

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA DRENOVCI  
OPĆINSKO VIJEĆE  
Klasa:350-02/04-01/  
URBR:2212/05-04-01  
Drenovci,\_\_\_\_\_2004.

Na temelju članka 24. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj: 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 14. Statuta Općine Drenovci, ("Službeni vjesnik" broj: 3/01) i članka 43. Poslovnika Općinskog vijeća ("Službeni vjesnik" br. 3/01) Općinsko vijeće Općine Drenovci, na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2004. godine, donijelo je

## ODLUKU

### O DONOŠENJU Izmjena i dopuna PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DRENOVCI

#### Članak 1.

- (1) Donose se *Izmjene i dopune* Prostornog plana uređenja općine Drenovci koje je izradio Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam i prostorno planiranje iz Zagreba, Kačićeva 26.
- (2) Prostorni plan uređenja općine Drenovci (u nastavku teksta: Plan), utvrđuje uvjete za uređenje prostora općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i osobito vrijednih dijelova prirode u općini.

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

#### Članak 2.

- (1) Uređivanje prostora na području općine Drenovci: 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 i načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa, načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora te optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

#### Članak 3.

- (1) Plan se donosi za područje općine Drenovci, koje obuhvaća pet (5) samostalnih naselja: Drenovci, Posavski Podgajci, Rajevo Selo, Đurići i Račinovci (sukladno *Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj*, NN 90/92).
- (2) Plan se sastoji iz tekstualnog i kartografskog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz slijedećih poglavlja:
  1. Polazišta
  2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja
  3. Plan prostornog uređenja
  4. Odredbe za provođenjeKartografski dio Plana sastoji se iz slijedećih kartograma:
  1. POLAZIŠTA PLANIRANJA
    - 1-1 Zemljopisni položaj općine Drenovci
    - 1-2 Sustav naselja i administrativnih središta
    - 1-3 Demografski podatci
    - 1-4 Postojeći razvrstaj javnih cesta
    - 1-5 Prirodni resursi
    - 1-6 Prirodna i kulturna baština
    - 1-7 Područja posebnih ograničenja u korištenju
  2. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
    - 2-1 Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
    - 2-2 Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti

- i slijedećih kartografskih prikaza u mjerilu 1:25000 i 1:5000.
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA  
List 1: Prostori za razvoj i uređenje, 1:25.000
  2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE  
List 2a: Promet, 1:25.000  
List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000  
List 2c1: Plinoopskrba, 1:25.000  
List 2c2: Elektroopskrba, 1:25.000  
List 2d: Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom, 1:25.000
  3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA  
List 3a: Područja posebnih uvjeta korištenja, 1:25.000  
List 3b1: Područja posebnih ograničenja u korištenju – Krajobraz i tlo, 1:25.000  
List 3b2: Područja posebnih ograničenja u korištenju – Vode, 1:25.000  
List 3c: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, 1:25.000
  4. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA 1:5000

#### **Članak 4.**

##### **NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA**

- (1) Prostor općine Drenovci namijenjen je za:
1. izgradnju građevina od važnosti za državu i županiju
  2. površine građevnih područja unutar naselja
    - predjeli za stanovanje (obiteljske stambene zgrade)
    - predjeli mješovite i društvene namjene;
    - vjerski sadržaji i groblja;
  3. površine građevnih područja za gospodarsku izgradnju
  4. površine građevnih područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju izvan građevnih područja naselja
  5. površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava:
    - prometni pojasevi cesta i željeznice;
    - pojasevi infrastrukturnih sustava,
  6. ostale površine izvan građevnih područja i to za:
    - šumske površine (gospodarske državne šume i ostale šume);
    - poljodjelske površine (osobito vrijedno poljodjelsko tlo, vrijedno poljodjelsko tlo, ostala obradiva tla i ostala poljodjelska tla);

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

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, izletnički, turistički, sportski i rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture.

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

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

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

(6) Građevna područja nisu planirana na prostorima sa određenim ograničenjima. Obzirom na netočnost podataka iz postojećih kartografskih podloga moguća su manja odstupanja stoga je kod utvrđivanja lokacijskih dozvola potrebno voditi računa da se izgradnja ne dozvoli na područjima sa slijedećim ograničenjima:

- eksploatacijska polja,
- zemljišta nedovoljne nosivosti,
- predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- postojeća visoka razina podzemnih voda,
- šume i šumska zemljišta,
- intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

#### Članak 5.

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

- a) postojeća autocesta D4 (granični prijelaz Bregana - Zagreb - Lipovac),
- b) državna cesta D214 (Županja – Gunja/granični prijelaz sa BiH)
- c) željeznička pruga I reda (Vinkovci – Drenovci - Brčko),
- d) cestovni granični prijelaz kod Gunje prema BiH, postojeći
- e) cestovni granični prijelaz kod Račinovaca prema SiCG, planirani
- f) željeznički granični prijelaz "Stari Drenovci"
- g) magistralni međumjesni visokotlačni Mpa plinovod,

(2) Na području Općine nalaze se ili su planirane sljedeće građevine od važnosti za županiju:

- a) županijska cesta Ž 4172,
- b) županijska cesta Ž 4229,
- c) županijska cesta Ž 4230,
- d) županijska cesta Ž 4231,
- e) županijska cesta Ž 4232

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

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

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

## **2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

### **2.2.1. Opće odredbe**

#### **Članak 6.**

(1) 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.

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

(3) Razgraničenje po namjeni unutar naselja provodi se planovima nižega reda - Urbanističkim planom uređenja (UPU) i 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 općine 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.

(4) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*".

(5) Planom su određena

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

(6) U građevnim područjima naselja mogu se uređivati:

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

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

#### **Članak 7.**

(1) Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 8, smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja za koja vrijede ista pravila kao da je u građevinskom području.

#### **Članak 8.**

(1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je

- a) isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
  - b) u skladu s odredbama ovoga Plana i
  - c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.
- (2) Do donošenja ovim Planom predviđenih 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 (dvojne), ugrađene (interpolirane) i/ili u obliku niza.
- Samostojeće zgrade grade se na 3,00 metra (najmanje 1,00 metar) od jednog bočnog ruba građevne parcele.
  - Poluugrađena zgrada gradi se na jednom ili dva susjedna ruba (koji nisu na regulacijskoj liniji) građevne parcele. Poluugrađena zgrada je svaka zgrada na kraju građevnog niza – ima mogućnost otvora na tri pročelja. Dvojna zgrada gradi se na jednom bočnom rubu građevne parcele uz obvezu da se na istom rubu susjedne građevne parcele gradi također jedna slična zgrada. Te dvije zgrade tada čine jedinstvenu pojavnu cjelinu.
  - Ugrađena zgrada je zgrada koja se gradi po cijeloj širini parcele (od jednog bočnog ruba do drugog bočnog ruba) i to na prostorima gdje već postoji takva slična izgradnja.
  - Zgrade u nizu su obično tipsko izvedenog tlorisa i pročelja.

#### **Članak 9.**

- (1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu najmanje širine kolnika od 5,00 metara, a u suprotnom slučaju potrebno je izraditi detaljni plan uređenja (DPU), čija će se potreba izrade utvrditi Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Drenovci.

#### **2.2.1.1. 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 pristup s javne prometne površine najmanje širine 4,0 metra (iznimno 3,00 metra u već izgrađenim dijelovima naselja). Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana, tada pristup može biti najviše dug 50 metara. U uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metra.
- (2) U području za koje je ovim Planom planirana izrada detaljnijeg plana, ali on još nije donesen, za grupu građevnih čestica (dvije ili više) koje se već nalaze uz postojeće prometnice moguća je gradnja uz uvjet da se izradi prijedlog situacije i uređenja građevne čestice i njen spoj na postojeću prometnicu. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.
- (3) U području za koje nije ovim Planom planirana izrada detaljnoga plana uređenja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik građevne čestice mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju. Isto tako DPU je potrebno napraviti ako je jedna parcela veća od 3000 m<sup>2</sup> i ima samo s jedne strane pristup sa javne prometne površine, a planira se uređenje najmanje 5 građevinskih parcela.

#### **2.2.1.2. Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda**

##### **Članak 11.**

- (1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da se građevna linija u načelu podudara sa regulacijskom linijom, kako bi se osigurao kontinuitet tradicije gradnje u ušorenim naseljima. Iznimno moguća je građevna linija do udaljenosti od 5,00 metara (minimalno 3,00 metra) od regulacijske linije i to samo u dijelovima pojedinih naselja gdje je to već postojeća situacija. Građevna linija garaže mora biti najmanje 5,00 metara, kako bi se osigurao prostor za parkiranje vozila na samoj parceli.
- (2) Od odredbe iz prethodnoga stavka može se odustati ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

##### **Članak 12.**

- (1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 metra od međe susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na bočnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bočne međe ne smije biti manja od 1,00 metar. Ako se zgrada gradi na međi tada se ona smatra poluugrađenom (ili dvojnomo).
- (2) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtnne projekcije najistaknutijeg dijela zgrade na tlo.

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada (najveće katnosti  $P_0+P+1$ ) na susjednim građevnim česticama u planiranom (još neizgrađenom) području naselja ne smije biti manja od 6,00 metara, odnosno 4,00 metra za slučajeve iz stavka 1 kada na bočnom zidu jedne građevine nema otvora. Razmak od 5,00 m potrebno je osigurati kad god se radi o prilazu na parcele sa istoka ili zapada. Manji razmak je moguć samo kod već postojećih parcela.

(4) U slučaju kad se zgrada gradi na bočnoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid. U tom slučaju, na strani krovništa prema susjednoj parceli moraju se postaviti snjegobrani i oluk na dnu krovne plohe. Vertikalni ispuš krovne vode ne smije ispuštati krovnu vodu na susjednu parcelu. Zgrada se može graditi na međi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi,
- c) u slučaju izgradnje niza u planiranom građevnom području naselja,
- d) U slučaju gradnje unutar područja gdje već postoje tako izgrađene zgrade.

### 2.2.1.3. 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 potkrovnje etaže, ako postoji nadozid.

#### Članak 14.

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

- a) broj razina (etaža) zgrade i
- b) visina do vijenca zgrade.

(2) Razine (etaže) zgrade su:

- a) Podrum koji se označava skraćeno s " $P_0$ ", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 0,90 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu.).
- b) Prizemlje koje se označava skraćeno s "P" sa kotom konstrukcije poda do 0,90 m iznad kote uređenog terena,
- c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova. Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja
- d) Potkrovlje koje može biti:
  - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,
  - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid do visine od 1,50 m.

(3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,50 metara mjereno na višljnoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade..

(4) Ako se Planom planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:

- a) ako je nadozid do propisane visine,
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao 1/ nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), 2/ jednovodni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovništa), 3/ dvovodni istoga nagiba krovni ploha kao krovništa i okomiti na sljeme krovništa,
- d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovništa i
- e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

(5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenoga potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža), usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 3. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom stambenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.

(6) Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani građevine. U protivnom nije potkrovlje u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom).

(7) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti iz stavaka 2., 3., 4., 5. i 6. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.

(8) U izgrađenom građevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti stambeno potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama nižega prostornoga plana.

#### **2.2.1.4. Oblikovanje**

##### **Članak 15.**

###### **OBLIK NASELJA**

(1) Ukupna gustoća naseljenosti (broj stalno naseljenih stanovnika) u naseljima planirana je tako da ne prijeđe 40 st/h, a da ne bude manja od 15 st/ha (PPŽ VS, Odredbe za provođenje, čl. 18.1.).

(2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja, ovim Planom je zadržana linijska izgrađenost naselja sa paralelnim širenjem samo na nekim dijelovima naselja.

##### **Članak 16.**

###### **OBLIKOVANJE ZGRADA**

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih jednostrešnih i dvostrešnih krovnih prozora te kosih krovnih prozora u ravnini krova;
- d) Sljeme krovišta mora biti okomito na susjedne građevne parcele u slučaju građenja poluugrađenih i ugrađenih zgrada. Izuzetno je moguća izvedba krovišta sa sljemenom okomitim na regulacijsku liniju kod zgrada koje se grade na međi, ako se radi o izgradnji kao interpolaciji u dijelu naselja gdje je prisutna takva izgradnja;
- e) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 30° i 45° stupnjeva. Građevine mogu imati i ravan krov na dijelu tlocrta zgrade. Tada se taj krov koristi kao nenatkriva terasa.
- f) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 20° do 45°;
- g) Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno ravnim ili valovitim crijepom. Korištenje valovitog salonita ili šindre iznimno se može dozvoliti ali samo za pokrivanje gospodarskih zgrada u zadnjem dijelu građevinske parcele.

(2) Na uličnom pročelju moguća je gradnja terasa i balkona na visini većoj od 4m i najvećeg dozvoljenog istaka 1 m, ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 metara i ako se ispred zgrade nalazi predvrt. Udio površine istaka na pročelju može biti najviše do 30% površine tog pročelja zgrade.

(3) U iznimnim slučajevima moguća je izvedba zgrada s ravnim krovom i to samo na pomoćnim zgradama kada su one prislonjene uz glavnu stambenu zgradu te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.

##### **Članak 17.**

###### **KROVIŠTE**

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on s istakom do 0,50 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,75 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

##### **Članak 18.**

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

(2) Nadogradnja krovne kućice smanjenoga nagiba ("luminal", "belvedere") 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) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrada obiteljskoga pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

#### **Članak 20.**

##### **OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI**

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh lokalnih običaja. Ograda građevnih čestica može biti drvena, ožbukana druga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti do 2,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutrašnje strane ruba građevne čestice. Vrste i način postavljanja ograda treba uskladiti sa Odlukom o komunalnom redu.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u velikim gradovima, a koje je strano slavonskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeća.

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

#### **Članak 21.**

##### **KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

(1) Unutar granice obuhvata Plana, unutar i izvan građevnih područja, i javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općine, te drugim odgovarajućim aktima.

(3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ovog Plana i drugih odgovarajućih odluka.

(5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacione i građevne linije osnovne građevine veći od 8,00 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 niskonaponsku električnu mrežu. Priključak na vodoopskrbu i odvodnju nije potreban.

#### **2.2.1.5. 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 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.



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

- trgovina: 1-3 PM na svakih 100 m<sup>2</sup>
- 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 na svaka dva stola u restoranu.

(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 ovakvoga slučaja "*bez rješenja*", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti nije moguće:

- a) izdati uvjete 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 stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine. Ako se garaža izvodi u podrumu, otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

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

(4) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

(5) Najveća dozvoljena veličina garaže za osobno vozilo utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,00 x 6,00 m za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m u širinu za svaku daljnju garažu. Svjetla visina garaže za osobno vozilo ne smije biti veća od 2,50 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 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.

(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. Takva vozila ne smiju se parkirati niti na javnoj prometnici, već se za njih mora osigurati parkiralište u radnim ili komunalnim predjelima.

### **2.2.1.6. 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 obiteljskih pansiona i stambeno-poslovnih 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 Općinska komunalna služba. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

## **Članak 25.**

### **PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

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

- (2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.
- (3) Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.

#### **Članak 26.**

##### **PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU**

- (1) Zgrade na građevnim česticama 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 NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.
- (3) U ulicama naselja gdje postoji izgrađena javna rasvjeta na stupovima niskonaponske zračne mreže izvedene vodičima AlČe po krovnim stalcima zamijenit će se vodičima SKS X00/0-A presjeka 70 ili 35 mm<sup>2</sup> na istim krovnim stalcima;
- (4) U ulicama gdje je koncepcija postojeće niskonaponske mreže izvedena vodičima AlČe po krovnim stalcima i javna rasvjeta zidnim kracima izvest će se nova niskonaponska mreža na betonskim stupovima sa vodičima SKS X00/0-A presjeka 70 ili 35 mm<sup>2</sup> sa vodičem za priključak tijela javne rasvjete;
- (5) Niskonaponske veze između trafostanica i prvog stupnog mjesta (početka izvoda NN) po mogućnosti treba izvesti podzemnim kablom presjeka 4x150+2,5 mm<sup>2</sup> i 4x25+25 mm<sup>2</sup>, a sve zbog potreba javne rasvjete;
- (6) Razvode javne rasvjete potrebno je izdvojiti iz elektroenergetskih objekata HEP-a u obliku odvojenih ormara JR kabelima napajanih iz TS-a;
- (7) Ovisno o koncepciji niskonaponske mreže iz prethodnih točaka, priključke treba izvesti nadzemnim i podzemnim kabelima sa osnovne niskonaponske mreže do pojedinačnih objekata.

#### **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), septičke jame ili tipske uređaje za pročišćavanje otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja (sa biološkim ili nekim drugim pročišćavanjem - biljni uređaji, fizikalno-kemijski postupci, SBR uređaji i sl.). Najmanja udaljenost potpuno ukopane septičke jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar, a od bunara 12,00 metara.
- (3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.
- (4) Oborinsku vodu 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 biopročištači, prihvaćeni kemijski pročištači ili slični zakonom odobreni uređaji. Način zaštite i vrstu prečišćavanja utvrdit će nadležne službe za područje Općine.

#### **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 na 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 propisanoj udaljenosti od postojećih septičkih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (4) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za 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.

#### **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 5,0 m za stambenu zgradu, a 15,0 m za ostale građevine u domaćinstvu. 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, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.
- (2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.
- (3) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

### **2.2.2. Obiteljske stambene zgrade**

#### **Članak 31.**

- (1) Primjenjuju se članci od 6. do 30., poglavlje 2.2.1. (*Opće odredbe*).
- (2) Pod obiteljskom stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do dvije stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz) do 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine zgrade (zajedno s ostalim pomoćnim i/ili gospodarskim građevinama na građevnoj čestici). U smislu namjene zgrade, najmanje 75% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
- (3) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj obiteljskoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:
  - a) jedna osnovna građevina stambene namjene,
  - b) pomoćna građevina (garaža, spremište, kotlovnica, drvarnica i sl.),
  - c) gospodarske građevine s izvorom onečišćenja za osobne potrebe
- (4) Preparcelaciju građevne čestice zakonito izgrađene obiteljske stambene građevine može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

#### **Članak 32.**

##### OBLIK OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Preporučaju se tradicijski tlorisi obiteljske stambenih zgrada u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu Slavonije. Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik obiteljske stambene zgrade.

### **2.2.2.1. Visina i katnost (etažnost) zgrade**

#### **Članak 33.**

- (1) Obiteljske stambene zgrade i obiteljski pansioni mogu se graditi najviše kao P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub> odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, prizemlje i kat te stambeno potkrovlje (P<sub>ks</sub>), ako ima nadozid do propisane visine od 1,25 m. Iznimno na području naselja Drenovci moguća je visina do P<sub>0</sub>+P+2. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca za P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub> iznosi 9,50 metara, a za P<sub>0</sub>+P+2 11,00 m od konačno zaravnatog terena.
- (2) Pod stambenim katom (etažom) obiteljske stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i katovi iznad prizemlja (+2), ili stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (P<sub>ks</sub>).
- (3) Visina građevina za odmor (koje se mogu graditi u području rekreacije i odmora na jugu Općine smije biti najviše P, sa mogućnošću da visina kote poda prizemlja ne pređe više od 90 cm od kote uređenog okolnog terena.

#### **Članak 34.**

- (1) Konstruktivna visina podruma (P<sub>0</sub>) stambene zgrade smije biti najviše 2,80 m, konstruktivna visina svih ostalih razina (P, katovi iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,00 m.
- (2) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumaska ili neka druga etaža.

### **2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne čestice**

#### **Članak 35.**

- (1) Veličina građevne čestice za građenje obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od:

- a) za građenje zgrade na slobodnostojeći način: 600 m<sup>2</sup> u planiranim, a 300 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja (širina novoplanirane građevinske čestice na građevinskoj liniji ne smije biti manja od 14,00 m, a širina postojeće ne manja od 12,00 metara),
  - b) za građenje poluugrađene zgrade: 450 m<sup>2</sup> u planiranim, a 200 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja (širina novoplanirane građevinske čestice na građevinskoj liniji ne smije biti manja od 12,00 m, a širina postojeće ne manja od 10,00 metara),
  - c) za građenje ugrađene zgrade ili zgrade u nizu: 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja (širina građevinske čestice na građevinskoj liniji ne smije biti manja od 8,00 m).
- (2) Najmanja površina građevne čestice namijenjene obiteljskoj stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (3) Preporuča se odnos širine prema dubini građevne parcele otprilike 1:2, ili više.

#### Članak 36.

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

#### Članak 37.

- (1) Novoplanirana obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60,0 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine, a postojeće stambene zgrade koje su manje od zadanog minimuma se kod prve moguće rekonstrukcije moraju izvesti za navedenom minimalnom površinom.

#### 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:
- a) graditi nove obiteljske stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:
    - za slobodnostojeće zgrade do 40%,
    - za poluugrađene zgrade do 50 %,
    - za ugrađene zgrade i zgrade u nizu do 60 %.
  - b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće obiteljske stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.
- (2) Kod već izgrađenih građevnih čestica postojeća izgrađenost je ujedno i najmanja izgrađenost.
- (3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

#### Članak 39.

- (1) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih obiteljskih stambenih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od **40%** površine građevne parcele, odnosno bruto razvijena površina ne veća od 400 m<sup>2</sup>.
- (2) Izgrađenost građevne čestice za izgradnju poluugrađenih (dvojnih) i ugrađenih obiteljskih stambenih zgrada (u nizu) u planiranim građevnim predjelima može biti do **45%** za poluugrađene i do **40%** za ugrađene zgrade (zgrade u nizu), ali bruto razvijena površina ne veća od 400 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.3. Poslovni prostori

#### Članak 40.

- (1) Na građevnim česticama u postojećim i planiranim obiteljskim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:
- a) trgovina
  - b) ugostiteljstvo,
  - c) zanatstvo i osobne usluge,
  - d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
- (2) Tihe i čiste djelatnosti (one koje zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) mogu se obavljati u sklopu obiteljske stambene zgrade, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.
- (3) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati u predjelima stambene izgradnje. Najmanja

udaljenost takvih zgrada od stambenih ne smije biti manja od 10,00 m. To su: kovačnice, limarije, lijevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehaničke radione, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veći skladišni prostori, trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne građevine, betonare, bloketare, obrada drvene građe, proizvodnja namještaja, kemikalija i sl.

(4) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 60% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih obiteljskih stambenih zgrada moguće je prenamjenovati u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (1) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga Plana. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovog članka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih zgrada. Najviše 35% bruto razvijene površine stambene zgrade može biti namijenjeno za poslovno-trgovačku djelatnost.

(5) U središtu naselja mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. U dijelovima naselja ugostiteljska djelatnost je moguća u vidu seoskog turizma (čl. 36, st. 1.). Iznimno, u središtu pojedinih naselja moguće je otvaranje izgradnja građevina u službi ugostiteljstva koje bi se povremeno koristile za okupljanje većeg broja ljudi (do najviše 600), npr. kod održavanja svadbenih i sličnih svečanosti), a koeficijent izgrađenosti parcele ne smije biti veći od 50%.

(6) Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja, na minimalnoj udaljenosti 100 m od ostalih stambenih građevina.

#### **2.2.2.4. Smještaj na građevnoj čestici**

##### **Članak 41.**

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

(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.

(4) U slučaju izgradnje obiteljske stambene zgrade na nekoj građevnoj čestici, u čijem su susjedstvu zgrade izgrađene na regulacijskoj liniji, i ta nova obiteljska stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (kao ugrađena zgrada). U zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, nadležni Konzervatorski odjel.

##### **Članak 42.**

(1) Na građevnoj čestici obiteljske 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 3-5 parkirališnih mjesta na 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, odnosno 1 parkirališno mjesto po stolu u restoranu.

#### **2.2.2.5. Pomoćne i gospodarske građevine na parcelama za obiteljsku stambenu izgradnju**

##### **Članak 43.**

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim obiteljskoj stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice do 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto površine zgrade, mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

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

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, otvoreni bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne 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. 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 za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

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

(5) Površine građevina iz stavka 2, 3 i 4 ovog članka ne smiju preći više od 195 m<sup>2</sup>, odnosno najviše 49% ukupne površine zgrada. Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo izvan naselja, unutar gospodarskih predjela 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, a ne više od 8,00 m. 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 je **1,00 m** od međe građevne čestice susjedne obiteljske stambene zgrade, ali bez ikakvih otvora na zidu prema susjednoj čestici. Ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- 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 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,

(3) Ako građevine imaju otvore na pročelju prema susjednoj građevnoj čestici, tada to pročelje mora biti udaljeno od ruba čestice najmanje 3,00 m. Pod otvorom se smatra svaki otvor na pročelju čija je površina veća od 0,35 m<sup>2</sup>. Otvorom se ne smatra otvor ostakljen staklenom opekom u površini do 1,00 m<sup>2</sup>.

(4) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke i snjegobrane.

#### **Članak 45.**

(1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 6,00 metara od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, a od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli najmanje 3,00 metra.

(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 za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja - tovilista (uzgoj i tov stoke i peradi) na jednoj građevnoj čestici, odnosno u sklopu jednoga poljodjelskoga domaćinstva, može se uzgajati do 6 uvjetnih grla.

(2) Udaljenost gospodarskih zgrada s izvorom zagađenja i manjih poslovnih zgrada za bučne i požarno opasne djelatnosti ne može biti manja od:

- 20,00 m od regulacijske linije,
- 12,00 metara od stambenih i poslovnih zgrada,
- 5,00 metara od bočne međe, 50,00 metara od zgrada javne i društvene namjene
- 10,00 metara od poljskog puta, odnosno kanala za površinsku odvodnju.

#### **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) Udaljenost gnojišta od bočne međe prema susjedu mora iznositi najmanje 3,00 metra. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manje od 1,00 metra, pod uvjetom da se na susjednoj parceli gradi ili je već izgrađeno gnojište na istoj udaljenosti.

(3) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 5,0 m od susjedne građevne parcele, ako su okrenuti toj građevnoj parceli, a najmanje 3,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

### **2.2.3. Višestambene zgrade i/ili obiteljski pansioni**

#### **Članak 48.**

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 30. poglavlja 2.2.1. (Opće odredbe).

(2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena ili stambeno-poslovna zgrada bruto razvijene površine preko 400 m<sup>2</sup> namijenjena stalnom stanovanju i/ili radu, u kojoj su tri ili više samostalnih stambenih jedinica u koje se ulazi iz jednoga zajedničkoga pristupa. Obiteljski pansioni namijenjeni turističkom poslovanju su zgrade koje imaju najviše dvije odvojene stalno nastanjene stambene jedinice u kojima stanuju vlasnici obiteljskoga pansiona (sukladno obiteljskim stambenim zgradama) i više zasebnih smještajnih cjelina za iznajmljivanje gostima.

(3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi unutar predjela za obiteljsku stambenu izgradnju (kao obiteljski pansioni) ili mješovite namjene. Visina zgrada utvrđuje se najviše kao:

- a) P<sub>0</sub>+P+2 odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2).
- b) P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub> odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (P) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine (P<sub>ks</sub>).
- c) Najveća visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, utvrđuje se sa 3,50 metara, a visina pojedinih stambenih razina sa 3,00 metra.

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

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

gdje je D<sub>min</sub> najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;  
H<sub>1</sub> visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;  
H<sub>2</sub> visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

(5) Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnoga sljemena.

(6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.

(7) Potrebno je osigurati vatrogasni pristup do svih smještajnih ili stambenih jedinica bar s jedne strane.

## 2.2.4. Društvene djelatnosti

### Članak 49.

(1) U građevnom području naselja mješovite namjene, naročito središnjeg općinskog naselja, uz obiteljske stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju trebaju se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:

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

(2) Građevinska parcela mora imati širinu parcele prema javnoj prometnoj površini od najmanje 5,00 metara. Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati bar 10-15 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ima neposredan pristup sa te susjedne parcele. 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 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 45 %.

(4) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj se planira građevina 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:

- \* P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>k</sub> (9,50 metara), odnosno P<sub>0</sub>+P+2 (11,00 m do ruba krovnog vijenca). Potkrovlje može imati nadozid na prednjem pročelju najviše 1,50 metara visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada).
- \* Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina pojedinog dijela zgrade je 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.

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

## **2.2.5. Predjeli mješovite (turističko-ugostiteljske) namjene**

### **Članak 50.**

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

### **Članak 51**

(1) Na području ugostiteljsko-turističke namjene, osim građevnog programa mogu biti još: ugostiteljski, trgovački, zabavni, sportski, rekreacijski programi, a sve u okviru jednog građevinskog područja (vidi članak 40, stavak 5). Visina građevina ne smije prijeći **P**. Površina za gradnju pojedinih građevina ne smije prijeći 200 m<sup>2</sup> po tlorisnoj površini pojedinačne građevine.

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

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

## **2.2.6. Vjerski sadržaji i groblja**

### **Članak 52.**

(1) Planom su označena sva postojeća groblja i vjerski sadržaji te njihova možebitna proširenja.

(2) Nove crkve i ostali vjerski sadržaji mogu se graditi unutar građevinskog područja predviđenog za stambenu izgradnju, uz prethodno izrađen DPU za predmetnu i okolne parcele.

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

### **Članak 53.**

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

(2) Unutar ovih predjela moguća je izgradnja građevina proizvodne namjene (pretežito zanatska) i poslovne namjene (pretežito uslužna, pretežito trgovačka i komunalno-servisna);

(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 daljnjeg planiranja usklade interesi korisnika, osigura dovoljan prostor za razvoj te da se utvrde mogući utjecaji na okoliš i osigura zaštita okoliša,
- da su energetske i prometno primjerene prostoru u kojem se planiraju te da se osigura potrebna količina i sigurnost opskrbe vodom i energijom koja ne smije ugroziti potrebe naselja i drugih djelatnosti,
- da se izgradi odgovarajuća odvodnja s obvezom priključenja na kanalizacijsku mrežu naselja i predtretmanom otpadnih voda ovisno o njihovoj vrsti i količini, odnosno da se izgradi vlastiti sustav odvodnje s pročišćavanjem otpadnih voda ako u naselju nema odgovarajućega sustava odvodnje u svemu prema vodopravnim uvjetima,
- da se ne šire i ne izmještavaju u blizini sadržaja zdravstva, obrazovanja, kulture, vjerskih centara i zaštićenih povijesnih i prirodnih cjelina,
- da se u pravilu ne šire na prostor šuma, vrijednih obradivih tala i uređenoga poljodjelskoga zemljišta te na područja zaštite voda, a širenje na ove površine se dozvoljava samo iznimno kada nema drugih prostornih mogućnosti i kada je to određeno ovim Planom.

(4) Prostor za gospodarske djelatnosti proizvodne, industrijske, servisne i komunalne djelatnosti te robno-prometne terminale, trgovinu i usluge određen je u sklopu građevnih područja naselja. Velika skladišta,



servisi, distribucijski centri u funkciji poljodjelstva smještavaju se prvenstveno unutar građevnoga područja naselja s priključkom na glavne prometnice.

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

#### **Članak 54.**

- (1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:
  - a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda,
  - b) većih zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.
- (3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
  - a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  - b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine parcele na regulacijskoj liniji od 5,5 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdana lokacijska dozvola.
- (4) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se graditi uz državne i županijske ceste samo pod uvjetom ako su od prometnica odvojeni pojasom visokog i srednje visokog zelenila širine najmanje 10,00-12,00 metara, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.
- (5) Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja. Mogu se graditi samo ako nisu na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova gradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.
- (6) Na području Općine moguće je korištenje i proširenje postojećih ribnjaka za uzgoj i mriještenje slatkovodnih riba.

#### **Članak 55.**

##### **OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE**

- (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 50%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- (3) Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

#### **Članak 56.**

##### **USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE**

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim 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 klijenata,
  - b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
  - c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.
- (2) U slučaju da se cijeli prostor planiran za gospodarski razvoj planira urediti za jednog korisnika, tada je potrebno zgradu(e), koje zbog tehnološkog procesa moraju biti velike po svom tlorisnom ili obrisu u pogledu, udaljiti od rubnih prometnica, kako bi se potrebna veličina zgrade optički smanjila na prihvatljivu mjeru. Parkirališta zaposlenih i poslovnih stranaka treba svakako izdvojiti od parkirališta opskrbnih, dostavnih i teretnih vozila.
- (3) I u slučaju iz stavka 2 ovoga članka treba voditi računa o redosljedu izgradnje zgrada na parceli, kako bi servisne i manje "privlačne" zgrade bile izgrađene u dubini parcele i što manje vidljive sa javnih prometnica.

#### **Članak 57.**

##### **VISINA GRAĐEVINA**

- (1) Najveću dopuštenu visinu gospodarskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visinu gradnje uvjetuje i visine proizvodne opreme

smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

(2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,75 m.

(3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara.

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

(5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 12,00 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njoj višoj strani. Iznimno visina sljemena krova zgrade može biti veća za potrebe organizacije tehnološkog procesa i smještaja proizvodne opreme, ali tada površina tog dijela građevine ne smije biti veća od 15%, niti manja od 5% tlorisne površine zgrade.

## Članak 58.

### OBLIKOVANJE

(1) Krovište gospodarskih građevina mora biti koso, nagiba 4-12°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine. U slučaju da se radi o izgradnji većih građevina kod kojih bi pridržavanje o najmanjem nagibu krovnih ploha dovelo do visine krovnog sljemena veće visine od propisane u članku 57, stavak 5, tada se može dozvoliti i izgradnja paralelnog višestrešnog (shed) krovišta.

(2) Treba izbjegavati jednolične ravne površine pročelja velikih duljina. Optičko smanjivanje takvih pročelja treba riješiti određenim "lomljenjem" pročelja ili korištenjem različitih tonova boje pročelja, kako bi se velike površine optički smanjile.

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

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

(5) Ograda prema javnoj prometnici može biti zidana sa zasađenom živicom ili sličnim autohtonim grmljem, do najveće visine od 1,80 m. 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 predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored. To se odnosi na sve prometnice uz rub građevnih parcela za gospodarsku izgradnju, kao i na prometnice unutar pojedinih građevnih parcela.

(6) U slučaju kada se planira uređenje gospodarskog područja za više korisnika (više građevinskih parcela) najmanja udaljenost regulacijske linije od osi pristupne prometnice određuje se na 11,00 metara (u slučaju dvostrukog drvoreda), odnosno 5,50 metara kod jednostrukog drvoreda i to na strani gdje nema drvoreda.

(7) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 6,00 metara + 3,00 m za drvored (iz razloga da bi se omogućila kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde).

## Članak 59.

### PROMETNI UVJETI

(1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.

(2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 100 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	3-10	parkirališnih mjesta (ovisno o vrsti djelatnosti)

(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.

#### **Članak 60**

##### **ISKORIŠTAVANJE PRIRODNIH SIROVINA**

(1) Moguća pozajmišta prirodnog materijala i građevinskog kamena ne mogu se osnivati u zaštićenim područjima kulturnih dobara i zaštićenim dijelovima prirode, u građevinskim područjima, te u radijusu od minimalno 500m od njihovih granica.

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

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

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

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

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

#### **Članak 61.**

(1) Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih izletničko-rekreacijskoj i turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za obiteljsko stanovanje, na način da je takve sadržaje moguće urediti u sklopu turističke ponude unutar pojedinih domaćinstava.

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

#### **Članak 62.**

(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, kojih površina ne smije biti veća od 20% površine zgrada osnovne namjene).

(2) Planira se izgrađenost građevnih parcela za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.

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

- a) građevina prateće namjene smije biti najviše Po+P ili VP+Pk, odnosno ukupne visine 4,5 m do vijenca mjereno na višoj strani zgrade;
- b) građevina pomoćne namjene smije biti najviše P.

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

## **2.5. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA**

#### **Članak 63.**

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

- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- b) građevine zdravstvenih, rekreacijskih namjena,

c) građevine namijenjene obrani,  
d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,  
moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša i **krajobraza**.

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

- a) koje služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji: za obavljanje intenzivne ratarske (farme) i intenzivne stočarske i (ili) peradarske proizvodnje (tovilišta) ili pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje kao što su poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, te spremišta za alat.
- b) služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore: lovačke kuće, kampovi kao rekreacijski sadržaji, te zgrade uz prostore za konjičke sportove i uzgoj konja.

(3) Pod primarnom intenzivnom:

- a) ratarskom i stočarskom proizvodnjom podrazumijeva se proizvodnja na ukupnom posjedu minimalne 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 minimalne veličine 4,0 hektara;
- c) ratarskom proizvodnjom za uzgoj povrća ili vinove loze podrazumijeva se posjed minimalne veličine 3,0 hektara;

(4) Građevine iz stavka 2. ovoga članka, odnosno poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, spremišta za alat i sl., **ne mogu** se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struju, vodu, plin).

(5) Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevnih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način

- a) da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevnog područja kao i
- b) da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekova okoliša, **osobito krajobraza** što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, tovilista i farme, koji se ne smiju graditi u zaštićenim predjelima krajobraza određenim ovim Planom.

(6) Kad na određenom poljodjelskom zemljištu postoje uvjeti za gradnju pojedinačne gospodarske građevine, lokacijska dozvola se ne može utvrditi, ako je to zemljište nepodesno za gradnju u smislu čimbenika ograničenja i zaštite sukladno članku 4. stavku 8.

(7) Osnovna, poljodjelska namjena, na temelju koje su podignute gospodarske građevine **ne može se promijeniti**.

(8) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:

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

## Članak 64.

### FARME I TOVILIŠTA

(1) U dijelu sklopa koji služi primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji iz prethodnog članka, stavak 2a, mogu se graditi samo gospodarske građevine u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje,

(2) Farme se ne mogu planirati na:

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

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

(3) Farme se mogu planirati 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 (tablica u prilogu).

(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.

koeficijent	Vrsta stoke Udaljenost od naselja	najveći KAPACITET ZGRADE (broj grla prema udaljenosti stočarskog gospodarstva od naselja)				
		100 m	200 m	300 m	400 m	500 m
1,50	bikovi	33	67	133	267	533
1,20	teški konji	42	83	166	333	667
<b>1,00</b>	<b>UVJETNO GRLO krave, steone junice</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>400</b>	<b>800 i više</b>
1,00	srednje teški konji	50	100	200	400	800
0,80	laki konji	63	125	250	500	1000
0,75	ždrebad	67	133	267	533	1067
0,70	junad 1-2 god.	71	143	286	571	1142
0,50	junad 6-12 mj.	100	200	400	800	1600
0,30	krmača+prasad	167	333	666	1332	-
0,25	telad	200	400	800	1600	-
0,25	tovne svinje do 6 mj.	200	400	800	1600	-
0,10	Ovce i ovnovi	500	1000	2000	4000	-

(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.

(6) 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.

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

(8) Za građevine koje služe za tovilišta stoke i peradi u uvjetima uređenja prostora utvrđuju se i mjere zaštite okoliša.

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

(10) Tovilišta se smiju graditi kao prizemnice s krovom bez nadozida, usklađene s lokalnom tradicijskom gradnjom i sa slikom krajobraza. Za pokrov se zabranjuje upotreba lima i salonita s azbestom.

(11) 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.

#### Članak 65.

##### POLJODJELSKE KUĆICE

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

(2) Poljodjelska kućica može biti samo prizemnica i NIKAKO se ne može koristiti kao vikendica.

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

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

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

b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,

c) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 24° stupnja nagiba,

d) krov se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,

(5) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

(6) Poljodjelska kućica ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.)

#### Članak 66.

##### SPREMIŠTA ALATA

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

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

#### **Članak 67.**

##### **STAKLENICI, PLASTENICI, RIBNJACI**

- (1) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se graditi uz državne i županijske ceste samo pod uvjetom ako su od prometnica odvojeni pojasom visokog i srednje visokog zelenila širine najmanje 10,00-12,00 metara, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.
- (2) Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja. Mogu se graditi samo ako nisu na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova gradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.
- (3) Na području Općine moguće je korištenje i proširenje postojećih ribnjaka za uzgoj i mriještenje slatkovodnih riba.

#### **Članak 68.**

##### **LOVAČKI DOMOVI**

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

#### **Članak 69.**

##### **KAMPOVI IZVAN GRAĐEVNOG PODRUČJA**

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

#### **Članak 70.**

##### **ZGRADE ZA KONJIČKI SPORT**

- (1) Zgrade za konjički sport mogu graditi isključivo konjička društva. Prostorije društva i štala za konje trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dopuštena je gradnja samo prizemlja s visinom vijenca do 4,0 metra i nagibom krovništva do 30<sup>0</sup>. Pokrov 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 samo prethodno registrirano konjičko društvo.

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

#### **Članak 71.**

##### **JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

- (1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem je prizemlju trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dopustiti kalendarski ograničeno korištenje vanjskog predprostora u vezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.
- (2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podulje parkiranje osobnih vozila u drvoredu.
- (3) U slučaju zgrada i sadržaja iz stavka 1 ovog članka može se dozvoliti uređenje ljetnih terasa unutar drvoreda u pojasu između kolnika i nogostupa. Pri tome treba voditi računa da se podnom konstrukcijom terase ne ozlijedi korijen ili deblo stabla i omogući normalno "disanje" korijena stabla i potrebno zalijevanje. U slučaju da terasa zadire u prostor nogostupa, mora se ostaviti dio najmanje širine od 1,50 metara za normalno kretanje pješaka. Ako se tom aktivnošću ukida određeni broj parkirališta, nužno je osigurati nova parkirališna mjesta (u istom broju) u neposrednoj blizini (do 80,00 metara udaljenosti).
- (4) Da bi se uži središnji predio (središnja zona naselja) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu ili organiziranju ljetnih terasa obvezatno je:
- izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
  - osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
  - u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa.

## Članak 72.

### INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

- (1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.
- (2) Kod vođenja infrastrukture treba koristiti postojeće pojaseve i težiti da se ustrojavaju zajednički pojasevi za više vodova. Treba izbjegavati šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, sa ciljem da se ne razara cjelovitost prirodnih datosti, 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 posebnih uvjeta gradnje napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.
- (4) Kapaciteti i trase komunalne infrastrukture za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i eventualno turističku gradnju) odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

## Članak 73.

### CESTOVNI PROMET

- (1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjerna 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.

## Članak 74.

### CESTOVNI POJASEVI

- (1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drukčije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje propisuju pozitivni zakonski propisi, pravilnici i norme.
- (2) U pojasu javnih cesta u građevnom pojasu naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:
  - a) benzinske crpke,
  - b) praonice vozila i servisi vozila uz prethodnu suglasnost nadležne prometne službe,
  - c) ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.
- (3) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije (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, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti;
10 m	za gospodarsku građevinu bez izvora onečišćenja;
20 m	za gospodarsku građevinu s izvorima onečišćenja;
- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka udaljenost može biti i manja kada je to nužno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja kad se trebaju poštovati građevne i regulacione linije bočnih susjeda.
- (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 pozitivnim zakonskim propisima. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka gradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (6) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:
  - a) za državnu cestu 10 metara,
  - b) za županijske 9 metara,
  - c) kod lokalne 5 metara.
- (7) Najmanje širine iz prethodnog stavka mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje detaljnijim planom (planom nižeg reda).
- (8) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar u već izgrađenim dijelovima naselja. Preporuča se širina nogostupa 2-3 metra.
- (9) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m. Na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m.
- (10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima.
- (11) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti gradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m.

- (12) Nije dopušteno gradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih 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 4,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m.
- (15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:
- a) za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4 m,
  - b) širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 5,5 m,
  - c) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 3,5 m.
- (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 75.**

- (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

#### **Članak 76.**

##### **POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE**

- (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 u načelu treba postavljati na javnim površinama ili unutar javnih i građevina.
- (4) Prostornim planom je predviđena mogućnost smještaja telekomunikacijskih uređaja (baznih stanica) za pokretnu telekomunikacijsku mrežu (Cronet, Vipnet itd.)

#### **Članak 77.**

##### **ELEKTROOPSKRBA**

- (1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c2: "*Elektroopskrba*" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih 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 (30+30 m) 60 m,
  - d) 10 kV ZDV (15+15 m) 30 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 stavka 4 ovog članka 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, 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.

#### **Članak 78.**

##### **PLINOOPSKRBA**

- (1) Položaj plinovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c1: "*Plinoopskrba*" u mjerilu 1:25.000.



(2) Unutar pojaseva državnih i regionalnih plinovoda širine od 100 m građenje je dozvoljeno samo uz suglasnost vlasnika cjevovoda. U užem pojasu koridora širine 20 m mjereno od osi cjevovoda zabranjeno je građenje i obrađivanje zemljišta.

(3) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Do izvedbe tog priključka zgrade mogu koristiti plin pomoću plinskoga spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

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

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

#### **Članak 79.**

##### **VODOOPSKRBA**

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2d: "*Vodogospodarski sustav i postupanje s otpadom*" mjerilu 1:25.000.

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

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

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

(5) Uz javne prometnice unutar planiranih, a po mogućnosti i unutar postojećih) dijelova naselja 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) Veće gospodarske namjene, na parcelama većim od 10.000 m<sup>2</sup>, grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu. Po potrebi se treba izgraditi i cisterna za prikupljanje kišnice.

(7) Područja vodocrpilišta treba osigurati od svih mogućih zagađenja (i podzemno i nadzemno). U skladu sa važećim zakonodavstvom, u neposrednoj blizini vodocrpilišta zabranjuje se izgradnja bilo kakvih građevina čije bi korištenje dovelo do pojave štetnih materija (krutih, plinovitih ili tekućih) u vodonosnom sloju oko samog vodocrpilišta, a za izgradnju unutar I. zone vodozaštite treba ishodovati suglasnost vodoprivrede. Odvodnja prometnica koje prolaze zaštitnim područjem oko vodocrpilišta mora biti riješena na zatvorenom principu sa odmašćivačima i taložnicama. U blizini vodocrpilišta (na udaljenostima manjim od propisanih zakonima i pravilnicima) zabranjuje se izgradnja farmi i ribogojilišta.

#### **Članak 80.**

##### **ODVODNJA**

(1) Položaj trasa odvodnih kanala i uređaja za pročišćavanje određen je na grafičkom listu br. 2d: "*Vodogospodarski sustav i postupanje s otpadom*" mjerilu 1:25.000. U Općini nema kanalizacijskog sustava osim djelomično u naselju Drenovci.

(2) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim pročišćivačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako je potrebno planirani pročišćivač smjestiti unutar građevnog područja naselja, ili u neposrednoj blizini, tada je nužno izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

#### **Članak 81.**

##### **GROBLJA**

(1) Na području Plana evidentirana su sva postojeća groblja i utvrđeni možebitni prostori za njihovo proširenje.

(2) Unutar površina groblja, ili u njihovoj neposrednoj blizini, moguća je gradnja mrtvačnica u skladu sa potrebama i važećim Pravilnikom.

(3) 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 nadgrobni 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.

(4) Prilikom izvedbe proširenja groblja obavezno se mora predvidjeti dodatni prostor za parkiranje osobnih vozila posjetilaca groblja.

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

#### Članak 82.

##### OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (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 Općine 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 i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
  - d) Oživljavanje 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 i potoka, od kojih neki imaju simbolično i povijesno značenje;
  - i) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela: obale potoka, prirodne šume, kultiviran krajolik – jer pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

#### Članak 83

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz *Zakona i Uputa*, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune):
  - *Zakon o zaštiti kulturnih dobara* (NN 69/99);
  - *Zakon o gradnji* (NN 175/03);
  - *Zakon o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04);
  - *Obvezatna Uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja* (Ministarstvo kulture – Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.)
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze te predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranoga krajolika ili drugim predjelima s obilježjima i utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima podliježu sljedeći zahvati: 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 pojedinačnih spomenika, funkcionalne prenamijene povijesnih građevina, izvođenje radova u zonama arheoloških lokaliteta i zonama kulturnog krajolika.
- (4) U skladu s važećim zakonima za sve zahvate na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite (a koji su upisani u Registar kulturnih dobara, odnosno zaštićeni rješenjem o preventivnoj zaštiti - točka 3.1. *Inventarizacija nepokretnih kulturnih dobara po vrstama*) kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (*Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Osijeku*) potrebno je ishoditi sljedeće zakonom propisane uvjete: 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. Ostale kulturno-povijesne vrijednosti lokalnog značenja štite se na temelju odredbi ovoga plana.

#### Članak 84.

##### PRAVNA ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

- (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: registrirana (**R**), preventivno zaštićena (**P**), evidentirana i predložena za registraciju (**E/PR**), te kulturno povijesne vrijednosti lokalnog značenja koje su zaštićene ovim Prostornim planom (**ZPP**).

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

(3) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (**R, P, E/PR, ZPP**) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama. Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj u sklopu izrade ovog Prostornog plana.

(4) Povijesni dijelovi naselja, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranog krajolika, navedeni u Popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama smatraju se zaštićenima i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno mjerama ovog plana.

#### Članak 85.

(1) Na području općine Drenovci upisom u Registar nepokretnih kulturnih dobara u grupi povijesnih građevina nalazi se: **župna crkva sv. Mihovila Arhanđela**, Drenovci, **župna crkva Rođenja sv. Ivana Krstitelja**, Račinovci.

(2) Preventivno zaštićena kulturna dobra: **župna crkva sv. Ilije Proroka**, Rajevo Selo

(3) Evidentirana kulturna dobra i ovim Prostornim planom predložena za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:

- U grupi povijesnih naselja (dijelova naselja) seoskih obilježja: **Račinovci, povijesna ruralna cjelina**
- U grupi arheoloških lokaliteta: Posavski Podgajci-Ključevi, antika
- U grupi memorijalnih obilježja: Đurići, spomen grobnica boraca crnogorske brigade, Rajevo Selo-Čisto, spomenik borcima NOB-a i grobnica žrtava fašizma.

(3) Ovim Prostornim planom evidentirana su nepokretna kulturna dobra lokalnog značaja koja se štite odredbama i mjerama ovog plana:

- u grupi povijesnih naselja: **povijesna jezgra naselja Drenovci, Đurići, Rajevo Selo, Podgajci Posavski**
- u grupi sakralnih građevina: **crkva sv. Jurja, grobna kapela (Đurići), grobna kapela (Račinovci), župna crkva, grkokatolička crkva, parohijska crkva sv. Prokopija (Rajevo Selo), Župna crkva Presvetog Trojstva, grobna kapela (Podgajci Posavski)**.
- U grupi kapelica poklonaca: **kapele poklonci** (Drenovci, Đurići, Račinovci, Rajevo Selo, Podgajci Posavski).
- U grupi stambenih građevina: **zgrada župnog dvora, tradicijska stambena kuća**, ulica Zrinskih i Frankopana 92 (Rajevo selo); tradicijska kuća u ulici Vladimira Nazora 108, ulici Soljanskoj 39, braće Radića 112 (Drenovci); tradicijska kuća u ulici Matije Gupca 99 (Posavski Podgajci); tradicijska kuća u ulici braće Radića 59, 68 i 70 (Račinovci).
- U grupi memorijalnih područja: **Švapsko groblje** (Drenovci), **mjesno groblje** (Račinovci, Posavski Podgajci), **pravoslavno groblje** (Rajevo Selo), spomenik palim borcima (Drenovci), spomenik palim borcima (Đurići), spomenik hrvatskim braniteljima (Posavski Podgajci), spomenik palim borcima (Račinovci), spomenik palim borcima (Rajevo Selo).
- U grupi arheoloških lokaliteta: **Šumanovci** - lokalitet srednjovjekovne crkve i samostana te lokalitet srušene kapele; **Stara Drenčina** - Alšan grad srednji vijek; **Cerje** - lokalitet srednjovjekovnog sela
- U grupi krajolika: **dio područja Spačvanske doline, područje doline rijeke Save**

#### Članak 86.

##### REŽIMI ZAŠTITE

(1) Za naselja seoskih obilježja odnosno za dijelove povijesnih naselja seoskih obilježja: Drenovci, Đurići, Račinovci, Rajevo Selo, Posavski Podgajci 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 područjima kulturnog krajolika vrijede režimi kojima se ne dozvoljava izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja – crkve i kapele) ili vrijedne graditeljske sklopove (stanove). Uvjetae za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) utvrdit će nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji. Obvezno je očuvanje tradicijskog parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura kao 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 ili evidentiranih kulturno povijesnih vrijednosti (crkve i kapele) propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja, već samo uređenje njihova okoliša. Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(4) Za arheološke lokalitete koji su pretpostavljeni ili se očekuju 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 upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez te provesti arheološka istraživanja. Preporuča se detaljno istraživanje i konzervacija nalaza. U područjima kojim se ovim planom predviđa nova izgradnja, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade možebitne *Studije procjene utjecaja na okoliš*, kao i prilikom prethodnih radova (iskopa) omogući arheološko istraživanje rezultat kojeg mora biti detaljno pozicioniranje arheoloških nalaza u prostoru i njihovo vrednovanje. Investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu omogućiti obavljanje arheoloških 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 pripadajuća građevna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine i njihove parcele koje su: registrirane (**R**), preventivno zaštićene (**P**), ili su Prostornim planom evidentirane i predložene za zaštitu (**E/PR**). 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 izgrađene u naseljima 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 dodirnim 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 boje.

(8) Kultivirani agrarni krajolik potrebno je očuvati od daljnje izgradnje u najvećoj mogućoj mjeri, te 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 vertikale tornja crkve ili kapele.

## Članak 87.

### MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

(1) U arheološkim područjima (arheološkim lokalitetima i toponimski indiciranim lokalitetima) obavezna je primjena sljedećih mjera zaštite:

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

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

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

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

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

#### Članak 88.

##### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

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

(2) U krajobrazno vrijednom kultiviranom krajoliku Općine, navedenom u članku 86, moguća je izgradnja isključivo na planiranim građevnim područjima. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

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

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,

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

(5) U krajobraznom smislu vrijedno poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od prenamijenjene. 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.

#### Članak 89.

##### ČUVANJE SLIKE NASELJA

(1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim, obuhvaćaju i:

- a) čuvanje karakterističnog prostornog koncepta (matrice) naselja;
  - zadržati nekadašnje livade uz središnju ulicu kao pejzažne površine naselja;
  - zadržati karakterističan profil ulice koju čini cesta s kanalima sa strane, travnjacima s drvoredom i nogostupom uz samu građevnu liniju;
  - u zelenom pojasu ulice ne dopušta se nikakva izgradnja, već tradicijski bjelogorični drvoredi (orah, kesten, lipa) a nikako crnogorično drveće;
  - svaku novogradnju kuće smjestiti na tradicijskoj regulacijskoj liniji i uz uzdužnu susjednu među;
  - uz ulicu postaviti zidanu ogradu s kolnom vežom;
  - uličnu rasvjetu riješiti na tradicijski način: postavljanjem svjetiljki na ulična pročelja kuća ili na drvene stupove (bandere),
- b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
- c) zidovi pročelja mogu biti žbukani,
- d) krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između  $30^{\circ}$  i  $45^{\circ}$ ,
- e) krovnište 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 ceste (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 borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi i dr.,
- j) treba poticati i promicati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

#### Članak 90.

##### MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA

(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 Hrvatske vojske. Na njemu se mogu graditi samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.

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

#### **Članak 91.**

##### **MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA**

- (1) Planom su utvrđeni šumski predjeli. Gospodarske šume se uređuju i iskorištavaju na temelju šumsko-gospodarske osnove. Prema namjeni i značenju dijele se na:
- gospodarske šume čije se uređivanje i iskorištavanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.
- (2) Šumske površine u građevnom području ne mogu se sječi-prenamijeniti te ih treba uređivati u skladu sa šumsko-gospodarskom osnovom. Prostor u širini od 50 m od ruba šume ne smije se izgrađivati.

#### **Članak 92.**

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih 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:
- pošumljivanje šikara, osobito radi ekološke zaštite i poboljšanja ambijenta;
  - gradnja šumskih putova, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati.

## **4. SANACIJA BESPRAVNE GRADNJE**

#### **Članak 93.**

- (1) Prostornim Planom uređenja općine Drenovci određuje se način utvrđivanja i sanacije bespravne gradnje i to u skladu sa važećim *Zakonima i Uredbama*.
- (2) Ovim Planom se utvrđuje da se sanacija bespravno izgrađenih građevina na zemljištu odgovarajuće namjene, (ako nisu na općinskom zemljištu, planiranom javnom prostoru, ili planiranim koridorima prometnica ili infrastrukture), provede njihovim uklapanjem i prilagođavanjem u postojeće prostorne strukture. Za sve te građevine treba izraditi zakonom propisanu dokumentaciju prostora. Lokacijske dozvole za takove građevine izdavati će se na temelju Urbanističko-arhitektonskog rješenja, koje će obvezatno sadržavati: topografsko-katastarski snimak terena, arhitektonski snimak postojećih građevina, sa utvrđenim uvjetima.

## **5. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 94.**

- (1) Na području Općine Drenovci predložene su dva moguća područja za uređenje otpada. Oba područja će se morati istražiti i izraditi usporednu studiju utjecaja na okoliš, a prema konačnoj Studiji odabrat će se jedno područje. Oba područja su vidljiva na listu 2d: *Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom*.
- (2) U sklopu radnoga predjela (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 naseljima Općine potrebno je stoga postaviti kontejnere u koje bi se prikupljao reciklažni otpad (papir, staklo, plastika, metal).
- (3) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.
- (4) Pražnjenje septičkih jama na vrijedno poljodjelsko, šumsko i vodonosno područje se zabranjuje

#### **Članak 95.**

##### **OTPADNE VODE**

- (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. Pri tome 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 planirane građevine moraju se priključiti na nju.
  - b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
  - c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročititi prije ispuštanja u okoliš, ili prevoziti odgovarajućim vozilima do mjesta upuštanja u sustav za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (pražnjenje septičkih jama).
  - d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s pročišćavanjem otpadnih voda) prije ispuštanja u recipijent pročititi, na način predviđen posebnom Općinskom odlukom.
  - e) Prethodnom studijom odabira lokacije odlaganja komunalnog otpada predviđena je organizacija, uvjeti i prostor za pražnjenje septičkih jama do izgradnje sustava odvodnje naselja i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.
- (2) Gospodarski predjeli obvezno se moraju priključiti na sustave prikupljanja otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem.

## 6. 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 posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, 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, 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 naselje Bošnjaci. 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, kojim se osiguravaju funkcionalnosti i mogućnosti korištenja tla za različite namjene kao i raspoloživosti tla za buduće naraštaje. U slučaju predvidivih opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih ispred korisničkih interesa. Kod utjecaja na tlo potrebno je u najvećoj mjeri izbjegavati oštećenje njegovih prirodnih funkcija te njegovih funkcija arhiviranja prirodne i kulturne povijesti.

(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 gospodarenje.

#### **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.

#### **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.

### **Članak 97.**

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

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima (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.).

### **Članak 98.**

#### **MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA**

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

### **Članak 99.**

#### **MJERE ZA UNAPREĐENJE STANJA OKOLIŠA**

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
- Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
  - 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.

### **Članak 100.**



## MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
  - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
  - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. 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 90 minuta.
  - c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
  - d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
  - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
  - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
  - g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja 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.
  - a) 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.
  - b) 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
- (5) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati sljedeće postavke:
  - vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama,
  - za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite,
  - prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnim propisima,

### Članak 101.

#### MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

- (1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javnih namjena sa većim okupljanjem ljudi potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.
- (2) Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i građenja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.

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

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

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

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

(7) Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

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

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

- 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 Općine.

## **7. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

#### **Članak 102.**

(1) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada DPU-a središnjeg dijela naselja Drenovci. Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenog detaljnijeg plana uređenja ili potreba izrade DPU-ova za određena područja Općine.

(2) Na područjima gdje je ovim Planom predviđena obvezna izrada detaljnijih planova uređenja, nije moguća nikakva gradnja prije izrade i donošenja istog.

(3) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na grafičkom listu br. br. 4: "Građevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

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

(5) Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za građevine iznad 400 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene površine namijenjene za stanovanje, za javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, uprava itd.) i sl., mogu se odrediti samo temeljem detaljnoga plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije planiran treba ga planirati

Programom mjera i to za tu građevnu česticu kao i neposredne okolne građevne čestice, odnosno čestice koje s njom tvore cjeloviti smislen sklop. Tek nakon donošenja tog plana moći će se izraditi uvjeti za gradnju.

(6) Programom mjera može se i predvidjeti izrada DPU-a za stambena područja čija površina prelazi najmanje 3000 m<sup>2</sup> i ima kolni pristup samo na jednom dijelu područja, a planira se uređenje više od 5 građevnih čestica.

(7) Ako se za područja iz ovoga članka izrađuje detaljni plan uređenja u cijelom obuhvatu tada nije potreban urbanistički plan uređenja.

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

### **Članak 103.**

(1) Područja za istraživanje i praćenje pojava i procesa u prostoru jesu: demografska kretanja - pratiti s ciljem uočavanja nastanka neravnoteže u prostoru te predlaganja poticajnih mjera za njihovo ublažavanje,

(2) Lokaliteti za istraživanje na području Općine jesu:

- sustav zbrinjavanja komunalnog otpada,
- područja iskorištavanja rudnih i termalnih bogatstava uključivši izradu geološko-rudarske osnove i Osnova gospodarenja mineralnim sirovinama županije,
- područje i lokaliteti zaštite prirode - s ciljem provedbe mjera zaštite i sprječavanja zahvata koji bi narušili vrijednosti zbog kojih je prostor zaštićen,
- područja i lokaliteti zaštite kulturnih dobara - radi očuvanja i primjene pravovremenih mjera sanacije kako bi se spriječilo grubo narušavanje i propadanje.

(3) Izvješćem o stanju u prostoru te Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru potrebno je predlagati izradu stručnih i znanstvenih podloga, programa i studija te projekata i drugih elaboracija: demografske projekcije, projekcije gospodarskoga razvoja, korištenja nalazišta mineralnih sirovina, prijedloga zaštite prirode i kulturnih dobara.

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

### **Članak 104.**

(1) Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) 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 (građevno preustrojstvo) postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada određena je člancima ovih provedbenih odredaba.

### **Članak 105.**

(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).

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

## **8. ZAKLJUČNE ODREDBE**

### **Članak 106.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu s danom objave u Službenom glasilu Općine Drenovci.

Predsjednik Vijeća  
Zlatko Pavlović