prostoru ruralnih naselja, ali na način da izgradnja ne izmjeni tradicionalne osobitosti šireg prostora. Ne dozvoljava se postavljanje visokih antenskih stupova na pozicijama bližim od 500 m od vertikalne tornja crkve ili kapele.

#### 4.6.4. Mjere zaštite kulturnih dobara

##### Članak 86.

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

(3) Na građevinskoj parceli unutar graditeljski skladne cjeline sa već postojećom tradicijskom kućom može se dozvoliti izgradnja nove kuće. U tom slučaju preporučuje se adaptirati ulični dio, a rekonstruirati dvorišni dio tradicijske zgrade. Adaptirani ulični dio stare kuće može se tada koristiti za poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam).

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

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

#### 4.6.5. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

##### Članak 87.

(1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski sagrađenih građevina u područjima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (koji su upisani u registar kulturnih dobara ili u preventivno zaštićene) potrebno je ishoditi suglasnost mjerodavnih: Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Osijeku. U tim područjima zaštite nije moguća gradnja koja se dopušta izvan građevnih područja ako ne postoji suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne baštine i zaštite prirode.

(2) U osobito vrijednim predjelima prirodnog i kultiviranog krajobraza Grada, navedenom u članku 86. moguća je izgradnja isključivo na planiranim građevnim područjima, a u skladu sa odredbama članaka 33, 34; 35; 39. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

(3) Postojeće šume, dijelom i u privatnom vlasništvu, ne mogu se smanjivati niti prenamijeniti za druge svrhe ili potrebe. Šumama je potrebno gospodariti na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove i za privatne šume,
- b) pošumljavati šikare, paljevine i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,
- c) šumama gospodariti na način da se osigura podmladak i obnova sastojina šuma slavonskog hrasta,
- d) sačuvati prirodni integritet šuma, kontinuirano poduzimati mjere za održavanje zdravstvenog stanja i njege šumskih sastojina,
- e) voditi računa o regulaciji vodotoka kojim se mijenja nivo podzemnih voda što nepovoljno utječe na razvoj šumskih sastojina,
- f) voditi računa o primjeni gnojiva i korištenju kemijskih sredstava na poljoprivrednim površinama koja indirektno onečišćuju šumska tla i vodotoke,
- g) graditi šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(4) Mjere zaštite koje se trebaju provoditi u očuvanju identiteta krajobraza i prirodnih vrijednosti su:

- a) izbjegavati širenja naselja tik do šuma,
- b) očuvati livadne površine koje se koriste kao livade košanice ili kao pašnjačke livade,
- c) planski locirati vikend kuće u zaobilju rječice Virova ili u šumskom sklopu,
- d) spriječiti gustu izgradnju vikendica u dolini vodotoka Virova,
- e) u dolini Save u inundacionom pojasu ograničiti eksploataciju mineralnih sirovina (šljunka i pijeska),

- u grupi kapela poklonaca i raspela: kapela poklonac, Veliki kraj, Županja;  
kapela poklonac, Matije Gupca, Županja;  
kapela poklonac, Josipa Jurja Strossmayera, Županja;  
kapela poklonac na cesti prema groblju, Štitar;  
kapela poklonac, Savska ulica, Štitar;  
kapela poklonac, Štitar;  
poklonac, Štitar.
- u grupi gospodarskih građevina: stara ciglana, Županja.
- u grupi memorijalna područja i obilježja: gradsko groblje, Županja;  
mauzolej Weinberger, groblje, Županja;  
groblje, Štitar.
- u grupi arheoloških lokaliteta: stari Štitar, srednjovjekovno naselje;  
staro groblje Štitar, srednji vijek.
- u grupi krajolika: dolina rijeke Save (Štitar - Županja);  
Virovi.

#### 4.6.3. Režimi zaštite

##### Članak 85.

(1) Za naselja Županja i Štitar određene su granice zaštite, unutar kojih se svi zahvati moraju provoditi na način očuvanja povijesnih obilježja naselja.

(2) Za područja zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti u zonama kulturnog krajolika vrijede režimi kojima se ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja - crkve i kapele) ili vrijedne graditeljske sklopove (stanove). Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) služba zaštite kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji. Obvezno je očuvanje tradicijskog parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura i sadnja autohtonog bilja. Izvan građevnog područja moguća je izgradnja samo manjih gospodarskih građevina pod uvjetima propisanim odredbama ovoga prostornoga Plana

(3) Oko pojedinačnih zaštićenih kulturno povijesnih građevina propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja već uređenje njihova okoliša (crkve i kapele). Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

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

(5) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnog dobra kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine i njihove parcele koji su: registrirani (R), ili su preventivno zaštićeni P. Za građevine koja imaju svojstva kulturnog dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- prije bilo kakvih građevinskih zahvata potrebno je provesti konzervatorsko restauratorska istraživanja čiji se rezultati ugrađuju u projekt obnove i sanacije,
- za vrijeme izvođenja građevinskih radova potrebno je osigurati stalan konzervatorski nadzor,
- u područjima ekspozicije građevine (zona zaštite krajolika) ne dozvoljava se nova gradnja.

(6) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade u povijesnom naselju ili u blizini povijesnog graditeljskog sklopa (kontaktna zona) potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(7) Vrijedne stambene i gospodarske zgrade moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva. Kod gradnje novih kuća u kontaktnim područjima povijesnih naselja preporuča se oblikovanje kojim će se uspostaviti harmonični odnosi s postojećom građevnom strukturom, u pogledu gabarita, nagiba krovova, upotrebi materijala završnog oblikovanja i kolorita.

(8) Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te

#### 4.6.2. Pravna zaštita kulturnih dobara

##### Članak 83.

(1) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnog dobra i na koje se obvezano primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom planu popisane kao kulturna dobra: registrirani spomenici (R), oni u postupku za registraciju (PR). Evidentirane kulturno povijesne vrijednosti štite se odredbama Prostornog plana (E/ZPP).

(2) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga plana, uz ranije registrirane (R) ili preventivno zaštićene (PR) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Osijeku po službenoj dužnosti pokrenut će postupak dokumentiranja te donošenje eventualnog rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, područja (zone) i lokalitete koji su evidentirani (E/ZPP). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati odredbe ovoga Plana.

(3) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina (povijesni dijelovi naselja, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, spomenička baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranog krajolika, a koji su označeni i na pratećim kartografskim priložima Plana) po kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (R, PR, E/ZPP) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama. Provedbu obnove i zaštite kao i način korištenja kulturno-povijesne baštine (moguća izgradnja u područjima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj za ovaj Plan, posebnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturnih dobara u Osijeku i odredbama *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*.

##### Članak 84.

(1) Na području Grada Županja upisom u Registar nepokretnih kulturnih dobara (R) zaštićena su slijedeća kulturna dobra:

- u grupi crkvi i kapela: Župna crkva Mučeništva sv. Ivana Krstitelja, Županja.
- u grupi javnih građevina: nekadašnji čardak (Zavičajni muzej), Županja;  
zgrada stare škole, Županja;  
zgrada bivše Agencije, Županja.
- u grupi gospodarskih građevina: ambar, Savska ulica 44, Štitar.
- u grupi memorijalnih područja i obilježja: kuća A. Kozarca, Kolodvorska 35, Županja;  
spomenik palim borcima u parku, Županja.
- u grupi arheoloških lokaliteta: Crne njive, prapovijesno naselje;  
Šlajs, Poloj, Savica, prapovijesno naselje;  
Košno-Dubov, prapovijest i srednji vijek  
(u postupku registracije);  
Velika greda - Lazine, prapovijesni lokalitet.

(2) Na području Grada Županja Rješenjem o preventivnoj zaštiti (P) zaštićena su slijedeća kulturna dobra:

- u grupi crkvi i kapela: Župna crkva sv. Mateja Apostola i Evanđeliste, Štitar.

(3) Na području Grada Županja predlažu se za upis u Registar kulturnih dobara (PR) slijedeća kulturna dobra:

- u grupi povijesnih naselja: povijesna jezgra, Županja;  
naselje *Sladorana*, Županja.
- u grupi stambenih građevina: kuća Nemeč, Veliki kraj, Županja;  
Turska kuća, Veliki kraj, Županja;  
Tradicijska kuća, Matije Gupca, Županja;  
Stambena kuća, Veliki kraj, Županja;  
Stambena kuća, Savska ulica, Županja.
- u grupi javnih građevina: zgrada željezničke postaje, Županja;

(4) Kulturna dobra koja se štite odredbama ovoga Plana:

- u grupi povijesnih naselja: središte naselja, Štitar.
- u grupi crkva i kapela: kapela sv. Terezije, Županja;  
kapela na groblju, Županja;  
kapela na groblju, Štitar.

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

### 4.6.1. Opća načela zaštite

#### Članak 81.

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

#### Članak 82.

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz svih važećih Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune),
  - *Zakon o zaštiti kulturnih dobara* (NN 69/99, 151/03.);
  - *Zakon o gradnji* (NN 175/03, 100/04.);
  - *Zakon o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04);
  - *Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja* (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.)
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim građevinama, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze te područjima (zonama) zaštite naselja i kultiviranoga krajolika ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, područjima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar utvrđenih zona zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih zona, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova u zonama arheoloških lokaliteta.
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate na zaštićenim i preventivno zaštićenim građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima (točka 3.4. *Inventarizacija nepokretnih kulturnih dobara po vrstama*) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Osijeku) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
  - posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
  - prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole),
  - nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine
- (5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Prostornom planu navedene kao registrirane ili preventivno zaštićene.

#### 4.5.8. Vodoopskrba

##### Članak 78.

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2e: "Vodnogospodarstvo - *Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno mjerodavnog distributera ili nadležne pravne osobe.
- (3) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za gradnju građevina stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja bunara ili cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih onečištača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.
- (4) Vodovodna mreža, kod radova rekonstrukcije ili kod polaganja novog dijela mreže, treba se ukapati najmanje 80 cm ispod površine tla, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.
- (5) Uz javne prometnice unutar planiranih, a po mogućnosti i unutar postojećih) dijelova naselja izvodi se mreža hidranata. Najveća međuudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 150 mm, odnosno pod posebnim okolnostima min. 100 mm.
- (6) Veći korisnici gospodarske namjene na parcelama većim od 10.000 m<sup>2</sup> mogu graditi zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu do izgradnje javne vodovodne mreže naselja potrebnog kapaciteta. Po potrebi se može izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice.
- (7) Područja mogućih vodocrpilišta treba osigurati od svih mogućih zagađenja (i podzemno i nadzemno). U skladu sa važećim zakonodavstvom, u neposrednoj blizini vodocrpilišta zabranjuje se izgradnja bilo kakovih građevina čije bi korištenje dovelo do pojave štetnih materija (krutih, plinovitih ili tekućih) u vodonosnom sloju oko samog vodocrpilišta, a za izgradnju unutar pojedinih zona vodozaštite treba ishodovati suglasnost vodoprivrede, a u skladu sa postojećim zakonskim propisima. Odvodnja prometnica koje prolaze zaštitnim područjem oko vodocrpilišta mora biti riješena na zatvorenom principu sa odmašćivaćima i taložnicama. U blizini vodocrpilišta (na udaljenostima manjim od propisanih zakonima i pravilnicima) zabranjuje se izgradnja farmi i ribogojilišta.

#### 4.5.9. Odvodnja

##### Članak 79.

- (1) Na području Grada kanalizacijski sustav je izveden većinom unutar pojasa postojećih i planiranih prometnica. Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim prečistačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi prečistač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš. Detaljnije rješenje odvodnje na području Županje razradit će se GUP-om.
- (2) Idejno rješenje trasa kanalizacionih vodova određen je na grafičkom listu br. 2e: "Vodnogospodarstvo - *Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*" u mjerilu 1:25.000.

#### 4.5.10. Groblja

##### Članak 80.

- (1) Planom su označena sva postojeća groblja i vjerski sadržaji te njihova možebitna proširenja. Za svako proširenje groblja koje je veće od 30% površine postojećeg groblja (odnosno kapaciteta grobnih mjesta) obvezno se mora izraditi *Studija utjecaja na okoliš*, *Studija uređenja cjelokupnog groblja* (sa prikazom etapnosti razvoja i načina povezivanja novog dijela groblja sa postojećim grobljem) te DPU za svaku planiranu etapu, a koja će biti utvrđena *Studijom uređenja cjelokupnog groblja*. Ovom *Studijom* treba se obvezno predvidjeti prostor za parkiranje osobnih vozila posjetilaca groblja.
- (2) Na postojećim grobljima moguće je raditi prekope i reorganizaciju grobnih redova samo u slučaju poštivanja zakonom propisanog mirovanja pokojnika do prvog prekopa. Ujedno treba posebnu pažnju posvetiti postojećim nadgrobnim spomenicima, koji se prilikom takovih radnji moraju preseliti na privremenu lokaciju i poslije provedene radnje rekonstrukcije vratiti na staro mjesto ili na neku novu lokaciju gdje će poslužiti kao postav tradicijske kamene baštine grobnih oznaka.
- (3) Prilikom izvedbe proširenja groblja obavezno se mora predvidjeti dodatni prostor za parkiranje osobnih vozila posjetitelja groblja.
- (4) Unutar planirane površine groblja moguća je gradnja nove ili rekonstrukcija postojeće mrtvačnice u skladu sa potrebama i važećim Pravilnikom.

#### 4.5.5. Pošta i javne telekomunikacije

##### Članak 75.

- (1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Mjesne mreže za pojedina komutacijska čvorišta grade se u pravilu kao podzemna.
- (3) Javne telefonske govornice treba postavljati na javnim površinama ili unutar javnih i turističkih građevina.
- (4) Na području Hrvatske (T-Mobile, VIP, ...) aktivno je nekoliko operatera sa svojim telekomunikacijskim mrežama i sustavima pokretnih komunikacija. U suglasju s planovima razvoja pojedinih operatera na području obuhvata Plana omogućuje se izgradnja i postavljanje dodatnih osnovnih postaja (antene na antenskim stupovima i krovnim prihvatima) a u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ureda za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

#### 4.5.6. Elektroopskrba

##### Članak 76.

- (1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c: "Energetski sustavi - Elektroenergetika" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.
- (3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim građevinama.
- (4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:
  - a) 400 kV ZDV (40+40 m) 80 m,
  - b) 110 kV ZDV (20+20 m) 40 m,
  - c) 35 kV ZDV (12+12 m) 24 m,
  - d) 10 kV ZDV (5+5 m) 10 m.

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

- (5) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektrenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopna postrojenja i transformatorske stanice) kao i kabliranje vodova 20 (10) kV, određuje se lokacijskom dozvolom na rješenjima Prostornog plana i utvrđenim uvjetima lokalnog elektrodistributera (HEP-a).
- (6) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, turizam, javne građevine, gospodarske građevine, prometne površine, spomenici i dr.) sukladno propisima lokalnog elektrodistributera. Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom dozvolom, a u posebnim slučajevima na temelju urbanističkih (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU) i rješenja izrađenih na temelju uvjeta lokalnog elektrodistributera (HEP) i nadležnih komunalnih poduzeća.

#### 4.5.7. Plinovodi i plinoopskrba

##### Članak 77.

- (1) Unutar koridora (pojaseva) državnih i magistralnih plinovoda širine od 100 m građenje je dozvoljeno samo uz suglasnost vlasnika cjevovoda. U užem pojasu koridora širine 20 m mjereno od osi cjevovoda zabranjeno je građenje i obrađivanje zemljišta.
- (2) Kada se izvede razvodna plinska mreža unutar pojedinog dijela naselja Grada, zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitoga plinskoga spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.
- (3) Plinski spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.
- (4) Jako uočljive i izvan ravnine pročelja zgrada postavljene ormariće plinske mreže, trebalo bi ugraditi u zid tako da vrata ormarića budu u ravnini zida.



- (5) Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu gradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ona ne unese na temelju parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s propisima (*Zakon o javnim cestama*, NN 180/04.). Kada je trasa određena na terenu, do trenutka gradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (6) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:
- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| a) za državnu cestu       | 10,00 metara, |
| b) za županijske ceste    | 9,00 metara,  |
| c) za lokalne ceste       | 7,50 metara,  |
| d) za ostale nerazvrstane | 5,00 metara.  |
- (7) Najmanje širine iz prethodnog stavka mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje detaljnijim prostornim planom užeg područja.
- (8) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (9) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m.
- (10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima terena.
- (11) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti gradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m.
- (12) Nije dopušteno gradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.
- (13) Samo jedna vozna traka može se graditi izuzetno i to:
- |  |
|--|
| a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150 m ugradi ugibaldište,                               |
| b) slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50 metara na nepreglednom dijelu, |
| c) u izgrađenim dijelovima naselja, ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.                       |
- (14) Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 4,00 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m. Tada nije potrebno izvesti okretište.
- (15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Grada je:
- |  |
|--|
| a) za jednosmjerni automobilski promet iznosi 3,00 m za kolnik + 1,00 m za nogostup,   |
| b) širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 5,00 m, + 1,00 m za nogostup,  |
| c) Duljina slijepe ulice ne smije biti veća od 100 metara ako se planira izvedba L okretište, 180 metara sa Y ili T okretištem te do 250 metara sa kružnim okretištem. |
- (16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prigodom gradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prigodom gradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj čestici obvezno je sagraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

#### Članak 74.

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

#### 4.4.5. Zgrade za konjički sport

##### Članak 69.

- (1) Zgrade za konjički sport (prostorije društva i štala za konje) trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dopuštena je gradnja građevine samo jedne nadzemne etaže i potkrovljem za sjenik s visinom vijenca do 5,00 metra i nagibom krovišta do 45<sup>0</sup>. Pokrov krovišta treba biti crijep. Površina pratećih sadržaja (ugostiteljstvo i sl.) ne smije biti veća od 10 % ukupno izgrađene površine zgrada na parceli ove namjene.
- (2) Građevnu dozvolu za gradnju može dobiti prethodno registrirano konjičko društvo ili stanovnici.

#### 4.5. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

##### 4.5.1. Javne pješačke površine

##### Članak 70.

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.
- (2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.
- (3) Da bi se uži središnji predio (središnja zona naselja) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:
  - a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
  - b) osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
  - c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i interventnog prometa.

##### 4.5.2. Infrastrukturni koridori - opće odredbe

##### Članak 71.

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka izdavanja lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja i korisnika u prostoru.

##### 4.5.3. Cestovni promet

##### Članak 72.

- (1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na grafičkom listu br. 2a: "*Promet*" u mjerilu 1:25.000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

##### 4.5.4. Cestovni koridori

##### Članak 73.

- (1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Grada, ako nije drukčije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje propisuju zakonski propisi, pravilnici i norme.
- (2) Uz pojas javnih cesta, u građevnom području naselja, kao i izvan njega, mogu se graditi uslužne građevine u prometu kao npr. benzinske crpke sa pratećim sadržajima (praonice vozila i mani ugostiteljski sadržaji - objekti).
- (3) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koja se u načelu poklapa s granicom zemljišnog pojasa ceste ili ulice, iznosi najmanje:
  - 5 m za stambenu zgradu;
  - 8-10 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, uslužnih i sličnih djelatnosti;
- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka udaljenost može biti manja i to u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja kad se trebaju poštivati građevne i regulacijske linije građevina bočnih susjeda.

- a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
- b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na područja koji nisu pogodna za rekreaciju,
- c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
- d) osigura što veća neizgrađena površina građevne čestice, a što manja površina građevnih cjelina,
- e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organiziran i siguran način.

#### 4.4.1. Poljodjelske kućice

##### Članak 65.

- (1) Na poljodjelskim površinama većim od 1000 m<sup>2</sup> može se izgraditi poljodjelska kućica do 12 m<sup>2</sup>.
- (2) Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica-
- (3) Na poljodjelskim površinama manjim od površine određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.
- (4) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:
  - a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti sagrađena prema uzoru na tradicijsku gradnju,
  - b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
  - c) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 45° stupnja nagiba,
  - d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
- (5) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti pravokutna, a sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine.
- (6) Poljodjelska kućica se smije priključiti na NN mrežu i vlastiti bunar iskopan na parceli na kojoj se nalazi kućica (ako lokalni uvjeti to omogućuju) ili pak priključiti na pokretni agregat.

#### 4.4.2. Spremišta alata

##### Članak 66.

- (1) Na poljodjelskim površinama većim od 2000 m<sup>2</sup> (livadama, oranicama i sl.) moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 20 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale (cigla, crijep) i načela tradicijskoga oblikovanja. Nije dopuštena upotreba metala, te salonita i lima. Spremište treba biti na što neupadljivijem mjestu, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok, bujicu ili rub šume, ali u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih šuma.
- (2) Spremište za alat smije se priključiti na NN mrežu i vlastiti bunar iskopan na parceli na kojoj se nalazi kućica (ako lokalni uvjeti to omogućuju) ili pak priključiti na pokretni agregat.

#### 4.4.3. Staklenici, plastenici, ribnjaci

##### Članak 67.

- (1) Za gradnju i uređenje građevina i objekata intenzivne poljoprivredne proizvodnje (izvan građevnog područja naselja) primjenjuju se odredbe PPVSŽ-a.
- (2) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se postavljati samo ako to nije u suprotnosti s propisima o zaštiti okoliša ili drugim pratećim propisima.
- (3) Na poljodjelskom zemljištu mogu se organizirati uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja, ali samo ako to nije u suprotnosti s propisima o zaštiti okoliša ili drugim pratećim propisima
- (4) Na području Grada, naročito u njegovom južnom i sjevernom dijelu moguće je korištenje i proširenje (ne više od 30% postojeće površine) postojećih ribnjaka za uzgoj i mriještenje slatkovodnih riba.

#### 4.4.4. Lovački domovi

##### Članak 68.

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

#### Članak 63.

- (1) Unutar planiranih građevnih područja (građevnih čestica) u sklopu naselja moguća je izgradnja:
  - a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana, i dr.),
  - b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
  - c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).
- (2) Izgrađenost građevnih parcela iznosi najviše 20%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.
- (3) Visina zgrada iz stavka 1. ovoga članka:
  - a) građevina prateće namjene smije biti najviše P+1 (kota gornje plohe konstruktivne ploče poda najviše na +0,90 od kote konačno uređenog terena, a visina nadozida neiskoristivog potkrovlja najviše do 60 cm od kote gornje podne ploče), odnosno prizemlje i iskoristivo potkrovlje (visina nadozida najviše do 1,50 metara od kote gornje podne ploče). Podrum se može izvesti ispod cijele površine prizemlja zgrade.
  - b) građevina pomoćne namjene smije imati najviše jednu nadzemnu etažu.
- (4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

#### 4.4. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA

##### Članak 64.

- (1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja naselja su:
    - a) građevine infrastrukture (prometne - benzinske stanice, moteli ..., energetske, komunalne itd.),
    - b) građevine niskogradnje (uz državne, županijske ili lokalne prometnice) u vidu ugibališta ili stajališta za motorna vozila izvan cestovnog pojasa, a na mjestima odakle se pružaju kvalitetni vidici. Na ugibalištima/stajalištima može se postaviti informativna ploča sa podacima o kulturnoj i prirodnoj baštini područja na koje se pruža pogled sa tog ugibališta/stajališta.
    - c) građevine namijenjene obrani,
    - d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.
    - e) stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a svi u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.
- Sve te građevine moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša i krajobraza.
- (2) Izvan građevnog područja naselja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, može se odobriti izgradnja i građevina kao što su:
    - a) građevine koje služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji: za obavljanje intenzivne ratarske (farme) i intenzivne stočarske i (ili) peradarske proizvodnje (tovilišta) ili pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje kao što su staklenici i plastenici, te poljodjelske kućice (spremišta za alat).
    - b) građevine koje služe rekreaciji: lovačke kuće, te zgrade uz prostore za konjičke sportove i uzgoj konja
    - c) manji gospodarski sadržaji (revitalizacija stare i napuštene ciglane), infrastrukturne građevine (stanica za pročišćavanje otpadnih voda).
  - (3) Pod primarnom intenzivnom:
    - a) ratarskom i stočarskom proizvodnjom podrazumijeva se proizvodnja na posjedu najmanje ukupne veličine 5,0 hektara, a koju obavlja fizička osoba kojoj je to jedini izvor prihoda, ili pravna osoba kojoj je to pretežita djelatnost u odnosu prema strukturi ukupnog prihoda.
    - b) ratarskom proizvodnjom za uzgoj voća ili voća i povrća podrazumijeva se posjed najmanje ukupne veličine 3,0 hektara;
    - c) ratarskom proizvodnjom za uzgoj povrća ili vinove loze podrazumijeva se posjed najmanje ukupne veličine 2,0 hektara;
  - (4) Građevine iz stavka 2. ovoga članka, kao i poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, spremišta za alat i sl., mogu se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struju, vodu, plin) samo iznimno i to kada radni proces koji se u njima obavlja to zahtjeva.
  - (5) Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevnih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način
    - a) da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevnog područja kao i
    - b) da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša, **osobito krajobraza** što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, tovilista i farme, koji se ne smiju graditi u područjima zaštićenog krajobraza određenim ovim Planom.
  - (6) Osnovna, poljodjelska namjena, na temelju koje su podignute gospodarske građevine **ne može se promijeniti**.
  - (7) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:

Iznimno se na područjima vrijednog krajobraza i zaštićenog krajobraza mogu planirati ribnjaci s pratećim građevinama u funkciji proizvodnje na način da se uređenjem i korištenjem prostora ne narušavaju prirodne značajke prostora, da se takav zahvat planira ne narušavajući cjelina krajobraza te uskladi s uvjetima vodnoga gospodarstva. Gospodarske zgrade u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje, treba graditi izvan građevnoga područja naselja i na tragu lokalne tradicije izdvojenih ratarskih i stočarskih gospodarstava. U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja zgrada te upotrijebljenih materijala, treba primijeniti načela uklapanja u ruralni krajobraz.

(3) Farme i tovilista moraju se planirati unutar gospodarskog područja izvan građevnih područja naselja kada uvjetni broj grla na farmi ima nepovoljan utjecaj na standard življenja u naselju. Pod uvjetnim se grlom podrazumijeva grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata (vidi tablicu u prilogu). Prvi broj u tablici za udaljenost

koeficijent	Vrsta stoke	(broj grla prema udaljenosti stočarskog gospodarstva od naselja)					
		Udaljenost od naselja	100 (50) m	200 (100) m	300 (150) m	400 (200) m	500 (250) m
1,5	bikovi		33	67	133	267	533
1,2	teški konji		42	83	166	333	667
<b>Uvjetno grlo</b>	krave, steone junice		50	100	200	400	800 i više
1,00	srednje teški konji		50	100	200	400	800
0,7	laki konji		71	143	286	571	
0,7	ždrebad		71	143	286	571	
0,7	junad 1-2 godine		71	143	286	571	
0,5	junad 6-12 mj.		100	200	400	800	
0,3	krmača+prasad		167	303	606	1212	-
0,25	telad		200	400	800	1600	-
0,25	tovne svinje do 6 mj.		200	400	800	1600	-
0,1	ovce i ovnovi		500	1000	2000	4000	-

odnosi se za Grad Županju, a broj u zagradi za naselje Štitar.

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

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

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

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

(8) Tovilišta se smiju graditi kao prizemnice s krovom bez nadozida, usklađene s lokalnom tradicijskom gradnjom i sa slikom krajobraza. Za pokrov se ne smije koristiti lim i/ili salonit s azbestom. Za građevine koje služe za tovilista stoke i peradi u uvjetima uređenja prostora treba utvrditi i mjere zaštite okoliša.

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

#### **4.3.3. Područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju te šport**

##### **Članak 62.**

(1) Položaj građevnih područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju nije posebno utvrđen ovim Planom. Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih izletničko-rekreacijskoj i turističkoj namjeni u načelu je moguć u rubnim dijelovima građevnih područja za stanovanje, odnosno GUP-a.

#### 4.3.1.5. Prometni uvjeti

##### Članak 59.

- (1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane javne prometne površine.
- (2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom području predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, dio parkirališnih potreba može se zadovoljiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici.
- (3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a) industrija i skladišta	3	parkirališna mjesta,
b) trgovine	5	parkirališnih mjesta,
c) ostale građevine za rad	5-10	parkirališnih mjesta.
- (4) Parkirališta na parceli treba riješiti na način da se između dva dvostruka reda parkirališta obavezno osigura pojas za sadnju stabala, najmanje širine od 3,00 metra. Kod velikih parkirališnih površina za osobne automobile treba parkirališnu površinu izvesti od nekog drugog materijala, a ne asfalta. Najpodesniji su razni prefabricirani šuplji betonski elementi ili puni elementi polagani sa širokim reškama koje će se (kao i šupljine) ispuniti humusom kako bi taj zaustavni dio parkirališta mogao biti ozelenjen.
- (5) Parkirališta za velika teretna i dostavna vozila treba planirati za jednosmjerno kretanje i prolazna, kako bi se stupanj zagađenja sveo na najmanju moguću mjeru. U slučaju ovih velikih parkirališta treba predvidjeti po zeleni pojas za sadnju drvoreda na svaka četiri reda kolnika i prolaznih parkirališta.
- (6) Oborinska odvodnja svih prometnih površina mora biti provedena preko odmašćivača ili biopročistača prije ispuštanja u vanjske recipijente.

#### 4.3.1.6. Iskorištavanje prirodnih sirovina

##### Članak 60

- (1) Moguća pozajmišta prirodnog materijala ne mogu se osnivati u zaštićenim područjima kulturnih dobara i zaštićenim dijelovima prirode, predjelima osobitih krajobraznih i drugih vrijednosti prostora određenih ovim planom, u građevnim područjima, te u radijusu od minimalno 500 m od njihovih granica.
- (2) U slučaju pronalaska mineralnih sirovina za eksploataciju potrebno je sve uvjete eksploatacije podrediti što racionalnijem korištenju zemljišta te osobito provoditi mjere zaštite i sanacije okoliša, kako u tijeku korištenja, tako i nakon dovršenja korištenja nalazišta.
- (3) U svrhu optimalnog korištenja mineralnih sirovina potrebno je Studijom utjecaja na okoliš odrediti uvjete daljnjeg rada i sanacije postojećih eksploatacijskih polja, osobito s gledišta utjecaja na naselja i druge funkcije, zaštitu prirodnih bogatstava (vrijednog poljodjelskog zemljišta, voda i vegetacije), prometa i potrebne infrastrukture.
- (4) Na području Grada preporučljivo je istražiti i točno prostorno odrediti možebitna područja za iskorištavanje prirodnih sirovina. Radi otvaranja novih eksploatacijskih polja potrebno je za područje Grada istražiti rudna bogatstva te izraditi geološko rudarsku osnovu i program daljnjeg korištenja tih bogatstava, u skladu s općom koncepcijom gospodarskog i prostornog razvoja te uvjetima zaštite vrijednosti prostora i okoliša.
- (5) Nova eksploatacijska polja moguće je odrediti temeljem podataka o istraženim potencijalima, gospodarskim učincima i učincima na prostor i okoliš i to izvan građevnih područja naselja, izvan prostora postojećih i planiranih infrastrukturnih pojaseva te u skladu s obvezama utvrđenim temeljem provedenog postupka procjene utjecaja na okoliš. Detaljnu lokaciju novih eksploatacijskih polja, a koja nisu označena u ovom Planu, treba odrediti uvažavajući smjernice ovog Plana o zaštiti okoliša i očuvanja vrijednosti krajobraza te na temelju propisa o rudarstvu i posebnih propisa područja vodnog gospodarstva te geološko--rudarske osnove.

#### 4.3.2. Farme i tovilista

##### Članak 61.

- (1) U dijelu sklopa koji služi primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji, mogu se graditi samo gospodarske građevine u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje.
- (2) Farme i tovilista ne mogu se planirati na:
  - zaštićenim područjima prirode i kulturnih dobara,
  - području vodozaštitnih predjela (zona) i
  - na područjima vrijednih prirodnih predjela i krajobraza određena ovim Planom.

(3) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem s unutrašnje ili vanjske strane, do najveće visine od 1,80 m, iznimno do 2,00 m kada je to nužno radi zaštite građevina i načina njihovog korištenja. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti i žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne grade mogu biti najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim područjima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvo.

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

(5) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ili 6,00 metara (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).

(6) Kako reklama ili logo znak treba biti vidljiv sa veće udaljenosti, moguće ih je postaviti na pročelje najvišeg dijela građevine, na ulazu u zgradu, na ogradu i na samu parcelu (na umjetno izvedeni humak).

#### 4.3.1.3. Visina građevina

##### Članak 57.

(1) Najveću dopuštenu visinu gospodarskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija terena, visine proizvodne opreme koja se treba smjestiti unutar gospodarskih građevina(e) ili na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa).

(2) Proizvodna građevina, kojoj to zahtjeva tehnološki proces, može imati visinu najviše 17,00 metara mjerenu do visine krovnog vijenca, odnosno 18,50 m do visine krovnog sljemena. Površina tlorisne projekcije ovako utvrđenog najvišeg dijela građevine ne smije biti veća od 30% niti manja od 5% tlorisne površine određene gospodarske građevine na parceli.

(3) Upravna zgrada može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije koji ne smije iznositi više od 3,75 m. Visina građevina na građevnoj parceli od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,20 metara.

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

#### 4.3.1.4. Oblikovanje

##### Članak 58.

(1) Krovište mora biti koso, nagiba 4-45°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine. U slučaju da se radi o izgradnji većih građevina kod kojih bi pridržavanje o najmanjem nagibu krovnih ploha dovelo do visine krovnog sljemena veće visine od propisane u članku 57, stavak 3, tada se može dozvoliti i izgradnja odgovarajućeg višestrešnog krovišta.

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

(3) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem, do najveće visine od 1,80 m, iznimno do 2,00 m kada je to nužno radi zaštite građevina i načina njihovog korištenja. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti i žičana s gusto zasađenom živicom ili oblikovanim grmljem s unutrašnje strane ograde. Bočne grade mogu biti najviše 2,00 m. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim područjima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvoored.

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

(5) Najmanja udaljenost građevine (u kojima se obavlja neka proizvodnja) od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora biti dostatna da se u slučaju nužde omogući kolna pristupačnost interventnih vozila do svih pročelja zgrade.

(6) Zbog zaštite okoliša i pogleda iz naselja i rubnih prometnica, materijal koji se koristi za pokrivanje krovišta i oblaganja pročelja ne smije biti od sjajnog (reflektirajućeg) metala ili plastificiran u visokom sjaju. Sve okomite plohe pročelja, kao i krovne plohe, moraju biti izvedene u mat (nereflektirajućim) bojama.

#### Članak 54.

- (1) U građevinskim područjima izdvojene namjene planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:
  - a) proizvodnih (industrijskih) pogona sa pratećim poslovnim sadržajima, manjih ugostiteljskih sadržaja sa smještajnim kapacitetima, trgovačko-poslovnih sadržaja, benzinska stanica sa svim pratećim sadržajima, stanica za tehnički pregled vozila i sl.,
  - b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
  - c) većih proizvodnih, servisnih i skladišnih pogona, koji bi možebitno zahtijevali poseban pristupni, proizvodni i korisnički tretman.
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji. Sve postojeće građevine ove namjene koje se nalaze unutar građevnog područja naselja, a ne zadovoljavaju uvjete ovih odredbi zadržat će se na postojećim lokacijama. Ako se prilikom njihovih rekonstrukcija nije moguće pridržavati uvjeta odredbi, one će se morati izmjestiti u planirana gospodarska područja.
- (3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
  - a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  - b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu s time da je najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji 5,50 m, ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izrađeno idejno rješenje i izdana lokacijska dozvola, a koja će zadovoljavati sve tehničke uvjete za prometovanje opskrbnih i pristupnih vozila tom gospodarskom sadržaju.

##### 4.3.1.1. Oblik i površina građevne parcele

#### Članak 55.

- (1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 40%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih meda, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine 20,00 metara. Ako se radi o jedinstvenoj građevnoj parceli (preko 2,00 ha), tada postotak izgrađenosti može biti i manji, ali je u tom slučaju nužno postupiti prema odredbama iz stavka 4 ovoga članka.
- (3) Iznimno, novo ustrojena građevinska čestica namijenjena gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.
- (4) Za građevna područja za gospodarske namjene treba izraditi urbanistički plan uređenja (UPU), a po potrebi i detaljni plan uređenja (DPU), kojim bi se točno utvrdio položaj gradnje građevine(a), način korištenja i uređenja preostalog dijela neizgrađenog zemljišta te način priključenja svih planiranih građevina i sadržaja/namjena na rubnu prometnu i komunalnu infrastrukturu.
- (5) Za gospodarsko područje "Sječine" u sjevernom dijelu naselja Županja, sjeverno od planirane korekcije županijske ceste iz Štitara, na listu 4. *Građevno područje naselja* ucrtani su prometni koridori na temelju postojeće prostorne dokumentacije (Temeljem Odluke o *Izmjenama i dopunama GUP-a grada Županja*, Sl. vjesnik br. 5/97, članak 25 izrađen je *Glavni projekt prometnih površina unutar poduzetničke zone "Sječine"*, a na temelju ishodovanih lokacijskih dozvola). Trase ovih prometnica produžene su na zapad kao jedino logično stručno i prostorno rješenje nastavka započetih prometnica.

##### 4.3.1.2. Uređenje građevne parcele

#### Članak 56.

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim i organizacijskim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, međutim, treba biti postavljeno tako da:
  - a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i poslovnih stranaka,
  - b) iza parkirališta treba biti smještena zgrada uprave,
  - c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni, servisni i skladišni dio,
  - d) najveća dozvoljena izgrađenost parcele iznosi 40%.
- (2) Najmanje 20% građevne čestice treba biti pod nasadima. Krajobrazno uređenje neizgrađenoga dijela građevnih(a) parcele(a) treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka. Posebnu pozornost treba obratiti uređenju "predvrtova" i parkirališta za teretna i osobna vozila. Uz obodnu među, gdje nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).



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

#### 4.2.7. Vjerski sadržaji i groblja

##### Članak 52.

- (1) Nove crkve i ostali vjerski sadržaji mogu se graditi unutar građevinskog područja svakog pojedinog naselja.
- (2) Za proširenje postojećih groblja u Štitaru i u Županji (unutar GUP-a) obavezna je izrada DPU-a.

### 4.3 UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

#### 4.3.1. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

##### Članak 53.

- (1) Razmještaj i veličina građevnih područja izdvojene namjene (I, K), prikazani su na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*."
- (2) Unutar ovih područja moguća je izgradnja građevina proizvodne, skladišne, servisne i poslovne namjene kao i namjena koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene poslovne djelatnosti: manji smještajni kapaciteti (do 12 ležaja), restoran za zaposlene, rekreacijski sadržaji za zaposlene (otvoreni sportski tereni, izdvojene građevine sa sportskim sadržajima do 120 m<sup>2</sup>), veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera), servisne radionice za vozila i sl.
- (3) Smještaj gospodarskih djelatnosti ovisno o prostoru, na kojem se smještavaju, veličini, kapacitetu i vrsti djelatnosti odnosno gospodarske jedinice utvrđuje se kroz sljedeće uvjete:
  - da racionalno koriste prostor s prioritetom obnove, rekonstrukcije i boljeg korištenja već uređenog i izgrađenog prostora te namjene,
  - da se prilikom planiranja prostora novih korisnika usklade interesi korisnika, osigura dovoljan prostor za razvoj postojećih i novoplaniranih korisnika te da se utvrde mogući utjecaji na okoliš i osigura zaštita okoliša,
  - da su energetski i prometno primjerene prostoru u kojem se planiraju te da se osigura potrebna količina i sigurnost opskrbe vodom i energijom koja ne smije ugroziti potrebe naselja i drugih djelatnosti,
  - da se izgradi odgovarajuća odvodnja s obavezom priključenja na kanalizacijsku mrežu naselja i predtretmanom otpadnih voda ovisno o njihovoj vrsti i količini, odnosno da se izgradi vlastiti sustav odvodnje s pročišćavanjem otpadnih voda ako u naselju nema odgovarajućega sustava odvodnje u svemu prema vodopravnim uvjetima,
  - uz prednju i zadnju među građevinske čestice za gospodarsku izgradnju (proizvodno-poslovna) mora se ostaviti neizgrađeni i ozelenjeni pojas najmanje širine 20,00 m, a uz bočne rubove građevinskih parcela širinu zelenog pojasa uskladiti sa širinom parcele. Unutar ozelenjenog pojasa u prednjem dijelu može se urediti parkiralište za osobna vozila.
- (5) Prostor za manje gospodarske djelatnosti (proizvodne, industrijske, servisne i komunalne djelatnosti te robno-prometne terminale, trgovinu i usluge) može se urediti u rubovima građevnih područja pojedinih naselja, na način da gospodarske zgrade budu na udaljenosti od stambenih zgrada većoj od 30,00 m (za djelatnosti koje ne zagađuju okoliš bukom i mirisom), odnosno 60,00 m (za djelatnosti koje zagađuju okoliš
- (6) bukom i mirisom) uz obavezu uređenja zelenog zaštitnog pojasa prema području sa stambenim zgradama.

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

#### 4.2.4. Društvene djelatnosti

##### Članak 49.

- (1) U građevnom području naselja, unutar područja GUP-a mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim sadržajima:
- obrazovanju (predškolske i školske ustanove), kulturi i fizičkoj kulturi,
  - zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
  - upravi,
  - vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.
- (2) Širina građevinske parcele prema javnoj prometnoj površini treba biti najmanje 5,00 metara. Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 10-20 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici). Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.
- (3) Uz možebitni dječji vrtić i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić može biti najviše 40 %.
- (4) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina ostale društvene i poslovne namjene, može biti najviše 50%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).
- (5) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:
- \*  $Po+P+2+Pk$ ; ili 13,30 (0,90+4,30+3,30+3,30+1,50) metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada).
  - \* Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina pojedinog dijela zgrade je 13,00 metara (osim dimnjaka kotlovnice).
- (6) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 0,90 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

#### 4.2.5. Područja mješovite namjene

##### Članak 50.

- (1) U područjima mješovite namjene (unutar GUP-a Županija i središnjem dijelu naselja Štitar) mogu se graditi nove stambene zgrade, višestambene zgrade, i ostale stambeno-poslovne zgrade u kojima se mogu smjestiti turističko-ugostiteljski sadržaji. To se naročito odnosi na restorane i ostale ugostiteljske lokale sa više od 25 mjesta za goste te ostali sadržaji i djelatnosti sukladno "Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" (NN br.: 57/95., 110/96., 61/98., 39/99.).

#### 4.2.6. Površine građevnih područja ugostiteljsko-turističke namjene

##### Članak 51

- (1) Na području mješovite namjene, mogu se organizirati još: trgovački, zabavni, sportski, rekreacijski sadržaji, a sve u okviru građevinskog područja pojedinog naselja; Ukupna izgrađenost parcele ne smije prijeći najveću dozvoljenu.
- (2) Izletničko-rekreacijske sadržaje moguće urediti i u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava u vidu seoskoga turizma. Auto-kampovi mogu se smještavati na rubu građevnog područja pojedinog naselja. Područja auto-kampova moraju osigurati površinu od najmanje 60,0 m<sup>2</sup> parcele po jednoj smještanj jedinici (šatorsko mjesto).

(4) Na rubu krovne plohe prema susjedu, bez obzira na odaljenost od rubne međe, obvezno se mora izvesti oluk, a duž krovne plohe postaviti snjegobrane.

#### Članak 45.

(1) Gospodarske zgrade s izvorom zagađenja i manje poslovne zgrade za bučne i požarno opasne djelatnosti smiju se graditi u rubnim dijelovima građevnog područja i izdvojenim građevnim područjima uz odgovarajući zaštitni pojas zelenila. U tom slučaju njihova udaljenost ne može biti manja od:

- 30,00 m od regulacijske linije,
  - 6,00 metara od obiteljskih kuća te stambenih i poslovnih zgrada,
  - 3,00 metra od bočne međe, (iznimno 1,00 m ako se radi u gradnji u već izgrađenim područjima),
- 10,00 metara od poljskog puta, odnosno kanala za površinsku odvodnju.

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

#### Članak 46.

(1) U gospodarskim građevinama domaćinstva za proizvodnju s izvorom onečišćenja - tovišta (uzgoj i tov stoke i peradi) na jednoj građevnoj čestici, odnosno u sklopu jednoga poljodjelskoga domaćinstva unutar građevnog područja naselja Štitar, može se uzgajati ukupno do 30 uvjetnih grla (u različitim kombinacijama po pojedinim vrstama krupne i sitne stoke).

(2) U gospodarskim građevinama domaćinstva za proizvodnju s izvorom onečišćenja - tovišta (uzgoj i tov stoke i peradi) na jednoj građevnoj čestici, odnosno u sklopu jednoga poljodjelskoga domaćinstva unutar rubnog građevnog područja naselja Županja širine 100,00 metara može se uzgajati najviše do 5 uvjetnih grla, unutar područja GUP-a najviše 0,5 uvjetnih grla, a u samom središtu Grada Županja ne dozvoljava se držanje sitne i krupne stoke.

#### Članak 47.

(1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne i sl.) najmanje 30,0 m vodeći računa o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.

(2) Pčelinjaci se mogu postavljati isključivo van građevnog područja naselja, ili u rubnim dijelovima građevnog područja naselja širine do 50,00 metara. Kada se postavljaju u rubnim dijelovima građevnog područja naselja, tada prednji dio košnica mora biti udaljen najmanje 5,00 metara od ruba čestice (u smjeru doleta roja) ili 3,00 metra ako se prema međi postavljaju "leđa" košnica.

### 4.2.3. Višestambene zgrade

#### Članak 48.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 30. poglavlja 4.2.1. (Opće odredbe), koji nisu u suprotnosti sa niže navedenim.

(2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena ili stambeno-poslovna zgrada bruto razvijene površine preko 400 m<sup>2</sup> namijenjena stalnom stanovanju, u kojoj su četiri ili više samostalnih stambenih jedinica. Višestambene zgrade mogu se graditi samo unutar područja GUP-a Županja, odnosno područja mješovite namjene u središtu naselja Štitar.

(3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi unutar predjela za mješovitu izgradnju. Visina zgrada utvrđuje se najviše kao:

- a) Po+P+2(3) odnosno, četiri (pet) pune(ih) razine, koje čine podrum (Po), prizemlje (razizemlje) (P) i dva ili tri kata (+2, +3);
- b) Po+P+2+Pks odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (Po), prizemlje (P) i dva kata (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine (Pks).
- c) Najveća visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, utvrđuje se sa 4,30 metara, a visina pojedinih stambenih razina sa 3,10 metra.

(4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade u novim građevnim predjelima te prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje) unutar postojećeg građevnoga predjela naselja, međusobna udaljenost dvije višestambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

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

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

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

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

#### 4.2.2.5 Pomoćne i gospodarske građevine na obiteljskim parcelama

##### Članak 43.

- (1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim izgradnji obiteljskih kuća i li stambenih zgrada mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:
  - a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
  - b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju bez izvora onečišćenja
  - c) gospodarsko/poslovne građevine za proizvodnju manjeg obima.
- (2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, otvoreni bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup> tlocrtno površine) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi na prostoru od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid prema susjedovoj međi mora biti vatrootporan najmanje 2 sata i mora biti iznad razine krovnih ploha. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.
- (3) Gospodarske građevine u domaćinstvu bez izvora onečišćenja jesu: građevine za tih i čist obrt kao i staklenici, plastenici i sl.
- (4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima s izvorom zagađenja su staje, svinjci, kokošnjaci, kuničnjaci i sl.
- (5) Bruto razvijena površina građevina iz stavka 2, 3 i 4 ovog članka ne smije preći više od 49% ukupne bruto razvijene površine svih zgrada na parceli, a ukupna tlocrtna izgrađenost pod svim zgradama ne smije prijeći najveću dozvoljenu izgrađenost parcele za određeni način izgradnje osnovne građevine. Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo izvan naselja, unutar gospodarskih područja predviđenim ovim Planom.
- (6) U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 5. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

##### Članak 44.

- (1) Sve pomoćne i gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi u visini dvije nadzemne etaže s visinom do vijenca od 6,00 metara s tim da visina od kote konačno zaravnatoga terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične obiteljske stambene zgrade. Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.
- (2) Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu, kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja, jest:
  - a) najmanja udaljenost pročelja od međe susjedne građevne parcele je 0,50 m, odnosno za krovni prepust, ali uz uvjet da na tom pročelju nema nikakvih otvora. Otvorima na građevini ne smatraju se: otklopni prozori dimenzija max. 60x60 cm (ostakljeni neprozirnim staklom) koji se otvaraju oko donje horizontalne osi s otklonom od najviše 15 cm, dijelovi zida od staklene opeke ili nekog drugog neprovidnog materijala do površine od 1,00 m<sup>2</sup>, ventilacijski otvori maksimalnih dimenzija 15/20 cm ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt. U slučaju otklopnih prozora, visina parapeta ne smije biti manja od 2,00 metra. Ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala s protupožarnim zidom koji mora nadvisiti krovne plohe više zgrade i imati minimalnu vatrootpornost od dva sata može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takvom pomoćnom ili gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj parceli,
  - b) najmanja udaljenost od međe susjedne građevne čestice iznosi 5,00 m, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala, a u njoj se sprema sijeno i slama,
  - c) ako se građevina gradi kao dvojna s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom (vatrootpornosti od najmanje 2 sata) od poda do ravnine višega krova,
  - d) ako se građevina gradi kao dvojna s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,
  - e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 3,00 metra, ali ne manje od 1,00 m i tada taj zid ne smije imati nikakve otvore. Građevina mora biti od opeke ili betona.
- (3) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te građevne čestice, odnosno ruba čestice najmanje 3,00 m. Iznimno se mogu graditi sušare na udaljenosti do 1,00 metar od bočne međe, ali tada najniži otvor mora biti najmanje 3,00 metra od kote terena.

#### 4.2.2.3 Poslovni prostori

##### Članak 40.

(1) Na građevnim česticama unutar područja **stambene namjene** mogu se graditi nove i rekonstruirati postojeće stambene zgrade sa poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajima (najviše do 49% razvijene tlocrtnne površine zgrade) i poslovno-trgovačko-ugostiteljske građevine kako slijedi:

- trgovine maloprodaje,
- uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila),
- ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
- ljekarne i liječničke ordinacije, poljoprivredne ljekarne,
- uredi
- skladišta bruto razvijene površine do 100 m<sup>2</sup>
- sve ostale namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorijama,
- sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

(2) Na građevnoj čestici stambene zgrade, a odvojeno od nje, može se graditi jedna manja poslovna građevina čiste i tihe djelatnosti veličine do 49% bruto razvijene površine stambene zgrade, bez nepovoljnih utjecaja na okolne građevine, ili jedna manja poslovna zgrada s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine veličine do 49% bruto razvijene površine stambene građevine, sljedećih namjena:

- sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila,
- sve vrste radionica za obradu metala i drveta,
- praonice vozila.

Građevine s potencijalnim izvorima zagađenja mogu se graditi samo u rubnim dijelovima naselja Štitar, odnosno rubnim dijelovima Županje (izvan obuhvata GUP-a). Moraju biti udaljene najmanje 30,0 m od najbližeg regulacijskog pravca. Navedena udaljenost se odnosi se na samu prostoriju u kojoj se obavlja djelatnost, dok se ostale prostorije čiste i tihe namjene mogu smjestiti i bliže. Postojeće građevine unutar GUP-a, i unutar GP naselja Štitar mogu se rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita i to samo kod poboljšanja uvjeta rada.

(3) Manjim poslovnim građevinama iz prethodnog stavka smatraju se isključivo prizemne građevine s najvećom visinom krovnog vijenca do 4,20 m mjereno od kote konačno uređenog terena. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevnoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina, ili unutar zelenog dijela cestovnog pojasa.

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

#### 4.2.2.4 Smještaj građevina i ostalih sadržaja na građevnoj čestici

##### Članak 41.

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

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

(3) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno čestice. U slučaju kada se terasa izvodi iznad kolnog ulaza tada na bočnoj strani terase prema susjednoj čestici treba biti zid.

(4) U slučaju izgradnje obiteljske kuće i stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova zgrada **mora se** izgraditi na regulacijskoj liniji.

##### Članak 42.

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

#### 4.2.2.2 Veličina i izgrađenost građevne čestice

##### Članak 35.

- (1) Veličina građevne čestice za građenje obiteljske kuće ne može biti manja od:
- za građenje slobodnostojeće zgrade: 400 m<sup>2</sup> u planiranim, a 300 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja. Širina neizgrađenih građevinskih čestica na građevinskoj liniji ne smije biti uža od 16,00 metara u planiranim, a 14,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.
  - za građenje poluugrađene zgrade: 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 200 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja, uz poštivanje ostalih uvjeta. Širina neizgrađenih građevinskih čestica na građevinskoj liniji ne smije biti uža od 13,00 metara u planiranim, a 11,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.
  - za građenje ugrađene zgrade: 250 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja. Širina neizgrađene građevinske čestice na građevinskoj liniji ne smije biti uža od 10,00 metara u planiranim, a 8,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (2) Najmanja površina građevne čestice namijenjene obiteljskoj stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (3) Iznimno od veličina iz prethodnih stavaka ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku. Odredbe o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od javno-prometnih površina, međa i drugih građevina.
- (4) Minimalna veličina parcela unutar područja osobito vrijednog prirodnog ili kultiviranog krajolika povećava se za 50% u cilju smanjenja gustoće stanovanja i izgrađenosti prostora.

##### Članak 36.

- (1) Najveća površina građevne čestice za izgradnju slobodno stojeće obiteljske kuće ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup> odnosno 3000 m<sup>2</sup> unutar područja osobito vrijednog prirodnog i kultiviranog krajolika. Iznimno, a kada se radi o izgradnji građevine u funkciji seoskog turizma ne veća od 4000 m<sup>2</sup>.

##### Članak 37.

- (1) Novoplanirana obiteljska kuća na području Štitara i izvan GUP-a ne može biti manja od 60,0 m<sup>2</sup>, dok unutar GUP-a ne manja od 70,0 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

##### Članak 38.

- (1) U već izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih ograničenja za korištenje" označena tamnožutom bojom, mogu se:
- graditi nove obiteljske kuće ili stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:

- za slobodnostojeće građevine	do 45%,
- za poluugrađene građevine	do 55 %,
- za ugrađene zgrade	do 65 %.
  - sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće obiteljske kuće i stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.
- (2) Iznimno je moguća izgrađenost i veća od najveće dopuštene i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već legalno izgrađenom glavnom građevinom. Ta povećana izgrađenost odnosi se na izgradnju garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

##### Članak 39.

- (1) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih obiteljskih kuća, stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada u planiranim građevnim područjima ne smije biti više od 40% površine građevne parcele.
- (2) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju poluugrađenih ili dvojnih i ugrađenih ili u nizu obiteljskih, stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u novoplaniranim građevnim područjima naselja može biti do 50% za poluugrađene i do 60% za ugrađene zgrade (zgrade u nizu).
- (3) Izgrađenost građevinske parcele unutar područja osobito vrijednog prirodnog i kultiviranog krajolika ne smije biti veća od 25%.

d) ostale gospodarske građevine koje se koriste kao prateće kod obavljanja poljoprivredne djelatnosti (nadstrešnice za poljoprivrednu mehanizaciju).

Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici već izgrađeno i više građevina nego što je to predviđeno ovim Planom, svaka od tih građevina se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima.

(4) Preparcelaciju građevne parcele sa zakonito izgrađenom obiteljskom stambenom građevinom može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija te poštujući Planom utvrđenu najmanju površinu građevne parcele za ovakvu vrstu građevine.

#### Članak 32.

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

(1) Preporučaju se tradicijski tlorisi zgrada - u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu Slavonije. Stambene zgrade mogu biti razvedenijeg tlorisa.

(2) Obiteljske kuće i stambene zgrade mogu se graditi najviše kao **P<sub>0</sub>+P+1+Pks** odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, prizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine. Iznimno, na području naselja Županja (GUP), moguća je visina (više)stambenih zgrada do najviše **P<sub>0</sub>+P+3**.

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

(4) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti je li je nešto podrumski ili neka druga etaža.

#### Članak 33.

(1) Podrumom (P<sub>0</sub>) se smatra etaža koja je ukopana u teren i čija se kota gornje konstruktivne stropne ploče nalazi najviše 0,90 metara od kote konačno uređenog terena.

(2) Prizemljem (P) se smatra etaža čija je kota gornje konstruktivne podne plohe najviše 0,90 metara od kote konačno uređenog terena. Konstruktivna visina prizemlja kod stambene namjene iznosi najviše 3,10 metara, a kod poslovne namjene najviše 4,30 metara. Kota gornje konstruktivne podne plohe prizemlja poslovne namjene smije biti najviše do 90 cm od kote konačno uređenog okolnog terena.

(3) Katom se smatra etaža koja slijedi iznad prizemlja i ima visinsku razliku između kote gornje konstruktivne podne i stropne plohe od najviše 3,10 metara.

(4) Nestambenim potkrovljem (Pk) se smatra posljednja etaža čija je visina nadozida najviše do 60 cm od kote gornje podne ploče, a stambenim potkrovljem (Pks) smatra se posljednja etaža čija je visina nadozida najviše do 1,50 metara od kote gornje podne ploče.

(5) Najveća dozvoljena visina stambene zgrade sa stanovanjem u prizemlju za **P<sub>0</sub>+P+1+Pks** iznosi 8,60, a sa poslovnim prostorom u prizemlju iznosi 9,80 metara. Visina stambene zgrade **P<sub>0</sub>+P+2+(Pks)** sa stambenim prizemljem može biti do najviše 11,70 m, a sa poslovnim prizemljem 12,90 m; za **P<sub>0</sub>+P+3** sa stambenim prizemljem iznosi 13,30 m, a sa poslovnim prizemljem 14,50 m; od konačno zaravnatog terena. Gradnja ovakvih građevina moguća je samo unutar obuhvata GUP-a

(6) U područjima osobito vrijednog prirodnog i/ili kultiviranog krajobraza na sjevernom području Grada ili uz rijeku Savu (južni prostor Grada) dozvoljena je najveća visina zgrada od **P+Pk**, odnosno visina krovnog vijenca do 5,50 metara.

#### Članak 34.

##### OBLIK, VISINA I KATNOST ZGRADA ZA POVREMENO STANOVANJE

(1) Katnost građevina za povremeno stanovanje smije biti najviše **P**, sa mogućnošću da visina kote poda prizemlja ne pređe više od 90 cm od kote uređenog okolnog terena. Krovna konstrukcija se mora postaviti direktno na stropnu ploču prizemlja, bez izvedbe bilo kakvog nadozida, tako da je ukupna visina do krovnog vijenca najviše 4,00 metra.

(2) Planom nisu utvrđeno posebno GP za zgrade za povremeno stanovanje, ali je njihova izgradnja moguća isključivo kao interpolacija između postojećih izgrađenih parcela sa sličnom izgradnjom. Oblik zgrada za povremeno stanovanje mora pratiti tradicijski oblik zgrada tzv. *stanova*, tj. moraju biti pravokutne, sa kosim krovom i sljemenom paralelnim sa duljom stranom zgrade. Pročelja moraju biti završno obrađena u skladu sa tradicijskom završnom obradom tzv. *stanova*.

(3) Sve postojeće zgrade za povremeno stanovanje koje odstupaju od uvjeta danih u prethodnom članku smiju se obnavljati i rekonstruirati isključivo unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, bez ikakve dogradnje.

#### Članak 28. VODOOPSKRBA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.
- (2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz cisterne, bunara i sl. na vlastitoj građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga bunara ili zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.
- (3) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (cisterne, bunari i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na najmanjoj udaljenosti od 20,00 m od postojećih i novih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl. i najmanje 1,0 m od regulacijske linije i susjednih međa.
- (4) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 100 cm iznad razine terena te najmanje 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar, a od septičke jame ili gnojišta 20,00 m.

#### Članak 29. VODNO GOSPODARSTVO

- (1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na granicu pojasa vodotoka gradit će se u skladu s vodno gospodarskim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite od ruba pojasa vodotoka je 5,00 m za obiteljsku i/ili stambeno poslovnu zgradu, 10,00 m za građevine javne namjene, a 15,00 m za ostale pomoćne građevine u domaćinstvu sa izvorima zagađenja. Prostor pojasa vodotoka, odnosno zemljišni pojas uz njega, mora ostati pristupačan za sve stanovnike.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli ugroziti korito vodotoka (samu obalu, ili vodenu površinu). na bilo koji način.

#### Članak 30. ZAŠTITA OD POŽARA

- (1) Sve građevine (poluugrađene i/ili ugrađene) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom (vatrootpornosti najmanje 2 sata), koji mora nadvisiti krovne plohe.
- (2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.
- (3) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta (vatrootpornost najmanje 2 sata), a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

### 4.2.2. Obiteljske kuće i stambene zgrade

#### 4.2.2.1. Veličina, visina i oblik obiteljske kuće ili stambene zgrade

#### Članak 31.

- (1) Primjenjuju se članci od 6. do 30. (*Opće odredbe*).
- (2) Pod **obiteljskom kućom** (*Zakon o gradnji - NN175/03. i 100/04.*) smatra se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevinskoj čestici s najviše 3 stana kroz podrum i 3 nadzemne etaže namijenjenim stanovanju, te čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m<sup>2</sup> (uračunava se i površina pomoćnih građevina - garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina ako su na istoj građevnoj čestici). Nadzemnom etažom smatra se i tavana etaža namijenjena stanovanju. Ova građevina može biti slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena. **Stambena zgrada** je građevina stambene namjene na zasebnoj građevinskoj čestici s najviše tri stambene jedinice, sa mogućim poslovno-trgovačko-ugostiteljskim prostorima čiste i tihe namjene i mogu imati više od 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine zgrade (zajedno s ostalim pomoćnim i/ili gospodarskim građevinama na građevnoj parceli). Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene. U smislu namjene zgrade, najmanje 75% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
- (3) Na jednoj građevnoj parceli, namijenjenoj obiteljskoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:
  - a) jedna osnovna građevina stambene namjene sa mogućim poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajem,
  - b) pomoćne građevine (garaže, spremišta, kotlovnice, drvarnice i sl.),
  - c) gospodarske građevine za uzgoj poljokultura (staklenici, plastenici),



#### PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
- (2) Zgrade (građevine) na građevnim parcelama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih parcela.
- (3) Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena pripadajuće građevne čestice.

#### Članak 26.

##### PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

- (1) Zgrade na građevnim parcelama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.
- (2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim Planom) priključak na niskonaponsku mrežu treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Grad u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.
- (3) U ulicama naselja gdje postoji izgrađena javna rasvjeta na stupovima niskonaponske zračne mreže izvedene vodičima AlČe po krovnim stalcima zamijenit će se vodičima SKS X00/0-A presjeka 70 ili 35 mm<sup>2</sup> na istim krovnim stalcima;
- (4) U ulicama gdje je postojeća niskonaponska mreža izvedena vodičima AlČe po krovnim stalcima i javna rasvjeta zidnim kracima izvest će se nova niskonaponska mreža na istim krovnim stalcima, a javna rasvjeta na rasvjetnim stupovima (cijevnim, a nikako ne betonskim ili drvenim). Iznimno u rubnim dijelovima Županje i Štitara moguće je izvesti NN mrežu i javnu rasvjetu na betonskim ili drvenim stupovima kao privremeno rješenje, do potpune izgrađenosti naselja, uz suglasnost nadležnih službi Grada.
- (5) Niskonaponske veze između trafostanica i prvog stupnog mjesta (početka izvoda NN) treba izvesti podzemnim kablom presjeka 4x150+2,5 mm<sup>2</sup> i 4x25+25 mm<sup>2</sup>, a sve zbog potreba javne rasvjete;
- (6) Razvode javne rasvjete potrebno je izdvojiti iz elektroenergetskih objekata HEP-a u obliku odvojenih ormara JR kabelima napajanih iz TS-a;
- (7) Ovisno o koncepciji niskonaponske mreže iz prethodnih točaka, priključke treba izvesti nadzemnim i podzemnim kablom sa osnovne niskonaponske mreže do pojedinačnih objekata.

#### Članak 27.

##### ODVODNJA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.
- (2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi nepropusne sabirne jame (u području strogog režima zaštite voda), ili tipske uređaje za pročišćavanje otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja (sa biološkim ili nekim drugim pročišćavanjem - biljni uređaji, fizikalno-kemijski postupci, SBR uređaji i sl.). Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar, a od bunara 20,00 metara.
- (3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.
- (4) Oborinsku vodu sa javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje sa obaveznim prečišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti biopročistači, prihvaćeni kemijski prečistači ili slični zakonom odobreni uređaji. Način zaštite i vrstu prečišćavanja utvrdit će nadležne službe za područje Grada.

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

- trgovina: 1-3 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>
- ostali poslovni prostor 2-4 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>
- manji ugostiteljski lokali 2-4 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>
- ugostiteljstvo-prehrana 4-6 PM na svakih 100 m<sup>2</sup> ili 1PM za svaki stol restorana

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

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

### Članak 23.

#### GARAŽE

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

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

(3) Izgradnja garaža za putnička vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacionoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se da se otvaranjem garažnih vrata zatvori pješački prolaz po pločniku duž prometnice.

(4) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj parceli. Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m za osobna vozila, a za teretna najviše 4,50 m.

(5) U slučaju garaže za teretno vozilo (do najviše 3,5 t) ona mora biti izgrađena na građevnoj liniji povučenoj na udaljenosti od regulacione linije za najmanje vrijednost duljine samog teretnog vozila, odnosno planirane dubine garaže, uvećanoj za 3,00 metra. Prostor ispred garaže koristi se za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Svjetla visina garaže za osobno vozilo ne smije biti veća od 3,00 metara, a za eventualno teretno vozilo (isključivo za osobne potrebe i najveće dozvoljene mase do 3,5 t) svjetla visina garaže ne smije biti veća od 4,20 m. U tom slučaju garaža za teretno vozilo mora biti izgrađena na građevnoj liniji povučenoj na udaljenosti od regulacijske linije za najmanje vrijednost duljine samog teretnog vozila, odnosno planirane dubine garaže, uvećanoj za 3,00 metra.

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

#### 4.2.1.6. Komunalno opremanje

### Članak 24.

#### ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

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

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

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

### Članak 25.

#### Članak 20.

##### OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI

- (1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh lokalnih običaja. Ograda građevnih čestica može biti drvena, zidana i ožbukana ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde na regulacijskoj liniji može biti do 2,00 m, kao i na međi prema susjedu 2,00 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.
- (2) Iznimno su moguće žičane ograde, ali obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.
- (3) Korisnik građevne čestice dužan je postaviti ogradu s unutrašnje strane prednje međe i na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Ograda na zadnjoj i desnoj međi postavlja se u dogovoru sa susjedom. Kod uglovnih parcela ograda se postavlja i na drugoj međi prema drugoj prometnoj ili nekoj javnoj površini. Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu, te da niti svojim jednim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.
- (4) Ogradu iz prethodnog stavka ovog članka izgrađuje vlasnik građevne čestice ili korisnik u cijelosti ako ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ograda ne gradi u isto vrijeme zajedno sa susjedom.

#### Članak 21.

##### KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

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

#### 4.2.1.5. Prometni uvjeti

#### Članak 22.

##### PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.
- (2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).
- (3) Na građevnoj čestici obiteljske kuće ili stambene zgrade obvezno treba osigurati jedno (ako je moguće i dva) parkirališno i jedno garažno mjesto (PGM) za svaku stambenu/smještajnu jedinicu. Kod postojeće izgrađenosti osigurava se bar jedno PGM po svakoj stambenoj jedinici.

- korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao poluugrađene ili dvojne moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
  - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora jednovodnih i dvovodnih. Najveća dozvoljena širina krovnih prozora ne smije prijeći dva raspona krovnih greda, odnosno najviše 2,00 metra;
  - d) Sljeme krovišta mora biti okomito na susjedne građevne parcele u slučaju građenja poluugrađenih i ugrađenih zgrada. Izuzetno je moguća izvedba krovišta sa sljemenom okomitim na regulacijsku liniju kod zgrada koje se grade na međi, ako se radi o izgradnji kao interpolaciji u dijelu naselja gdje je prisutna takva izgradnja ili ako su građevinske parcele uske;
  - e) Krovišta građevina moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18-45°. Iznimno je moguć jednostrešni krov na pomoćnim i gospodarskim zgradama. Građevine mogu imati djelomično ravan krov (najviše do 40% tlocrtno površine zgrade).
  - f) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 25°, a kod dvostrešne krovne plohe nagib može biti od 18-45°.
  - g) Krovišta glavnih zgrada trebaju se pokrivati crijepom, a moguće je korištenje i drugih suvremenih pokrovnih materijala osim valovitog salonita. Izuzetak je pokrivanje građevina u povijesnim jezgrama naselja kada se nužno mora pridržavati posebnih uvjeta Državne uprave za zaštitu kulturne baštine. Korištenje drugih pokrova iznimno se može dozvoliti samo za pokrivanje gospodarskih zgrada u zadnjem dijelu građevinske parcele. Izuzetak je pokrivanje građevina u povijesnim jezgrama naselja kada se nužno mora pridržavati posebnih uvjeta Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.
- (2) Na uličnom pročelju su moguće terase i balkoni. Visina terase mjereno od razine dvorišta mora biti najmanje 3,00 metra, a širina konzolnog istaka ne više od 2,00 metra.
- (3) Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini. Kod pomoćnih i gospodarskih građevina moguće je izvođenje jednostrešnog krovišta s padom krovne plohe prema čestici na kojoj se nalazi građevina.

#### Članak 17.

##### KROVIŠTE

- (1) Istak krovnog vijenca na dužoj strani pročelja, kao i na zabatu to može biti najviše 100 cm.

#### Članak 18.

- (1) Moguće je smanjenje nagiba krovne plohe u dijelu koji prelazi preko trijema (kod tradicijskih stambenih i ostalih građevina). Ako se linija krovnog vijenca glavnog krovišta i linija "sljemena" krovišta trijema ne nalaze u istoj krovnoj ravnini tada je nagib krovne plohe trijema moguće izvesti i manjim. Nagib krovne plohe krovišta iznad krovnih kućica može biti različit od nagiba glavne krovne plohe, a sljeme krovnih kućica može završiti na sljemeni glavnog krovišta ili ispod njega.
- (2) Nadogradnja krovne plohe u vidu krovne kućice promijenjenog krovnog nagiba smije zauzimati najviše 30% krovne plohe.

#### Članak 19.

##### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje.
- (2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.
- (3) Kod zgrada društvenih djelatnosti, zgrada javne i poslovne namjene te zgrada turističke namjene u građevnom području naselja, najmanje 30% parcele mora biti pejzažno uređeno sa pratećim pješačkim stazama. Ostatak građevinske parcele može se iskoristiti za uređenje površine za smještaj osobnih i eventualno dostavnih vozila.

- (2) Razine (etaže) zgrade su:
- Podrum** koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom na ravnom terenu se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 0,90 metra od kote konačno uređenog terena, odnosno razina čija su tri pročelja potpuno ukopana, a četvrto je otkriveno sa najviše 50% svoje površine.
  - Prizemlje** se označava skraćeno s "P" sa kotom konstrukcije poda do 0,90 m iznad kote uređenog terena,
  - Visoko prizemlje** se označava skraćeno sa "VP" i podrazumijeva se razina građevine sa kotom konstrukcije poda između 0,90 i 1,50 m iznad kote uređenog terena. Konstruktivna visina ove razine kod obiteljskih kuća može biti najviše do 4,20 m
  - Kat** koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja
  - Potkrovlje** je posljednja razina građevine koja može biti uređena kao:
    - prostor, koji će se koristiti isključivo kao spremišni ili neće uopće imati nikakvu namjenu. Može imati nadozid od najviše 150 cm mjereno od kote gornje plohe konstrukcije stropne ploče i unutar krovne plohe ne smiju biti krovne kućice.
    - prostor, koji će se moći koristiti za stanovanje ili neku drugu namjenu. U navođenju katnosti zgrade označava se oznakom "Pks", može imati nadozid do visine od 1,50 m mjereno od kote gornje plohe konstrukcije stropne ploče, a unutar krovne plohe smiju biti krovne kućice.
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca obiteljske kuće iznosi 9,00 metara (kod Po+V=+1+Pk).
- (4) Planom planirano stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", smatra se punim katom (etažom) u slučaju:
- ako je nadozid do propisane visine,
  - ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
  - ako postoje krovni prozori (luminali) izvedeni do najviše 30% duljine krovnog vijenca na jednoj strani krovišta i raspona do najviše dva razmaka krovnih greda.
  - ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
  - ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.
- (5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenoga potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža), usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka.
- (6) Potkrovlje može imati izlaz na balkon na zabatnoj strani građevine. Ako se izvodi balkon na dužoj strani krovišta, tada krovna mijena preko balkonskog otvora ne smije biti veća od tri raspona rogova, odnosno 3,00 metra.
- (7) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti iz stavaka 4 i 5 ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.
- (8) U izgrađenom građevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama detaljnijeg plana (plana nižeg reda).

#### 4.2.1.4. Oblikovanje

##### Članak 15.

##### OBLIK NASELJA

- Gustoća naseljenosti (broj stalno naseljenih stanovnika unutar građevnog područja) u naseljima ne bi trebala biti manja od 15 st/ha (PPŽ VS, Odredbe za provođenje, čl. 18.1.), osim na području GUP-a.
- Da bi se očuvala tradicijska slika naselja, ovim Planom je zadržana pretežito linijska izgrađenost naselja, uz uvažavanje potreba praćenja topografije okolnog terena.

##### Članak 16.

##### OBLIKOVANJE ZGRADA

- Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
  - Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski

(1) Regulacijska linija (crta) odvaja javnu površinu od građevinskih čestica (parcela) neovisno o vlasničkom odnosu. Građevna linija određuje liniju na kojoj se obavezno mora započeti gradnja, odnosno nalaziti najistureniji dio prednjeg pročelja zgrade. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 3,0 m, osim kod već izgrađenih zgrada.

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

#### Članak 12.

(1) **Slobodnostojeća građevina** ne može se graditi na udaljenosti manjoj od 3 metra od bočne međe prema susjednoj građevnoj čestici, ako se na tom zidu planiraju otvori. Građevina se može graditi i na manjoj udaljenosti (najviše do 1,00 metar), ali tada na tom bočnom zidu smiju biti slijedeći otvori: prozor bez otvaranja površine do najviše 0,50 m<sup>2</sup>, otklopni prozor do najviše 60x60 cm (koji se otvara oko donje horizontalne osi s otklonom od okomite prozorske plohe najviše 15 cm, ostakljen neprozirnim staklom), otvor ispunjen neprozirnom staklenom opekom ili sličnim neprozirnim materijalom te ventilacijski otvori do najviše 15/20 cm ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

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

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim parcelama u građevnom području naselja ne smije biti manja od:

- a) 6,00 metara u neizgrađenim dijelovima naselja za obiteljske kuće i stambene građevine najveće katnosti Po+P+ 1, a u već izgrađenim dijelovima naselja ne manje od 3,00 metra;
- b) 8,00 metara u neizgrađenim dijelovima naselja mješovite namjene katnosti do najviše Po+P+2 za sve ostale građevine, a u već izgrađenim dijelovima naselja ne manje od 5,00 metara..

(4) **Poluugrađena i/ili dvojna građevina** može se graditi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine,
- b) u slučaju kad se radi o građevini prislonjenoj uz već izgrađenu ili planiranu susjednu građevinu na istoj međi (dvojna izgradnja),
- c) u slučaju kada na toj strani ulice postoje građevine izgrađene na taj način.

(5) **Ugrađene zgrade** ili zgrade u nizu mogu se graditi na postojećim uskim građevinskim česticama, kada radi nepovoljnih prostornih uvjeta nije moguća gradnja slobodnostojećih ili poluugrađenih (dvojnih) zgrada.

(6) Kad se zgrada gradi na bočnoj međi (ugrađena ili poluugrađena) bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid iznad razine krovnih ploha. Sljeme krova mora biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i nije moguće izvođenje krovne strehe iznad susjedne čestice.

#### 4.2.1.3. Visina

#### Članak 13.

(1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz prednji dio zgrade do sljemena krova.

(2) Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

#### Članak 14.

(1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim Planom obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su broj razina (etaža) zgrade i visina do vijenca zgrade.

**B. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost**

- B.1. Građevine koje se grade na građevnoj čestici uz obiteljske kuće i stambene zgrade unutar građevnog područja naselja
- građevine bez izvora zagađenja (za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenici, plastenici i slično)
  - građevine s potencijalnim izvorima zagađenja (građevine za uzgoj ograničenog broja domaćih životinja, sušare i pušnice)
- B.2. Građevine koje se grade na građevnoj čestici izvan građevnog područja naselja
- Građevine bez izvora zagađenja (za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenici, plastenici i slično)
  - Građevine s mogućim izvorima zagađenja (za uzgoj životinja, za preradu poljoprivrednih proizvoda - mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).
- **Športsko - rekreacijske građevine** služe potrebama održavanja športskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta i slično).
  - **Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji** namijenjeni su za potrebe prometa, pošte, telekomunikacija, energetike (terminali za transport i cjevovodi), vodnog gospodarstva, te za obradu, skladištenje i odlaganje otpada.
  - **Groblja** služe za ukope, smještaj mrtvačnica, ostalih vjerskih građevina i obilježja. Uz groblja se trebaju urediti rasadnici i parkirališta, a mogu se predvidjeti i klesarske radione.
  - **Elementi urbane opreme** su kiosci, reklamni panoi, reklame, klupe, spomenici, spomen - obilježja, uređaji za savladavane urbanističko - arhitektonskih barijera, stupovi javne rasvjete, zaštitni stupići, ukrasna cvjetna korita na otvorenom prostoru i sl.

**Članak 8.**

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

**Članak 9.**

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

**4.2.1.1. Građevna čestica**

**Članak 10.**

- (1) Građevnom česticom (parcelom) smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima neposredan pristup s parcele javne prometne površine širine najmanje 4,00 metra (preporučljivo 5,00 metara gdje god je to moguće).
- (2) Do izrade detaljnijih planova uređenja nije moguća nikakva nova izgradnja niti izdavanje lokacijskih i građevnih dozvola za nove građevne zahvate. Moguća su jedino proširenja postojećih zgrada (obnove, dogradnje, prigradnje i sl.) uz poštivanje svih odredbi ovoga Plana. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.
- (3) U području za koje nije ovim Planom planirana izrada detaljnijeg plana uređenja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s odredbama ovog Plana (članak 35) na način da se omogući racionalno korištenje i izgradnja.

**4.2.1.2. Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda**

**Članak 11.**

## 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNOG PODRUČJA UNUTAR NASELJA

### 4.2.1. Opće odredbe

#### Članak 6.

- (1) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena u Planu na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*."
- (2) Planom su određena
  - a) izgrađena građevna područja naselja, i
  - b) planirana građevna područja naselja.
- (3) U građevnim područjima naselja mogu se uređivati:
  - a) područja za stanovanje (obiteljske kuće, stambene zgrade, višestambene zgrade),
  - b) područja mješovite namjene,
  - c) područja za manje gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
  - d) prometne građevine i pojasevi,
  - e) područja za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
  - f) područja za parkovne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.
- (4) Izgrađenim djelom građevnoga područja smatraju se sve izgrađene i namjeni privedene parcele unutar tog područja u skladu s planovima koji su važili do stupanja na snagu Prostornog plana Vukovarsko-srijemske županije (PPŽVS) i neizgrađene površine veličine najviše do 0,5 ha koje graniče s izgrađenim parcelama unutar formirane cjeline naselja, a koje se mogu priključiti na postojeću infrastrukturu i javne površine.
- (5) Neizgrađeni dio građevnoga područja su površine predviđene za novu izgradnju i uređenje zemljišta, preparcelaciju u svrhu formiranja novih građevnih parcela i javnih površina te preostale neizgrađene površine. Neizgrađeni dio građevnog područja su i dijelovi neizgrađenih parcela u čijoj se dubini planom predviđa formiranje novih građevnih parcela i novih ulica.
- (6) Razgraničenje po namjeni unutar naselja provodi se planovima nižega reda - Generalnim urbanističkim planom (GUP), Urbanističkim planom uređenja (UPU) i Detaljnim planom uređenja (DPU), a za područja za koja se ne donose ti planovi razgraničenje se provodi na temelju odredbi za provođenje ili na grafičkom prikazu namjene površina u Prostornom planu uređenja Grada i to za mješovitu namjenu s odredbama o funkcijama koje mogu biti unutar te namjene, za gospodarsku i komunalnu namjenu, šport i rekreaciju, javne funkcije i javne površine te za površine na kojima se primjenjuju posebni uvjeti korištenja i zaštite prostora.

#### Članak 7.

- (1) U odredbama Plana koriste se slijedeći pojmovi:
  - **Obiteljske kuće** su građevine namijenjene samo za stanovanje, sa najviše tri stambene jedinice, a definirane su *Zakonom o gradnji (NN 175/03)*;
  - **Stambene zgrade** su građevine namijenjene pretežito stanovanju, veće od 400 m<sup>2</sup> do najviše 3 stambene jedinice sa mogućnošću određenih poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja;
  - **Višestambene zgrade** su građevine namijenjene pretežito stanovanju s 4 i više stambenih jedinica;
  - **Pomoćne građevine** na građevinskoj parceli su garaže, spremišta, drvarnice, ljetne kuhinje, nadstrešnice i slično, a sve u funkciji obiteljske kuće, stambene zgrade ili višestambene zgrade;
  - **Poslovne zgrade** su građevine poslovne, uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke i slične namjene;
  - **Javne zgrade** su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i slične namjene.
  - **Vjerske građevine** služe za održavanje vjerskih skupova i drugih potreba vjernika.
  - **Gospodarske građevine** služe za odvijanje različitih gospodarskih aktivnosti, a dijele se u sljedeće grupe:
    - A. **Proizvodne zgrade** su građevine industrijske, zanatske i slične namjene u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade
      - A.1. Proizvodne građevine koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici
        - u građevinskom području naselja,
        - u građevinskom području naselja, ali u sklopu zasebne gospodarske zone
      - A.2. Proizvodne građevine koje se grade izvan naselja, u posebnim izdvojenim građevinskim područjima.



građevine određene su funkcijom, kategorijom i načelno određenim položajem, a prostor za njihov točni smještaj i drugi uvjeti određuju se planovima užih područja odnosno prostornim planom područja posebnih obilježja te stručnom podlogom u sklopu izdavanja lokacijske dozvole i to na temelju podataka, studija i drugih dokumenata institucija nadležnih za takve građevine. To su: postojeće građevine za koje je prostor određen namjenom, građevinskom parcelom, pripadajućom infrastrukturom i širim zaštitnim prostorom-pojasom uz primjenu uvjeta prema posebnim propisima pri čemu se mora osigurati prostor za rekonstrukciju i proširenje ako je to prostornim planom i resornim programom predviđeno; planirane građevine pri čemu se prostor osigurava namjenom površina i posebnim uvjetima korištenja šireg prostora, koji omogućava detaljniju plansku prilagodbu lokalnim uvjetima, osim u slučaju ako je izdana lokacijska dozvola (LD) čime su trasa odnosno površina građevine te ostali uvjeti korištenja prostora konačno planski utvrđeni,

(4) Pri određivanju prostora za građevine iz prethodne točke, ovisno o vrsti građevine, kategoriji i kapacitetu te značajkama područja na kojem se ona smještava, potrebno je osigurati površinu za funkciju građevine i sigurnost, cjelovit zahvat u prostoru, usklađenje s drugim funkcijama i korisnicima prostora, te širi pojas ograničenja korištenja prostora i izgradnje u svrhu zaštite okoliša i vrijednosti prostora. Neizgrađene površine koje graniče s prostorom građevine iz ovog članka ne mogu se odrediti za promjenu namjene i daljnju izgradnju dok se prostornim planom ili stručnom podlogom za lokacijsku dozvolu ne utvrde svi elementi korištenja i uređenja prostora za tu građevinu.

(5) Prostor za planirane građevine prometnica, pruga i vodova infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju je koridor (pojas) koji obuhvaća sve elemente uređenja i funkcioniranja, a određen je poprečnim presjekom određene kategorije i kapaciteta građevine na koji se obostrano dodaje najmanje širina zaštitnog pojasa promatrane infrastrukture. Koridor građevina iz stavka 1. ovog članka za koje nije utvrđena konačna trasa određuje se sa širinom od najmanje 100 m, odnosno po 50 m sa svake strane od načelno određene osi i vrijedi do točnog utvrđivanja za dionicu ako je ona usklađena sa stručnim podlogama odnosno do izdavanja lokacijske dozvole.

(6) Prostor koridora može se smanjiti na stvarni koridor obostrano ili jednostrano na dionicama gdje postoje određene granice koje se ne mogu prelaziti, kao što su to granice zaštićenih područja, šuma, voda, vodnog dobra ili izrazito nepogodnog tla, postojećih izgrađenih dijelova naselja i konfiguracije terena, koje ne omogućavaju pomak trase.

(7) Za infrastrukturne vodove i uređaje unutar granica građevnog područja treba osigurati prostor u profilima javnih površina, u skladu s posebnim propisima i planovima uređenja tih površina te planirati podzemno vođenje distribucijskih vodova.

(8) Sve dalekovode treba graditi izvan građevnih područja i funkcionalnih cjelina izvan građevnih područja, racionalno koristiti prostor, izbjegavati područja šuma i zaštićene cjeline povijesne i prirodne vrijednosti te vrijednosti krajobraza. Postojeće nadzemne dalekovode unutar građevnih područja treba postupno zamijeniti podzemnim vodovima, a na neizgrađenim dijelovima planirati trasu usklađeno s namjenom tih površina.

(9) Razvoj naselja (neizgrađeni dio građevnog područja) ne može se planirati širenjem preko koridora infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju osim u slučaju kada takav koridor presijeca postojeće naselje (izgrađeni dio građevnog područja) u kojem slučaju se mora osigurati koridor u skladu s posebnim propisima i usklađeno s drugim korisnicima prostora.

(10) Postojeće građevine, prometnice i ostala infrastruktura za koje se Planom predviđa premještanje ili nova trasa zadržavaju kategoriju i sva ograničenja korištenja prostora uz tu trasu u skladu s posebnim propisima i ovim Planom i to do izvedbe nove trase-građevine te prekategoriizacije postojeće prometnice ili druge građevine.

(11) U prostoru načelno ili potencijalno-alternativno utvrđene trase ne mogu se do utvrđenja točne trase planirati građevine koje se mogu graditi izvan građevnoga područja (GP) i ne može se određivati prostor za razvoj naselja (neizgrađeni dio GP). Infrastruktura koja prati ili pripada sustavu načelno utvrđene trase može se planirati samo zajedno s utvrđivanjem predmetne trase. Iznimno se u prostorima određenih ovom točkom mogu dozvoliti zahvati nužne rekonstrukcije postojećih, legalno izgrađenih građevina koji se obavljaju u svrhu osiguranja sigurnosti te osnovnih higijensko-sanitarnih uvjeta korištenja kao i planirati infrastruktura koja nije u funkciji uz uvjet usklađenja sa zahtjevima koridora kojega prelazi.

(12) Građevine od važnosti za Državu i Županiju koje se grade ili rekonstruiraju unutar građevnih područja naselja planiraju se prema funkcionalnim potrebama i usklađenjem s drugim korisnicima prostora, a površina zahvata je pobliže određena u ovom prostornom planu uređenja Grada (PPUG), odnosno stručnom podlogom u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

List 2a: Promet, 1:25.000

List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000

List 2c: Energetski sustavi - *Elektroenergetika*, 1:25.000

List 2d: Energetski sustavi - *Cijevni transport nafte i plina*, 1:25.000

List 2e: Vodnogospodarstvo - *Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*, 1:25.000

## 3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

List 3: Prirodna i kulturna baština, 1:25.000

## 4. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA, 1:5000

### Članak 4.

#### NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Prostor Grada Županja namijenjen je za:

1. površine građevnih područja unutar naselja
  - područja **stambene namjene** (obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade)
  - područja mješovite i društvene namjene (poslovne socijalne, zdravstvene, obrazovne, ...);
  - vjerski sadržaji i groblja.
2. površine građevnih područja za gospodarsko-proizvodnu namjenu i gospodarsko-poslovnu namjenu izvan građevnih područja naselja
3. površine građevnih područja za športsko rekreacijsku namjenu izvan građevnih područja naselja
4. površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava:
  - prometni pojasevi cesta;
  - pojasevi infrastrukturnih sustava - magistralnih dalekovoda, naftovoda, plinovoda, vodovoda, i sl.,
5. ostale površine izvan građevnih područja i to za:
  - šumske površine (gospodarske i ostale šume);
  - poljodjelske površine.

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

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelska i šumska područja; prometni pojasevi; te gospodarska, izletnička, turistička, sportska i rekreacijska područja (zone). U područjima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture.

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

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

(5) Građevno područje unutar Plana nije predviđeno na područjima koja imaju određena ograničenja. Obzirom na nedostatnost i točnost podataka iz postojećih kartografskih podloga i studija moguća su manja odstupanja. Stoga izrađivač stručne podloge za lokacijsku dozvolu mora voditi računa da investitor provede (naruči) provjeru stabilnosti tla, nosivosti tla, visinu podzemne vode.

#### 4.1.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

##### Članak 5.

(1) Na području Grada nalaze se ili su planirane sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- a) Autocesta D4/A3 (GP Bregana - Zagreb - Slavonski Brod - GP Bajakovo),
- b) državna cesta D55 (Borovo D2 - Vinkovci - GP Županja)
- c) državna cesta D214 (Županja D55 - Gunja - granica BiH)
- d) dalekovodi naponske razine 400 kV
- e) magistralni naftovod i plinovod za međunarodni transport nafte i plina
- f) građevine za prijenos električne energije -

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

- a) postojeće i planirane županijske prometnice,
- b) željeznička pruga II reda,
- c) sustav nasipa za obranu od poplava
- d) dalekovodi naponske razine 110 kV i odgovarajuća transformatorska postrojenja

(3) Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije (PPŽ) određene su pojedinačne građevine od važnosti za Državu prema Uredbi o građevinama od važnosti za Državu te druge koje su zbog svog razvojnog značenja ili prostora na kojemu se nalaze od posebnog interesa i važnosti za Županiju. Te

## 4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 4.1 UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA ŽUPANJA

#### Članak 1.

(1) Prostorni plan uređenja Grada Županja, u nastavku teksta Plan, utvrđuje uvjete za uređenje prostora Grada, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša i očuvanje kulturnih dobara te osobito vrijednih dijelova prirode na području Grada.

#### Članak 2.

(1) Uređivanje prostora na području grada Županja, kao npr.: izgradnja građevina, uređivanje zemljišta i obavljanje drugih radova na površini zemlje, te iznad ili ispod površine zemlje, provodit će se u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu sa postavkama i izvedenicama, koje iz njega proizlaze.

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

- načela održivoga razvoja,
- načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
- pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazne struke.

#### Članak 3.

(1) Plan se donosi za područje Grada Županja, koja sadrži dva (2) naselja: (sukladno *Zakonu o područjima županija, gradova i Grad u Republici Hrvatskoj*, NN broj: 90/92.).

(2) Plan se sastoji iz tekstualnog i kartografskog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz *Uvoda*, četiri temeljna poglavlja i grupe kartograma. Poglavlja su slijedeća:

1. *Polazišta*
2. *Ciljevi prostornog razvoja i uređenja*
3. *Plan prostornog uređenja*
4. *Odredbe za provođenje*

Naslovi Kartograma su slijedeći:

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA
  - 1-1. Zemljopisni položaj Grada
  - 1-2. Sustav naselja i administrativnih sjedišta
  - 1-3. Demografski podatci
  - 1-4a. Prirodni resursi - kakvoća tla
  - 1-4b. Prirodni resursi -vegetacijski pokrov
2. OSNOVE PROSTORNOGA RAZVOJA I UREĐENJA
  - 2-1. Način korištenja prostora
3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE
  - 3-1. Promet
  - 3-2. Pošta i telekomunikacije
  - 3-3. Cijevni transport plina
  - 3-4. Elektroenergetika
  - 3-5. Vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda i vodno gospodarstvo
4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - 4-1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
  - 4-2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
  - 4-3. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova

Kartografski dio Plana sastoji se iz slijedećih kartografskih prikaza u mjerilu 1:25000 i 1:5000.

#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

List 1: *Prostori za razvoj i uređenje*, 1:25.000