

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1., 2., 3., 4., 5. i 6. sačinjavaju I. TEMELJNE ODREDBE Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Borovo.

1.

Uvjeti za određivanje namjena površina na području Općine Borovo

Članak 7.

Prostornim planom uređenja Općine Borovo određene su slijedeće osnovne namjene površina:

- a) GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
- b) IZGRAĐENE STRUKTURE VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
 - Gospodarska namjena
 - proizvodna namjena
 - poslovna namjena
 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina
 - Športsko-rekreacijska namjena
 - Groblja
 - Infrastrukturni sustavi
- c) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
 - Osobito vrijedno obradivo tlo
 - Ograničeno obradivo tlo
- d) ŠUMSKE POVRŠINE
 - Šuma gospodarske namjene
- e) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO – ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- f) VODNE POVRŠINE
 - Vodotoci
 - Površine uzgajališta (akvakultura)

Članak 8.

Razmještaj i veličina površina iz točke 1. prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. “Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1 : 25.000.

Granice građevinskih područja naselja detaljno su obrađena na kartografskom prikazu br. 4 “Građevinska područja” na katastarskim kartama u mjerilu 1 : 5.000.

Za navedene zone gospodarske namjene i groblja određena su zasebna građevinska područja koja su prikazana na kartografskim prikazima navedenima u prethodnom stavku.

Postojeće i planirane linijske infrastrukturne površine (postojeći i planirani koridori ili trase) određene su aproksimativno u prostoru i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. (“Infrastrukturni sustavi”) u mjerilu 1 : 25.000. Točna trasa odredit će se idejnim rješenjem (projektom) za pojedini zahvat u prostoru.

2. Uvjeti za uređenje prostora

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 9.

Građevine od važnosti za Državu određene su Uredbom o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku (*Narodne Novine, br. 90/95 i br. 06/00*), te Programom prostornog uređenja Države, a građevine od važnosti za Županiju Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije. Ovim planom utvrđuju se slijedeći zahvati u prostoru od važnosti za Državu i Županiju koji su preuzeti kao obveza iz planova višeg reda:

1. Zahvati u prostoru od važnosti za Državu

- prometne, energetske i vodne građevine
- građevine za postupanje s otpadom
- športske, turističke i ugostiteljske građevine,
- građevine za eksploataciju mineralnih sirovina,
- prostor posebne namjene, odnosno prostor za potrebe obrane.
 - državna cesta D 519 (pravac Erdut-Vukovar)
 - magistralna pomoćna pruga MP14 (Vinkovci-Borovo-Erdut)
 - postojeći plovni put rijekom Dunav
 - postojeća obaloutvrda uz rijeku Dunav

2. Zahvati u prostoru od važnosti za Županiju

- uzletište Borovo u Vukovaru
- DV 110 KV, TE Dalj-TS Vukovar (planirano)
- sve postojeće i planirane građevine za obranu od poplava na unutarnjim vodotocima,
- planirani sustav za odvodnju i pročišćenje otpadnih voda
- građevine za skupljanje i privremeno odlaganje opasnog otpada
- planirani sustav plinifikacije Općine Borovo
- sportske dvorane u općinskim centrima.
- sportski i rekreacijski centar s više športskih sadržaja, površine veće od 5 ha,
- ostale građevine od važnosti i posebnog razvojnog interesa za Županiju određuju se zbog njihova gospodarskog značenja za šire područje, više naselja i regije te se za njih mora osigurati odgovarajući prostor i drugi uvjeti, a u skladu s potrebama šireg područja, te uz učešće županijskih i po potrebi državnih tijela i institucija prilikom daljnjeg planiranja ili utvrđivanja lokacijskih uvjeta. To su:
 - postojeće gospodarske građevine i lokacije (silosi, skladišta, vinarije i drugi kapaciteti s mogućnošću proširenja proizvodnje, prostornog širenja, modernizacije) kao prioriteta namjena u skladu s kojom se moraju osigurati infrastruktura, provesti mjere sanacije ugroženog okoliša, usklađenje s drugim korisnicima prostora te i drugi elementi nesmetanog razvoja.
 - nove i postojeće radne, pretežito industrijske zone površine veće od 50 ha koje se moraju urediti kao prostorna i funkcionalna cjelina s potrebnom infrastrukturom,
 - uslužni lokaliteti uz autoceste, državne i županijske ceste (postojeći s obvezom modernizacije i proširenja usluga i ambijentalnog obogaćenja),
 - prometne funkcije i terminali riječnog i integralnog prometa,

- reciklažni pogon za preradu svih vrsta otpada (izuzev opasnog i posebnog otpada), osobito građevnog otpada u funkciji obnove razorenih područja

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 10.

Građevinsko područje naselja je onaj dio područja obuhvata PPUO Borovo koji je predviđen za izgradnju naselja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela koji je u funkciji daljnjeg razvoja naselja.

Unutar građevinskog područja naselja odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevnih čestica može se obavljati samo unutar građevinskog područja naselja u skladu s ovim Prostornim planom.

Sva poljoprivredna zemljišta u građevinskom području naselja, koje je ovim Prostornim planom određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

Članak 11.

U građevinskom području naselja predviđena je izgradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:

- stanovanje;
- rad bez štetnih utjecaja na okoliš (gospodarske i pomoćne građevine);
- javne i prateće sadržaje,
- društvene djelatnosti;
- trgovačke i uslužne sadržaje;
- turističke i ugostiteljske sadržaje;
- vjerske sadržaje;
- prometnu i komunalnu infrastrukturu;
- šport i rekreaciju, te odmor;
- gospodarska namjena – proizvodnja (industrijska zona).

Članak 12.

Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, zaštitne zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja, a u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

U sklopu površina iz stavka 1. ovog članka omogućeno je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova;
- biciklističkih staza;
- športsko - rekreacijskih površina i igrališta;

Iznimno od stavka 2. ovog članka u zoni pejzažnog i zaštitnog zelenila mogu se zadržati stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji.

Članak 13.

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni namijenjenoj pretežito stambenoj gradnji mogu se graditi samo jedna stambena, poslovna ili stambeno-poslovna građevina.

Uz osnovnu građevinu iz stavka 1. ovog članka, na istoj građevnoj parceli mogu se graditi i gospodarske, pomoćne i manje poslovne građevine, koje s osnovnom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje poslovne djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora, na način da se obavljanje tih djelatnosti odvija u skladu s propisima.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini parcele iza tih građevina.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena i oblik parcele, te tradicionalna organizacija parcele ne dozvoljava način gradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

Članak 14.

Stambenim građevinama smatraju se: obiteljske kuće, stambeno-poslovne i više stambene građevine, te građevine za povremeno stanovanje – “vikendice”.

Članak 15.

Poslovnim građevinama smatraju se:

- za tihe i čiste djelatnosti:

- prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne trgovačke djelatnosti, manji proizvodni pogoni kod kojih se ne javlja buka, zagađenja zraka, vode i tla, te ugostiteljski sadržaji određenih kategorija s ograničenim radnim vremenom (smještaj u I zoni građevinskog područja 3 – 50 m).
- za bučne i potencijalno opasne djelatnosti lociraju se na propisnoj udaljenosti od stambenih zgrada i to najmanje 40 m od susjednih stambenih zgrada, odnosno najmanje 20 m od stana vlasnika, a izuzetno i manje udaljenosti u koliko se to dokaže posebnim elaboratom koji se odnosi na propise za zaštitu od buke, zaštitu zraka, vode i tla.

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno opasne djelatnosti u pravilu se lociraju na propisanoj udaljenosti od stambenih građevina odnosno tako da budu zadovoljeni kriteriji posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od buke, te zaštitu zraka, vode i tla. Pod bučnim djelatnostima smatraju se sve one djelatnosti u kojima tijekom rada buka premašuje vrijednost od 65 dB danju, odnosno 55 dB noću.

Za poslovne djelatnosti iz stavka 1. ovog članka potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta u skladu s normativima iz članka 88.

Članak 16.

Gospodarskim građevinama smatraju se:

- bez izvora zagađenja:
 - šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, staklenici i plastenici, sušare (pušnice) i sl.
- s potencijalnim izvorima zagađenja:
 - staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci, i sl.

Članak 17.

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi gospodarske građevine s izvorom zagađenja za uobičajen uzgoj i tov životinja. Za područje Općine Borovo određeno je da se unutar građevinskih područja naselja, na jednoj građevinskoj čestici, sveukupno može uzgajati 7 uvjetnih grla u različitim kombinacijama pojedinih vrsta, pri čemu se broj uvjetnih grla po vrstama određuje prema koeficijentima iz članka 55.

Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka nije dozvoljena u područjima posebnog režima zaštite.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka držanje domaćih životinja na području općinskog središta Borovo bit će regulirano posebnom odlukom, i to na način da se unutar zone centra naselja, koja će spomenutom odlukom biti određena, ne dozvoljava gradnja gospodarskih građevina s izvorom zagađenja.

Za gospodarske građevine iz stavka 1. ovog članka, u koliko to lokalni uvjeti dopuštaju, u što većoj mjeri primjenjuje članak 20.

Članak 18.

Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, sušare i sl.

Članak 19.

Reklamni panoi površine veće od 6,0 m² i kiosci postavljaju se na građevnim česticama tako da ne izlaze van već određenog građevnog pravca.

Članak 20.

Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja mogu se graditi ukoliko tehnološko rješenje, veličina građevne čestice i njen položaj u naselju to omogućavaju, a smjestit će se u II zoni građevinskog područja (50 – 100 m).

2.2.1.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 21.

Građevna čestica nalazi se u građevinskom području naselja i mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog plana i imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

Iznimno, u slučaju kad građevinska čestica nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu mogu se primijeniti odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U slučaju prilaza na državnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tim cestama upravlja.

U slučaju kad se građevinska čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz sa te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Kod izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole građevna čestica formira se do maksimalne dubine od 100 m i to u dvije zone (I i II). Namjena I i II zone obrađena u člancima 15. i 20.

Članak 22.

Minimalne veličine građevnih čestica za Općinu Borovo određuje se:

način izgradnje	najmanja širina čestice	najmanja dubina čestice	najmanja površina čestice	koef. izgrađenosti građ. čestice (kig)
a) za izgradnju na slobodno stojeći način:				
- prizemne	14 m	40 m	560 m ²	0,4
- katne	16 m	40 m	640 m ²	0,4
b) za izgradnju na poluotvoreni način:				
- prizemne	12 m	40 m	480 m ²	0,5
- katne	14 m	40 m	560 m ²	0,5
c) za izgradnju na ugrađeni način:				
- prizemne	10 m	40 m	400 m ²	0,5
- katne	10 m	40 m	400 m ²	0,5

U izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (interpolacija) najveća dubina građevne čestice za izgradnju stambeno-poslovnih i poslovnih građevina iznosi 100 m.

Građevinama koje se izgrađuju na slobodno stojeći način u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela.

Građevinama koje se izgrađuju na poluotvoreni način (dvojne građevine) u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele, odnosno uz susjednu građevinu.

Građevinama koje se izgrađuju u nizu u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se dvjema svojim stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela i uz susjedne građevine.

Iznimno od stavka 1. ovog članka kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevinskoj parceli manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

Članak 23.

Detaljnim planom uređenja centra općinskog središta Borovo moguće je odrediti zone u kojima površine građevnih čestica određenih u prethodnom članku mogu biti i manje ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u tim zonama, te u pogledu veličine građevne čestice i koeficijenta izgrađenosti čestice.

Do izrade DPU centra Borovo na tom području, dozvoljava se koeficijent izgrađenosti građevne čestice od 0,6 i to za sve vidove i načine gradnje. Područje obuhvata DPU centra Borovo čini Glavna ulica od Dunavske odnosno Partizanske ulice do Željezničke ulice odnosno Trga palih boraca, uključivo i Trg palih boraca, sa svim česticama sa kojih postoji neposredan pristup na spomenute javne prometne površine.

Na navedenom području dozvoljava se gradnja stambenih (stambeno – poslovnih) i javnih zgrada najviše (etažne) visine podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje, a najniža (etažna) visina može iznositi podrum, prizemlje i kat.

Članak 24.

Površina građevinske parcele više stambenih građevina (gradnja stanova za tržište) utvrđuje se shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

Površina građevinske parcele iz prethodnog stavka određuje se za svaku pojedinačnu građevinu, a temeljem prijedloga iz stručne podloge za izdavanje lokacijske dozvole.

Za ovu vrstu građevina vrijede sve odredbe propisane za gradnju stambenih građevina, iz ovog plana, koje se odnose na udaljenost od regulacione linije, udaljenost od međe, bruto izgrađenost parcele, visinu, katnost, broj garažno-parkirališnih mjesta i drugo.

Članak 25.

U postupku mogućeg objedinjavanja građevnih čestica kojim se ne remeti tipologija izgradnje objedinjava se i površina gradivih dijelova čestica, tako da se zadržavaju samo propisane udaljenosti prema susjednim česticama, izgrađenost čestice, udaljenost od regulacione linije i katnost. Dužina uličnog pročelja na objedinjenoj građevnoj čestici ne smije biti veća od dvostruko uobičajene tipološke izgradnje (max. 50,0 m).

Članak 26.

U grafičkom prilogu br. 4. «Granice građevinskog područja» ucrtane su zone za izgradnju građevina za povremeno stanovanje «vikendice» na sjeveroistočnom dijelu Općine u blizini rijeke Dunava na području Savulje.

Veličina građevinskih parcela i bruto izgrađenost parcele za gradnju građevina povremenog stanovanja («vikendice») određuje se na isti način kao i za ostale stambene građevine, s time da građevine povremenog stanovanja moraju biti opremljene sanitarnim čvorom, a dozvoljena je i gradnja pomoćnih prostorija (spremišta, drvarnica i dr.).

Minimalna veličina parcele za vikend gradnju na području iz stavka 1. ovog članka iznosi 16 x 25 m, uz maksimalnu izgrađenost 30%, te udaljenosti građevine od regulacione linije od najmanje 5,0 m; udaljenosti od susjeda najmanje 3,0 m kao i maksimalne visine P+T.

Kod planiranja izgradnje ili ocjene mogućnosti legalizacije građevina za povremeno stanovanje (vikendice), kada su iste locirane uz rijeku Dunava, obvezno istražiti i uzeti u obzir erozijsko djelovanje toka i stabilnost obala na odron i klizanje. Predvidjeti mjere i ograničenje zahvata u cilju sprječavanja destabilizacije obala.

2.2.2.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Udaljenost građevina od ruba građevne čestice

Članak 27.

Građevine koje se izgrađuju na slobodno stojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

Udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4,0 m, ali ne manja od 1,0 m.

Udaljenost ostalih dijelova građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni, terase i otvorena stubišta) od granica građevne čestice ne može biti manja od 3,0 m.

Otvorima se u smislu stavaka 1. i 3. ovog članka ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 120 x 60 cm s otklopnim otvaranjem prema unutra (parapet najmanje visine 2,0 m), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Članak 28.

Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način (dvojne građevine) jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

Na dijelu građevine koja se gradi na samoj građevnoj međi ne smiju se izvoditi nikakvi otvori u dubini do 10,0 m od građevnog pravca.

Kod izdavanja građevne dozvole za građevine koje se izgrađuju kao dvojne građevine mora se zid između dvije građevine izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, bez ikakvih otvora.

Članak 29.

Građevine koje se izgrađuju u nizu, dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica i uz susjedne građevine.

Članak 30.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama ili su izrađeni od drveta mora iznositi od susjedne međe najmanje 3,0 m.

Najmanja udaljenost od vanjskog ruba ulične ograde određuje se:
- za gospodarske objekte s izvorom zagađenja i za gnojišta 50,0 m
- za pčelinjake 50,0 m

Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,0 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja.

Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

Udaljenost građevine od susjedne međe, u kojima se odvija sušenje putem visoke temperature (sušenje mesa, sušenje duhana te sušenje drugih poljoprivrednih proizvoda), ne može biti manja od 3,0 m.

Članak 31.

Mogu se na zajedničkom dvorišnom pravcu graditi i gospodarske građevine pod uvjetom da su izgrađene od vatrootpornog materijala i da su između njih izvedeni vatro otporni zidovi, da je nagib krova izveden prema vlastitom dvorištu.

Članak 32.

Uz stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine što služe redovnoj upotrebi stambene građevine s prostorima za rad, spremište ogrjeva i druge svrhe, te garaže tako da su:

- prislonjene uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici na poluugrađeni način,
- odvojene od stambene građevine na istoj građevnoj čestici,
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala (ako je kosi krov, nagib krova obavezno izvesti prema pripadajućoj parceli građevine).

Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom računa se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

Udaljenost građevina od regulacijskog pravca

Članak 33.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca određuje se:

- | | |
|--|--------|
| - za stambene građevine | 3,0 m |
| - za garaže u sklopu stambene građevine | 3,0 m |
| - za pomoćne građevine na parceli | 10,0 m |
| - za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja | 20,0 m |
| - za pčelinjake | 15,0 m |

Za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja iz stavka 1. ovog članka, ukoliko to lokalni uvjeti dopuštaju, primjenjuju se članci 20 i 30.

Pojas izgradnje za stambene građevine prostire se u dubinu čestice do 30,00 m od regulacijskog pravca, a izgradnja poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti nije ograničena po dubini čestice.

Pojas izgradnje za gospodarske i poslovne građevine sa izvorima zagađenja prostire se 50,00 – 100,00 m od regulacijskog pravca u dubinu čestice tj. na udaljenosti 20,00 m od ruba zone stambene odnosno stambeno-poslovne izgradnje.

Pojas izgradnje gospodarskih građevina za tov ispod ograničene veličine iz članka 55. stavak 3. ili koje prelaze propisane površine iz stavka 1. članka 17. ovih Odredbi, prostire se u dubinu čestice na udaljenosti 20,00 m od pojasa stambene, odnosno stambeno-poslovne izgradnje, ukoliko se u toj zoni ne remeti očekivani planirani urbani razvoj naselja.

Za interpolaciju ili zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskoj liniji, radi izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini parcele od najmanje 3,00 m dovoljna širina prostora za prolaz komunalnih instalacija i slično) može se dozvoliti gradnja građevina i na regulacionoj liniji ili na liniji susjednih novosagrađenih građevina.

Ako građevinska čestica graniči s vodotokom, udaljenost regulacione linije čestice od granice vodnog dobra odredit će se prema vodopravnim uvjetima.

Građevinska čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

Međusobna udaljenost građevina

Članak 34.

Međusobni razmak građevina građenih mora biti veći od visine više građevine, odnosno ne manji od 4,00 m za prizemne ili 6,00 m za jednokatne građevine.

Visina građevine iz stavka 1. ovog članka mjeri se na zabatnoj strani sljemena do završne kote uređenog terena, a na ostalim stranama od visine vijenca do završne kote uređenog terena.

Iznimno, međusobni razmak iz stavka 1. ovog članka može biti i manji, ukoliko se radi o već izgrađenim građevinskim parcelama.

Članak 35.

Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevinskoj parceli ne može biti manja od 4,00 m, kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.

Pomoćne građevine bez izvora zagađenja mogu se izuzetno graditi jednim dijelom i na granici sa susjednom parcelom, uz uvjet:

- da se prema susjednoj parceli izgradi vatrootporni zid
- da se u zidu prema susjedu ne grade otvori i istaci
- da nagib krova bude izveden prema pripadajućoj parceli
- da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću parcelu

Članak 36.

Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,00 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,00 m.

Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama od stambenih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 15,00 m, a od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) i ulične ograde ne manja od 20,00 m.

Vodonepropusnu sabirnu jamu, bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor, treba locirati na minimalnoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne međe.

Udaljenost pčelinjaka od stambenih, poslovnih i gospodarskih građevina u kojima boravi stoka ne može biti manja od 10,00 m.

Za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja iz stavka 1. ovog članka, ukoliko to lokalni uvjeti dopuštaju, primjenjuju se članci 20 i 30.

2.2.3.

VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 37.

Za gradnju na području Općine Borovo dozvoljava se gradnja stambenih (stambeno-poslovnih) i poslovnih zgrada najveće (etažne) visine; podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Za područje izrade DPU centra Borovo primjenjuje se članak 23.

Najveće dopuštene visine zgrada iz prethodnog stavka mjerene od kote konačno zaravnatog terena do visine vijenca ovisno od broja etaža su:

- jednoetažne 4,50 m
- dvoetažne 8,50 m

Iznimno iz stavka 1. ovog članka, omogućuje se i gradnja građevina viših od propisanih (npr. crkveni tornjevi, silosi, vodotornjevi, vatrogasni tornjevi ili slično), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja i to isključivo prostor zaštićenih povijesnih jezgri naselja, kao i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine.

Članak 38.

Unutar građevinskog područja općinskog središta Borovo u zoni obuhvata DPU centar Borovo dozvoljena je izgradnja više stambenih i poslovnih građevina, najveće (etažne) visine; podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

Članak 39.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa.

Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, mjerenom u ravnini pročelja građevine.

Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom ovisno o ambijentalnim uvjetima sredine.

Potkrovlje uređeno za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, smatraju se etažom. Etažom se smatraju potkrovlja izgrađenosti većom od 75% tlocrtne površine objekta.

Članak 40.

Postojeći tavanski prostori mogu se prenamijeniti u stambene ili poslovne prostore i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina prelazi najveću bruto razvijenu površinu građevine, unutar postojećih gabarita.

Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilske karakteristike građevina i regulacijskim uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u članku 39.

Rekonstrukcijom dobivenog potkrovlja iz prethodnog stavka ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

Članak 41.

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum. Podrumom se smatra dio građevine, koji je najmanje jednom polovicom volumena ukopan u uređeni teren.

Članak 42.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.

Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

Članak 43.

Visina vijenca gospodarskih i pomoćnih građevina može iznositi najviše 4,0 m.

Iznimno od stavka 1. ovog članka visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 5,0 m (a silosi za odlaganje prema potrebama tehnologije istih).

2.2.4.

OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

Članak 44.

Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu. Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste, a mora iznositi najmanje:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| - kod državne ceste | 10,00 metara sa svake strane ceste |
| - kod županijske ceste | 8,00 metara |
| - kod lokalne i nerazvrstane ceste | 5,0 metara |

U već izgrađenom dijelu naselja, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica – cesta može biti manja od 5,00 m, ali ne manja od 3,50 m, osim u slučaju ako se zbog lokalnih uvjeta to ne može postići.

Članak 45.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevinskim česticama.

Na građevinskim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe, ili na drugi način, ali u dogovoru sa susjedom.

Najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, opeka, metal i sl.) najveće visine od 50 cm.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,50 m, odnosno 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja (industrijske, športsko-rekreacijske građevine i drugo).

Ulična ograda može biti izvedena kao zeleni nasad (živica) ili prozirna, izvedena od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika.

Ograda između građevinskih čestica gradi se prema mjesnom običaju s lijeve ili desne strane, pri čemu njena visina može iznositi najviše 2,00 m.

Članak 46.

Dio građevinske čestice organizirane kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihov izlaz van čestice.

Kada se građevna čestica formira na taj način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom županijske ceste, građevna se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja, ogradom visine do 2,00 m.

Susjedski dio ograde iz stavka 1. ovog članka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevinske čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.

Ograda iz ovog članka stavak 2. i 3., mora se izvesti tako da leži na zemljištu vlasnika ograde, pri čemu je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.

Članak 47.

Zabranjuje se postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok.

Zabranjuje se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i drugog što bi moglo ugroziti ljudski život.

Zabrana iz stavka 2. ovog članka ne odnosi se na ograđivanje čestica i građevina posebne namjene (vojska i sl.) ili drugih, ako je to određeno posebnim propisima.

Članak 48.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućí otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,00 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti.

Prilazne stubbe, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine građevinskog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevinske čestice, najmanje širine 3,00 m.

2.2.5.

PRIKLJUČAK NA PROMETNU INFRASTRUKTURU

Članak 49.

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m, te u postupku izdavanja lokacijske i građevne dozvole potrebno ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tim cestama upravlja.

2.2.6.

KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA

Članak 50.

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

Članak 51.

Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, stambena građevina se obvezatno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u nepropusne septičke jame, a po izgradnji kanalizacionog sustava u njegov sistem.

Priključivanje građevina na elektroopskrbnu, telekomunikacijsku mrežu i planiranu plinoopskrbnu obavlja se na način propisan od nadležnih organizacija.

2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

Članak 52.

Građevine, što se u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

Izvan građevinskog područja, na području Općine Borovo može se na pojedinačnim lokacijama površine najviše do 10,00 ha odobriti izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti:
 - stambeno - gospodarski sklopovi (farme);
 - građevine za uzgoj životinja (tovilišta);
 - spremišta u vinogradima i spremišta voća u voćnjacima;
 - ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl.;
 - uzgoj nasada (rasadnici, staklenici, plastenici i sl)
 - pčelinjaci
 - prostori za sajmove stoke i prateći sadržaji
- spremište drva u šumama
- kompleksi solarnih kolektora i vjetrenjača
- ribnjaci
- športske, rekreacijske i zdravstvene građevine;
- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne, itd.);
- vojne i druge građevine od interesa za obranu zemlje i zaštitu od elementarnih nepogoda
- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina;

Iznimno, izvan građevinskog područja može se odobravati adaptacija, sanacija i rekonstrukcija postojećih stambenih i gospodarskih građevina koje su izgrađene na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968., a ovim planom tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja.

Gradnja građevina iz prethodnog stavka na pojedinačnim lokacijama, površine veće od 10,00 ha, može se odobravati samo ukoliko je predviđena planom namjene površina.

2.3.1.

GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI

Stambeno - gospodarski sklopovi - farme

Članak 53.

Farme su funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem.

Minimalna površina poljoprivrednog zemljišta temeljem koje se može osnovati farma ne može biti manja od 0,6 ha u funkcionalnoj cjelini, a poljoprivredno zemljište ne može se parcelirati na manje dijelove.

Koeficijent izgrađenosti može maksimalno iznositi 0,3, a čestica na kojoj se izgrađuje farma mora imati osiguranu svu potrebnu prometnu, energetska i komunalnu infrastrukturu.

Članak 54.

Građevine koje se mogu graditi u sklopu farme su:

- stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika i uposlenih djelatnika, uz uvjet da maksimalna površina izgrađenosti stambene građevine iznosi najviše 20% od ukupne površine proizvodnih objekata,
- gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje,
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene za potrebe seoskog turizma,
- građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi.

Površine i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

Građevine farme ne mogu se graditi na katastarskoj čestici koja nema osiguran pristup s javne ceste. Zgrade farme moraju od građevinskog područja naselja biti udaljene najmanje 100 m, a od kategoriziranih javnih cesta najmanje 50 m.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja - tovišta

Članak 55.

Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke i peradi).

Površina građevne čestice za građevine iz stavka 1. ovog članka ne može biti manja od 2.000 m², s najvećim koeficijentom izgrađenosti od 0,4.

Minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju od građevinskog područja naselja su sljedeće:

Koeficijent	Vrsta stoke	Max. Kapacitet zgrade (broj grla prema udaljenosti stočarskog gospodarstva od naselja)				
		100 m	200 m	300 m	400 m	500 m
	UVJETNA GRLA (>7)	50	100	200	400	800 m i više
1,00	Krave, steone junice	50	100	200	400	800 m i više
1,50	Bikovi	33	67	133	267	533
0,70	Junad 1-2 god.	71	143	286	571	1142
0,50	Junad 6-12 mj.	100	200	400	800	1600
0,25	Telad	200	400	800	1600	-
0,30	Krmača+prasad	167	303	606	1212	-
0,25	Tovne svinje do 6 mj.	200	400	800	1600	-
1,20	Teški konji	42	83	166	333	667
1,00	Srednje teški konji	50	100	200	400	800
0,70	Laki konji	63	125	250	500	1000
0,7	Ždrebadi	67	133	267	533	1067
0,1	Ovce i ovnovi					

Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1.

Minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada namijenjenih intenzivnoj poljoprivrednoj djelatnosti od javnih cesta iznose 100,00 m od državnih, 50,00 m od županijskih i 30,00 m od lokalnih cesta.

Izuzetno, udaljenost točilišta od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj čestici može biti i manja ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenom građevinskom području, pod uvjetom da je točilište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

Za gospodarske građevine za uzgoj životinja, što će se graditi na čestici zatečenog gospodarstva, udaljenost od stambene građevine tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 30,00 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih lokaliteta utvrđenih u tablici iz stavka 3. ovog članka.

Za gospodarske građevine za uzgoj životinja (točilišta) kapaciteta preko 500 uvjetnih grla obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš.

*Ostale gospodarske građevine za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti
(spremišta u vinogradima, spremišta voća u voćnjacima, plastenici, staklenici,
rasadnici itd.)*

Članak 56.

Ukoliko se grade izvan građevinskog područja naselja, pojedinačne poljoprivredne gospodarske građevine mogu se graditi samo na poljoprivrednim česticama čija površina nije manja od 2000 m², koji služi za proizvodnju poljoprivrednih kultura, niti je moguće formirati nove parcele, niti smanjivati postojeći posjed.

Građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi kao prizemnice veličine do 20 m² od lakog građevinskog materijala.

Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište, u smislu odredaba za provođenje, ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se dijeliti na manje dijelove, bez obzira u koje je vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina podignuta.

Za sve građevine funkcije obavljanja poljoprivredne djelatnosti koje se lociraju na obradivim površinama, potrebno je dostaviti dokaz o gospodarskoj opravdanosti.

Članak 57.

Etažna visina pojedinačnih gospodarskih građevina je prizemlje s mogućnošću izvedbe podruma i potkrovlja.

Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, upotrebom autohtonih građevinskih materijala i građevinskih oblika.

Članak 58.

Klijet se može graditi u vinogradu pod uvjetom da njegova površina nije manja od 1000 m², a vinograd nije mlađi od 5 godina.

Za klijeti u vinogradima razvijena bruto tlocrtna površina podruma i prizemlja (ili prizemlja i potkrovlja) ne može biti veća od 40 m² kada se gradi u vinogradu površine od 1000 m² do 2000 m², odnosno ne veća od 60 m² za vinograde površine veće od 2000 m².

Razvijena površina iz stavka 2. ovog članka može se uvećati za 20 m² za svakih daljnjih 1000 m² vinograda, ali najviše do 80 m².

Izuzetno, ukoliko je površina vinograda manja od one propisane stavkom 1. ovog članka, može se odobriti u vinogradu gradnja prizemne drvene gospodarske građevine, veličine najviše 9,0 m².

Klijeti se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od međe kao samostojeće građevine, te u pravilu smještene na manje plodnom tlu.

U vinogradima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka pri sanaciji i rekonstrukciji postojećih klijeti ne smije se povećavati izgrađenost.

Kijet mora biti građena u skladu s lokalnim običajima i to:

- temelj prizemlja, odnosno gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma ne smije biti viša od 30 cm od kote konačnog zaravnatog terena na njegovom višem dijelu
- kota konačno zaravnatog terena ne smije biti niža od 15 cm od gornje kote temelja podruma na najnižem dijelu
- svijetla visina prizemlja ne može biti veća od 2,60 m
- krov mora biti dvostrešan, nagib između 30% i 40% i ne može se izvesti «alpski» ili ravni krov
- krovište se na stropnu konstrukciju postavlja izravno, bez nadozida

Članak 59.

U voćnjacima, vinogradima i povrtlarnicima, starim najmanje 2 godine, površine veće od 2,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m², a njezina se bruto razvijena površina može povećati za svakih 20 m² za svakih daljnjih 5000 m² voćnjaka.

Nadstrešnice iz stavka 1. ovog članka služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda paleta, te se grade od lakih materijala, otvorene su sa četiri strane i imaju krovište.

U voćnjacima površine veće od 5,0 ha može se sagraditi hladnjača, najveće površine do 200 m², odnosno njezina se bruto razvijena površina može povećati za 40 m² za svakih daljnjih 1,0 ha (ili prema uvodu).

Kada se klijet, odnosno spremište voća locira u blizini sjeverne međe od susjednog vinograda, udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m.

Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0m.

Međusobna udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, koje su izgrađene na susjednim parcelama ne može biti manja od 6,0 m.

Izuzetno, kada susjedi sporazumno zatraže izdavanje lokacijske dozvole za gradnju klijeti ili spremišta voća na poluotvoreni način, građevina se može graditi uz susjednu među.

Članak 60.

Na poljoprivrednim površinama unutar ili izvan građevinskih područja mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća, gljivarnici, pčelinjaci, uzgajališta puževa, glista, žaba i slično.

Površina ovih građevina i njihova visina određena je tehnološkim rješenjem, pri čemu treba voditi računa da isti svojom postavom i funkcijom ne ometaju susjedne čestice, te ako to nije u suprotnosti s lokalnim uvjetima i zaštitom okoliša.

Staklenicima odnosno plastenicima se smatraju; montažne građevine s ostakljenom nosivom konstrukcijom odnosno montažne građevine od plastične folije na nosivoj konstrukciji koje trebaju biti udaljene od susjednih čestica najmanje 1,0 m.

Članak 61.

Izgradnja ribnjaka i pratećih objekata za uzgoj ribe moguća je isključivo na poljoprivrednom zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstika, napuštenih korita i rukavaca rijeka te neplodnog tla (napuštena eksploatacija pijeska). Ribnjak mora biti u vezi s protočnom vodom odgovarajuće kvalitete koje mora biti dovoljno za sve potrebe ribnjaka u svim fazama uzgoja riba. Udaljenost ribnjaka od susjednih parcela mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog obradivog zemljišta, ovisno o strukturi tla.

Članak 62.

U obalnom pojasu u širini do 20,00 m (odnosi se na obale vodotoka) zabranjuje se postava žičanih, zidanih, kamenih, živih ili drugih ograda, kojima se sprečava slobodan prolaz (članak 106. Zakona o vodama).

2.3.2.

SPORTSKE, REKREACIJSKE I ZDRAVSTVENE GRAĐEVINE

Članak 63.

Izgradnja sportskih, rekreacijskih i zdravstvenih građevina, koje se u skladu s ovim planom mogu graditi, može se vršiti samo na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole, odnosno na temelju detaljnog plana uređenja za kompleksnu izgradnju.

Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka treba odrediti osnovne programske parametre, detaljni plan namjene prostora, prometnu mrežu, te način opskrbe komunalnom infrastrukturom.

Zone gradnje rekreacionih građevina u sklopu rekreacionih zona, određene su na grafičkom prikazu br. 1. «Korištenje i namjena površina» i br. 4. «Građevinska područja naselja».

Građevine iz prethodnog stavka ovog članka u pravilu se ne smiju graditi na oranicama, voćnjacima i vinogradima I i II katastarske klase.

Seoski turizam može se planirati i ostvarivati u sklopu seoskih naselja, obiteljskih gospodarstava ili izdvojenih farmi kao komplementarna i dopunska djelatnost poljoprivrede.

2.3.3.

GRAĐEVINE ZA ISTRAŽIVANJE I ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

Članak 64.

Mikrolokacija istražne bušotine na terenu određuje se u skladu s važećim propisima.

Udaljenost osi bušotine od zaštitnog pojasa kanala, dalekovoda opće namjene, javnih građevina i stambenih zgrada, mora iznositi najmanje 150 metara

Od ruba pojasa, županijske ili lokalne ceste, te ulice ili druge javne prometne površine u naselju, udaljenost bušotine mora iznositi najmanje 100 m.

Članak 65.

Građevine za eksploataciju mineralnih sirovina i slojnih voda ne smiju biti udaljene manje od:

- 300 m od ruba javnih građevina i stambenih zgrada
- 100 m od ruba pojasa javnih prometnica i zaštitnog pojasa dalekovoda i telefonijskih linija

Izuzetno od stavka 1. ovog članka, može se dozvoliti smještaj građevina za eksploataciju pijeska i na udaljenostima manjim od propisanih, ali uz prethodnu suglasnost stručnog tijela koji se bavi prostornim uređenjem i Općinskog, odnosno Gradskog poglavarstva.

Članak 66.

Bušotine se obavezno ograđuju nakon izvršenog ispitivanja i osvajanja i to u sljedećim slučajevima:

- utisne bušotine
- bušotine samice od formiranja radilišta

Članak 67.

Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova rudarska organizacija je dužna izvršiti sanacijske radove i privesti zemljište prvobitnoj namjeni.

Izuzetno, zemljište se može privesti i drugoj namjeni koja nije u suprotnosti s dokumentima prostornog uređenja uz odobrenje Općinskog vijeća.

2.3.4.
INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

Članak 68.

Infrastrukturne građevine (prometne, energetske i komunalne, koje su u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, su:

prometne građevine

- cestovne prometnice svih kategorija i nivoa opremljenosti (državne, županijske i lokalne), uključujući sve prateće građevine i uređaje (mostovi, nadvožnjaci, podvožnjaci, propusti, benzinske postaje i druge građevine u funkciji cestovnog prometa)
- željezničke pruge svih kategorija, uključujući prateće građevine i pružna postrojenja (mostovi, nadvožnjaci, propusti, ranžirni kolosjeci i druge građevine u funkciji željezničkog prometa)
- zračne luke
- riječne luke i pristaništa
- telekomunikacijski sustavi i ostali sustavi veza (TV, radio i drugi)

energetske građevine

- elektroenergetske građevine (građevine za proizvodnju i transport energije)
- građevine eksploatacije mineralnih sirovina (pijesak)

vodne građevine

- građevine za obranu od poplava (nasipi, kanali, retencije i akumulacije)
- regulacijske građevine (regulacije vodotoka, prokopi, izmjene profila, vodne stepenice)
- građevine za melioracijsku odvodnju
- građevine za korištenje voda (vodoopskrbni sustavi i vodozahvati)
- građevine za zaštitu voda (sustavi odvodnje otpadnih voda)
- komunalne instalacije za potrebu opskrbe naselja električnom energijom, vodom, plinom, telekomunikacijskim uslugama, instalacije za odvodnju otpadnih voda, kao i sve prateće građevine u svezi s njima

Članak 69.

Izvan zemljišnog pojasa javne ceste, a van građevinskog područja ne dozvoljava se izgradnja građevina za potrebe pružanja usluga vozačima i putnicima osim osnovne građevine benzinske postaje uz kategorizirane prometnice

Članak 70.

Izuzetno od članka 69. moguća je izgradnja kompleksa pratećih prometnih građevina na osnovi odluke Općinskog vijeća, a nikako na osobito vrijednom i vrijednom poljoprivrednom tlu i šumskom području.

Građevinama iz stavka 1. ovog članka smatraju se uz benzinsku postaju, uslužne (autodjelovi, market), ugostiteljske (restorani, caffe barovi), servisne (servis i pranje vozila) građevine, te parkirališta za osobna i teretna vozila (kamionski terminal).

Članak 71.

Površina građevne čestice predviđene za izgradnju građevnog kompleksa iz članka 69. iznosi 1,5 ha, a ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,2.

Članak 72.

Prateće prometne građevine obvezatno se priključuju na sustav komunalne infrastrukturne mreže (vodoopskrba, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba).

Priključivanje građevina na sustav komunalne infrastrukture obavlja se na način propisan od nadležnih službi.

2.3.5.

POSTOJEĆA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 73.

Pojedinačne stambene i gospodarske građevine, što se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se izuzetno adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Članak 74.

Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se za:

I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i krovništa u postojećim gabaritima;
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m²;
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² brutto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
5. adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
6. postava novog krovništa, bez nadozida kod objekata s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka;
7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

II. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovništa;
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² bruto izgrađene površine, odnosno 16m² + 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine;
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena nije u suprotnosti sa ovim prostornim planom.
4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehničkih rješenja za normalno obavljanje proizvodne djelatnosti;
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina;
7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

3.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

Gospodarske zone (poslovno-radne zone)

Članak 75.

Pod gospodarskim (poslovno-radnim zonama) podrazumijevaju se zone poslovne građevine i proizvodni pogoni industrije, servisne i zanatske djelatnosti, skladišta i servisi, te ostale djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu gospodarskih (poslovno-radnih zona) gradnja treba biti tako koncipirana da:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 60%
- najmanje 20% ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno

Građevinske parcele u gospodarskim (poslovno-radnim zonama) moraju biti odijeljene zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom od građevinskih parcela stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje.

Gradnja u gospodarskoj zoni u općinskom središtu Borovo izvodi se na temelju detaljnog plana uređenja, a ima obuhvat od 10,4 ha.

Članak 76.

Poslovne građevine sa sadržajima neophodnim za svakodnevni život (obrada, dorada, servisi, opskrba, skladišta i slično) grade se unutar građevinskog područja u skladu s lokalnim uvjetima, ukoliko karakter naselja, tehnološko rješenje, veličina građevinske čestice i njen položaj to omogućuju.

Uz to trebaju biti zadovoljeni ovi uvjeti:

- djelatnost koja se u njima obavlja, način organizacije rada i tehnološko rješenje te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim građevinskim česticama i naselju
- najmanje 20% građevinske čestice mora se urediti kao parkovno-pejzažno ili zaštitno kao vegetacijski pojas u skladu s uvjetima zaštite okoliša
- oblik i veličina građevinske čestice treba biti određen prema člancima 21. i 22. ove odluke

Iznimno u skladu s lokalnim uvjetima, unutar građevinskih područja naselja mogu se za građenje poslovnih građevina formirati građevinske čestice i veće od određenih u člancima 21. i 22. ove odluke, ali ne veća od 1,0 ha, ako zahtijeva tehnologija, način organiziranja proizvodnje, tehnološki proces i potrebe prometa.

Poslovna građevina iz stavka 1. ovog članka može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže i mora ispunjavati sljedeće uvjete:

- visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krov mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 10,0 m
- ukupna tlocrtna zauzetost građevinske čestice građevinama može iznositi najviše 40%
- krovništa je potrebno u pravilu graditi kosa, nagiba 15 – 45%
- vrsta pokrova, nagibi i broj etaža moraju biti u skladu s funkcijom i namjenom građevine

- građevine moraju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora koji iznosi 6,00 m
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od njene visine, ali ni manja od širine vatrogasnog koridora

U poslovnim građevinama iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi stambeni prostor kao dio građevine osnovne namjene, ukupne bruto površine do 120 m².

Pri planiranju, projektiranju i odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavlja u skladu s ovom točkom osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša.

U slučaju kada se kod građevina u zonama gospodarske namjene utvrđuju prostorni elementi za novu izgradnju proizvodnih građevina ili izmjenu postojećeg tehnološkog procesa u postojećim građevinama, a gdje se tijekom tehnološkog procesa upotrebljavaju ili razvijaju agresivni i štetni plinovi ili tekućine ili postoji opasnost od eksplozije, za navedene zahvate će biti potrebno izraditi procjenu utjecaja na okoliš kao sastavni dio dokumentacije za izdavanje lokacijske dozvole, što se propisuje Prostornim planom Županije.

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Članak 77.

U građevinskom području naselja omogućena je gradnja objekata društvene djelatnosti i pratećih sadržaja za:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene organizacije,
- javne i prateće sadržaje (banka, pošta, trgovine dnevne opskrbe i sl.),
- uslužne zanate
- ugostiteljstvo i slično
- sport i rekreaciju
- sakralne građevine.

Članak 78.

Za izgradnju građevina iz članka 77. koriste se slijedeći orijentacijski normativi:

- za primarnu zdravstvenu zaštitu	0,10 m ² po stanovniku
- za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija	0,20 m ² po stanovniku
- za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.)	0,10 m ² po stanovniku
- za odgoj i obrazovanje	prema posebnim propisima

Navedeni normativi određuju najmanje potrebe kvalitetnog opremanja naselja pratećim sadržajima, no ukoliko postoji interes pojedinih investitora za izgradnjom, površina pratećih sadržaja može premašiti navedene normative.

Članak 79.

Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju građevina iz članka 77. osim za odgoj i obrazovanje (0,5) građenih na:

- slobodnostojeći način ne može biti veći od 0,6, te
- ugrađeni način ne može biti veći od 0,8.

Članak 80.

Visina građevina iz članka 77. ne može biti viša od prizemlja + 2 kata + potkrovlje, odnosno 12,00 m do vijenca građevine za sportske, kulturne, sakralne i slične namjene.

Iznimno, visine dijelova građevina (zvonici, dimnjaci kotlovnica) mogu biti veće od onih propisanih u prethodnom stavku ovoga članka.

Članak 81.

Udaljenost građevina iz članka 77. koje se grade na slobodnostojeći način mora iznositi najmanje 3,0 m od susjedne međe.

Ako se dječji vrtić, jaslice ili osnovna škola grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri njegove visine, odnosno ako se ispred navedenih javnih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost južno od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

5.

Uvjeti za utvrđivanje koridora / trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave

Članak 82.

Ovim prostornim planom je predviđeno opremanje područja Općine Borovo slijedećom prometnom i komunalnom infrastrukturom:

- prometne površine (ceste, željeznica, pješački putovi, biciklističke staze, itd.),
- elektroenergetska mreža
- mreža telekomunikacija,
- plinopskrba,
- vodoopskrba i
- odvodnja.

Detaljno određivanje trasa prometnica, komunalne i energetske infrastrukture koje su određene ovim Prostornim planom, utvrđuje se idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Prometni sustav

Članak 83.

Područjem Općine Borovo prolazi mreža (kategoriziranih) javnih cesta čiji su koridori definirani kartografskim prikazom "Prometni sustav", a njihova točna širina posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Članak 84.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Članak 85.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz kojega se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice u naselju s funkcijom županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta).

Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu 5,00 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,50 m (za jednu voznu traku).

Jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100,00 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,00 m na preglednom dijelu ili 50,00 m na nepreglednom.

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

Članak 86.

Najmanja udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

Izuzetno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu u istoj razini.

Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje preuskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

Članak 87.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 88.

Stručnim elaboratom za izdavanje lokacijske dozvole, idejnim rješenjem za izgradnju građevina stambene, poslovne, stambeno-poslovne, javne, proizvodno-servisne ili športsko-rekreativne namjene potrebno je utvrditi potrebu osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila i to prema slijedećim normativima (broj parkirnih mjesta /1000 m² bruto površine):

Namjena građevine	broj parkirnih ili garažnih mjesta
1. STAMBENE GRAĐEVINE (1 stan)	1 PGM
2. INDUSTRIJA I SKLADIŠTA /1000 m ² BRP-a	6 PGM
3. UREDSKI PROSTORI /1000 m ² BRP-a	20 PGM
4. TRGOVINA /1000 m ² BRP-a	40 PGM
5. BANKA, POŠTA, USLUGE /1000 m ² BRP-a	40 PGM
6. UGOSTITELJSTVO /1000 m ² BRP-a	40 PGM
7. VIŠENAMJENSKE DVORANE	
I SAKRALNE GRAĐEVINE (1 posjetitelj)	0,15 PGM
8. SPORTSKE GRAĐEVINE (1 posjetitelj)	0,20 PGM

Smještaj potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta je potrebno osigurati na građevnoj čestici građevine.

Točka 89.

Ovim planom se predviđa korištenje međumjesnih ulica za javni gradski prijevoz. Na odgovarajućim mjestima potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

Članak 90.

Uz kategorizirane ceste moguća je gradnja i uređivanje biciklističkih staza i traka unutar koridora prometnica, tako da im širina bude najmanje 1,50 m za jedan smjer, a uzdužni nagib, u pravilu ne veći od 4%.

Gradnju i uređivanje biciklističkih traka moguće je izvesti:

1. odvojeno od kolnika u drugoj razini,
2. kao fizički odvojeni dio od kolnika i
3. prometnim znakom odvojeni dio kolnika.

Sustav komunalne infrastrukture

Članak 91.

Ovim Prostornim planom predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza, grafički prilog br. 2.2.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Za izgradnju građevina potrebnih za antenske uređaje mobilne telefonije (tornjevi) predvidjeti zasebnu građevnu česticu ukoliko se ne postavljaju na već izgrađenu građevinu ili na već formiranu građevnu česticu. Treba ih tako pozicionirati da ne remete sklad urbane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

U postavljanju telekomunikacijskih vodova minimalne udaljenosti iznose:

- 5,0 m od ruba cestovnog pojasa županijskih i lokalnih cesta i temelja zgrada izvan naselja
- 2,0 m od stupa zračnih TT mreža
- 2,0 m od vodovodnih cijevi promjera preko 200 mm
1,0 m od cijevi gradske kanalizacije, slivnika, vodovodnih cijevi promjera do 200 mm, plinovoda s tlakom do 3 bara
- 10,0 m od plinovoda s tlakom od 3 do 10 bara, te od instalacija i rezervoara s zapaljivim ili eksplozivnim gorivom
- 30,0 m od plinovoda s tlakom preko 10 bara izvan naselja

Članak 92.

Općinska plinska mreža se treba polagati u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica, grafički prilog br. 2.4.

Članak 93.

Za planiranu mrežu elektroopskrbe na temelju analize dosadašnjeg razvoja može se pretpostaviti rast vršnog opterećenja. Daljnje širenje 10(20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama konzuma i mogućnostima HEP-a da osigura potrebna sredstva za poboljšanje kvalitete mreže. Nova 20 kV mreža gradit će se u principu zračno Al/Če vodičima, osim u naseljenim mjestima gdje će se izvoditi kabelski na dijelu gdje bi uzrokovala smetnju širenju naselja, grafički prilog br. 2.3.

Članak 94.

Trafostanice i telefonske centrale kada se ne grade u sklopu druge građevine potrebno je kao i plinske redukcijske stanice uklopiti u izgrađenu strukturu naselja na zasebnoj građevnoj čestici, ali tako da ne smanjuju preglednost raskrižja i ne remete sklad javnih zelenih površina.

Članak 95.

Predviđeno proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije i sigurnije vodoopskrbe cijelog područja temeljeno je na dosadašnjoj koncepciji vodoopskrbe i to u svim područjima i za dijelove naselja koji do sada nisu obuhvaćeni vodoopskrbom, grafički prilog br. 2.5.

Najmanji profili hidrantske mreže, potrebna oprema, način izvedbe protupožarne zaštite propisan je posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Vrsta materijala za izvedbu magistralne vodovodne mreže i naselja je predviđena cijevima koje trebaju podnijeti radni tlak od NP 10 bara.

Članak 96.

Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tako tretirati kako bi se uklonile sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent (planom predviđena izgradnja pročistača).

Privremena rješenja odvodnje otpadnih voda manjih naselja vide se u promatranom razdoblju na dobro izvedenim septičkim jamama i njihovom urednom održavanju. Konačno rješenje treba predvidjeti u skladu s odrednicama koje će se definirati Studijom odvodnje otpadnih voda ovog dijela Vukovarsko-srijemske županije. Po izgradnji kanalizacijskog sustava pojedinog naselja potrebno je izvesti priključak svake građevine na javnu kanalizaciju, a zatečene septičke jame isključiti iz kanalizacijskog sustava. Ukoliko se u okviru manjih naselja izgrade gospodarski pogoni ili mini farme nužno je otpadnu vodu tretirati do potrebne razine.

Članak 97.

Svi eventualni industrijski pogoni, pogoni male privrede kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno - povijesnih cjelina

Članak 98.

Za svu gradnju i uređivanje zemljišta na području zaštićenih prirodnih i povijesnih cjelina, te za intervencije na zaštićenim zgradama kulturno povijesne vrijednosti kao i za gradnju u njihovoj neposrednoj blizini, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti suglasnost i smjernice za moguće intervencije nadležne službe za Zaštitu spomenika kulturne i prirodne baštine.

Nakon dobivanja posebnih uvjeta iz prethodnog stavka treba se ishoditi prethodna dozvola na projekt usuglašen s danim uvjetima.

Članak 99.

Prostornim planom uređenja Općine Borovo zaštićeni su sljedeći lokaliteti prirodne baštine:

- područje rijeke Dunav
- arheološko nalazište na području Gradac

Prijedlog njihovih granica obuhvata koje su označene u PPUO Borovo potrebno je tumačiti kao usmjeravajući podatak kojeg je potrebno doraditi i dodatno uskladiti adekvatno sadržaju tih područja.

7. Postupanje s otpadom

Članak 100.

Na području Županije potrebno je uspostaviti cjeloviti sustav gospodarenja otpadom te što prije usvojiti opredjeljenje o temeljnom principu zbrinjavanja komunalnog i tehnološkog otpada. Osnovni preduvjet za to je potreba što točnijeg utvrđivanja količine i sastava proizvedenog otpada na području Županije.

Članak 101.

Prije uspostavljanja cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, sve jedinice lokalne samouprave obvezuju se odrediti najviše jednu privremenu lokaciju na svom prostoru namijenjenu odlaganju komunalnog (i neopasnog tehnološkog) otpada kako bi se nepovoljan utjecaj nekontroliranih deponija (prvenstveno utjecaj na podzemne vode) sveo na što manju mjeru.

Ovu odluku mora slijediti i obveza organizacije odvoza otpada od domaćinstava koja treba težiti 100 %-tnoj obuhvatnosti.

Članak 102.

Kao privremena lokacija za odlaganje otpada do cjelovitog rješenja sustava gospodarenja otpadom koristi se odlagalište na području Općine Vukovar.

Po uspostavi cjelovitog rješenja sustava gospodarenja otpadom isto područje treba obavezno sanirati.

Članak 103.

Za postavljanje kontejnera za komunalni otpad, te sekundarne sirovine (staklo, papir i slično), potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će po mogućnosti biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili slično.

Članak 104.

Na građevinskom području može se spaljivati samo drvo i lignocelulozni otpad.

Članak 105.

Odlukom Općinskog vijeća Općine Borovo treba ostvariti sistem za kontrolirano ukapanje životinjskih konfiskata s cijelog područja Općine, a treba ga locirati na mjestima gdje neće imati nepovoljan utjecaj na nadzemnu i podzemnu vodu i to nizvodno od postojećih i budućih crpilišta i izvan šire vodozaštitne zone. Koristit će se i tehnološko opremiti postojeće mrcilište u zoni Balenice.

8.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 106.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

Članak 107.

Sanitarne otpadne vode iz domaćinstva u naseljima bez kanalizacije moraju se prikupljati u nepropusnim sabirnim armirano-betonskim jamama zatvorenog tipa (tokomorne trulišnice), koje omogućavaju lako povremeno pražnjenje djelomično pročišćene otpadne vode i odvoz u zatvorenim posudama na mjesto ispusta.

Pražnjenje sabirnih jama treba vršiti odvozom na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 108.

Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 0,5 m iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje.

U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta.

Članak 109.

Svi gospodarski pogoni, te poljoprivredna gospodarstva i farme trebaju imati izveden sustav odvodnje, koji onemogućuje izlivanje i prodiranje u tlo otpadnih voda. Do izvedbe sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje u naseljima, zaštita i predtretman moraju se izvesti na samoj lokaciji, putem nepropusnih građevina i odvoza taložnog mulja.

Članak 110.

Šume i šumsko zemljište ne mogu mijenjati svoju namjenu u odnosu na stanje zatečeno stupanjem na snagu odredbi PPUO.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka, šuma se može krčiti samo za potrebe infrastrukture predviđene ovim planom i planovima višeg reda.

Nekvalitetno poljoprivredno koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti.

Članak 111.

Sve vodotoke, vodne površine i vodne resurse može se koristiti i uređivati u skladu s odredbama Zakona o vodama, vodnogospodarskom osnovom i drugom postojećom dokumentacijom vodnog gospodarstva, a sve zahvate uz vodne površine, te vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda treba uskladiti sa zahtjevima Hrvatskih voda.

U svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih otpadnih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite štetnog djelovanja voda, na vodotocima i drugim ležištima voda utvrđuje se inundacijski pojas kao prostor primjene posebnih propisa.

Članak 112.

U naseljima, te uz prometnice i vodotoke, kao i u rekreativnim zonama, treba formirati poteze i veće površine zaštitnog zelenila.

Članak 113.

Svi radovi na površini zemljišta (građevinski iskopi, gradnja cesta i slično) trebaju se vršiti na način da se očuva kompaktnost i površinska odvodnja poljoprivrednih površina, uz obvezu deponiranja humusnog sloja.

Članak 114.

Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi moraju se graditi na sigurnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (*Narodne novine br. 108/95*).

Mjesta za gradnju građevina u kojima se obavlja proizvodnja, smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari bit će određena sukladno članku 44. Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku upotrebu (*Narodne novine br. 12/94*), u skladu sa zahtjevom nadležne službe za zaštitu od požara.

U središtu Borova planira se ustrojavanje nove vatrogasne postaje u Buličevoj ulici 31A. Izrada projektne tehničke dokumentacije je u tijeku. Lokalitet odgovara traženom uvjetu da se ista izgradi približno u središtu mjesta, te neposredno uz glavnu prometnicu.

Mjesta za civilna strelišta otvorenog tipa za oružje s užlijebljenom cijevi odredit će se u skladu s odredbama Zakona o oružju (*Narodne novine br. 46/97*) i Pravilnika o posebnim uvjetima što ih moraju ispunjavati poslovne prostorije za proizvodnju oružja, promet oružja i streljiva, popravljavanje i prepravljavanje oružja, vođenje civilnih strelišta te zaštitu od požara, krađe i drugih nezgoda i zlorporaba (*Narodne novine br. 8/93*).

9. Mjere provedbe plana

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 115.

Na temelju Prostornog plana uređenja Općine Borovo izradit će se sljedeći dokumenti prostornog uređenja:

- Detaljni plan uređenja centra Borova čiji obuhvat iznosi cca 20,48 ha
- Detaljni plan uređenja gospodarske zone (poslovno-radna zona) čiji obuhvat iznosi cca 10,40 ha

Navedeni DPU će se izraditi sukladno stvarnim potrebama i mogućnostima financiranja njihove izrade. Odlukom Općinskog vijeća Općine Borovo može se utvrditi da se umjesto DPU izrade urbanistički planovi uređenja za navedena područja.

Ostala građevinska područja Općine uređivat će se na temelju izvoda iz ovog plana, lokacijskih dozvola te građevinskih dozvola izdanih na temelju ovog plana.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 116.

Obzirom na činjenicu da je cjelokupno područje Općine Borovo u nepovoljnoj demografskoj i razvojnoj situaciji posebne poticajne mjere su nužne kao preduvjet za budući razvoj.

Planom su osigurane površine, te određeni fleksibilni uvjeti izgradnje gospodarskih objekata na području Općine, kao osnovni preduvjet razvoja. Obzirom na ograničene mogućnosti Općine u planiranju, financiranju i provedbi razvojnih programa biti će potrebna financijska potpora Županije i Države.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 117.

Za sve postojeće stambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine, te građevine druge namjene građenje u skladu s propisima koji su važili prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju, koje se nalaze na površinama PPUO Borovo za drugu namjenu može se, do privođenja planiranoj namjeni izdati lokacijska ili građevinska dozvola za rekonstrukciju, radi poboljšanja uvjeta života i rada:

- I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:
 1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovništva u postojećim gabaritima;
 2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
 3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m²;
 4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² bruto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
 5. adaptacija tavanškog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
 6. postava novog krovništva, bez nadozida kod objekata s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka;
 7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

- II. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):
 1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovništva;
 2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² brutto izgrađene površine, odnosno do 16 m²+5% ukupne brutto izgrađene površine za veće građevine;
 3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
 4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
 5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
 6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih prometnih površina;
 7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

Dokumentacija i suradnja

a) Pregled korištenih relevantnih dokumenata

Planovi:

1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1997.
2. Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1999.
3. Strategija prometnog razvitka republike Hrvatske, Ministarstvo pomorstva, prometa i veza, Zagreb, 1999.
4. Prostorni plan Vukovarsko-srijemske županije, Županijski zavod za prostorno uređenje, 2002.
5. Prostorni plan bivše Općine Vukovar, 1980.god, Dopuna 1983. god., Izmjene i dopune 1988. god.

b) Suradnja tijela, ustanova i subjekata

- Ured državne uprave u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Vukovar
- Županijski zavod za prostorno uređenje Vinkovci
- Hrvatske šume, Uprava šuma Vinkovci
- Hrvatska uprava za ceste, Odjel za razvitak i planiranje, Zagreb
- Hrvatska uprava za ceste, Županijska uprava za ceste Vinkovci
- HEP, Sektor za razvoj, Zagreb
- HEP – Distribucijsko područje „Elektra” Vinkovci
- INA – Naftaplin, Vinkovci
- INA – Naftaplin, Zagreb
- HT, Odašiljači i veze, Zagreb
- HT - Telekomunikacijski centar Vukovar
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje sliva Drave i Dunava, Osijek
- Hrvatske željeznice-Direkcija HŽ-a, Služba za pregled tehničke dokumentacije i normizaciju, Zagreb
- Lovački savez Vukovarsko-srijemske županije
- Ministarstvo obrane, Zagreb
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorski odjel u Osijeku
- Ministarstvo pomorstva, prometa i veza, Uprava željezničkog i kombiniranog prometa, Zagreb
- Prvo plinarsko društvo, Vukovar
- Vodovod Grada Vukovara
- Vinkovački vodovod i kanalizacija, Vinkovci
- Hidroprojekt-ing Projektiranje d.o.o., Zagreb
- Vukovarsko-srijemska županija, Županijski turistički ured, Vinkovci
- Vukovarsko-srijemska županija, Ured za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Vukovar
- Vukovarsko-srijemska županija, Ured za prosvjetu, kulturu, informiranje, šport i tehničku kulturu, Vukovar

Grafički prilozi