

## II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

#### 1.1. NAMJENA POVRŠINA

(1.) U Prostornom planu uređenja općine Nuštar (u daljnjem tekstu : PPUO) površine za razvoj i uređenje prikazane su u kartografskom prikazu br. 1. «KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA» i određuju se za sljedeće namjene:

1. Površine za razvoj i uređenje naselja stalnog stanovanja:

- građevinska područja naselja stalnog stanovanja Cerić, Marinci, Nuštar

2. Površine za razvoj i uređenje van naselja stalnog stanovanja

a) Građevinska područja

- građevinsko područje naselja povremenog stanovanja Marinci,

- građevinsko područje gospodarske zone Nuštar.

b) Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

- osobito vrijedno obradivo tlo,

- vrijedno obradivo tlo,

- ostala obradiva tla.

c) Šuma isključivo osnovne namjene

- gospodarska šuma

d) Ostalo šumsko zemljište isključivo osnovne namjene

e) Vodne površine

- vodotok Vuka,

- akumulacije "Henrikovac" i "Marinci"

f) Prometne površine

g) Groblje kod Cerića

h) Odlagalište zemlje od iskopa kanala "Dunav-Sava"

(2.) Površine određene u kartografskom prikazu 1. «Korištenje i namjena površina» detaljnije se razgraničavaju na sljedeći način:

- sva građevinska područja (izgrađeni i neizgrađeni dio) prikazana su u kartografskim prikazima br. 4.A. do 4.C., na katastarskim kartama u mjerilu 1:5.000.

Detaljna namjena građevinskih područja utvrđuje se prostornim planovima užih područja ili na temelju Odredbi za provođenje PPUO (u daljnjem tekstu : Odredbe),

- osobito vrijedno poljoprivredno tlo detaljnije se određuje na temelju podataka o bonitetnoj klasi poljoprivrednog zemljišta (pri čemu se I i II klasa smatraju osobito vrijednim obradivim tlom, a III, IV i V vrijednim obradivim tlom),

- šume gospodarske namjene i ostalo šumsko zemljište isključivo osnovne namjene

utvrđuju se na temelju podataka o šumskom zemljištu tijela Državne uprave nadležnog

za katastarske poslove i podataka Hrvatskih šuma,

- prirodni vodni tokovi i akumulacije određeni su obalnom crtom koju utvrđuje ustanova s javnim ovlastima nadležna za vodnogospodarstvo, ili crtom vodnog dobra kojeg utvrđuje

nadležna ustanova prema posebnom propisu,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 90

- prometne površine određuju se sukladno točki (3.) i (4.) ovih Odredbi,

- groblja se utvrđuju granicom postojeće katastarske čestice,

- odlagalište zemlje od iskopa kanala "Dunav-Sava" na osnovu Prostornog plana područja posebne namjene kanala Dunav-Sava.

(3.) Prometne, energetske i vodnogospodarske građevine određene su funkcijom i kategorijom i prikazane na kartografskim prikazima br. 2.A. do 2.C.

Prostor za prometne i infrastrukturne građevine utvrđuje se na sljedeći način:

- za postojeće građevine prostor je utvrđen stvarnom parcelom i pojasom primjene

posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se

zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine,

- uz trasu postojeće željezničke pruge MP14 (Vinkovci-Erdut), planira se izgradnja još jednog kolosjeka, kao i izgradnja loko-teretne skupine kolosjeka za potrebe buduće luke Vukovar istočno od naselja Nuštar. Koridor u kojem su planirani navedeni zahvati naznačen je u Planu, a gradnja unutar njega dopuštena je samo uz suglasnost i uvjete

Hrvatskih željeznica,

- trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar

koridora čija ukupna širina iznosi:

- za planirani višenamjenski kanal 200,0-300,0 m
- za planiranu brzu četvertračnu cestu Vukovar-Vinkovci 200,0 m,
- za planiranu županijsku cestu Cerić-Henrikovci 30,0 m,
- za planiranu državnu cestu Nuštar-nova luka Vukovar (kanal D-S) 100,0 m.

Širina koridora iz stavka 2. ove točke utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 2. ove točke ne primjenjuju se u građevinskim područjima ili u neposrednoj blizini građevinskih područja gdje su koridori utvrđeni u kartografskim prikazima građevinskih područja br.4.A. Nuštar, 4.B. Cerić (groblje), 4.C. Marinci.

- za nadzemni DV 2x400 kV Ernestinovo-državna granica sa S i CG, trasa je u istraživanju, međutim zbog racionalnog korištenja prostora treba ovaj dalekovod graditi paralelno s postojećim DV 400 kV sa zapadne strane, te je dozvoljeno odstupanje 100,0 m,
- za distribucijsku plinoopskrbnu mrežu 20,0 m,
- za magistralne vodove vodoopskrbe 100,0 m,
- za lokalne vodove vodoopskrbe 20,0 m.
- za vodove do građevina prikazanih simbolima vezano na stvarni smještaj građevina.

(4.) Lokacija novih građevina prometa i infrastrukture koje su u PPUO prikazane simbolom su orijentacijske, a detaljnije se utvrđuju na temelju projekta.

## **1.2. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU**

(5.) U PPUO utvrđuju se sljedeća područja posebnih ograničenja u korištenju:

- zaštićena područja prirode,
- područje vrijednog krajobraza,
- zaštićena kulturna dobra,
- područje intenziteta potresa VII° stupnja MCS ljestvice,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 91

- vodozaštitno područje crpilišta "Mlačuge" i "Park" u Nuštru, te "Berića plac" u Marincima,
- prostor rezerviran za zone sanitarne zaštite crpilišta Cerić,
- prostor rezerviran za odlagalište zemlje od iskopa kanala Dunav-Sava,
- prostor rezerviran za luku, pristanište i robno transportno središte uz kanal Dunav-Sava,
- inundacijski pojas uz rijeku Vuku, te planirane akumulacije "Henrikovac" i Marinci",
- koridori za planirane infrastrukturne građevine.

Područja posebnih ograničenja iz stavka 1., prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA".

(6.) Područja posebnih ograničenja u korištenju detaljnije se utvrđuju na sljedeći način:

- zaštićena područja prirode na temelju akata o zaštiti,
- područje vrijednog krajobraza na temelju kartografskog prikaza 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA",
- zaštićena kulturna dobra na temelju akata o zaštiti,
- prostor rezerviran za odlagalište zemlje od iskopa kanala Dunav-Sava na temelju Prostornog plana područja posebnih obilježja,
- prostor rezerviran za luku, pristanište i robno transportno središte na temelju UPU-a.
- vodozaštitno područje crpilišta na temelju Odluke o sanitarnim zonama crpilišta donesene sukladno posebnom propisu,
- prostor rezerviran za zonu sanitarne zaštite crpilišta Cerić krugom radijusa 2.000,0 m,
- granicu inundacijskog pojasa utvrđuje ustanova s javnim ovlastima nadležna za vodnogospodarstvo.

## **1.3. UVJETI KORIŠTENJA NA PODRUČJIMA S POSEBNIM OGRANIČENJIMA U KORIŠTENJU PROSTORA**

(7.) Uvjeti korištenja zaštićenih područja prirode, kulturnih dobara, vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa te uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

(8.) Na područjima vrijednog krajobraza primjenjuju se uvjeti utvrđeni u točki (243.) ovih Odredbi.

(9.) Na područjima rezerviranim za odlagalište zemlje od iskopa kanala Dunav-Sava, luke, pristaništa i robno transportnog središta, ne mogu se do donošenja propisanih prostornih planova planirati i graditi građevine koje se sukladno ovim Odredbama mogu graditi van građevinskih područja.

(10.) Na prostoru rezerviranom za zone sanitarne zaštite crpilišta, do donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom za III zonu sanitarne zaštite.

Nakon donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, na područjima iz stavka 1. koja se nalaze van zona sanitarne zaštite primjenjivat će se Odredbe PPUO, sukladno postojećem načinu korištenja.

(11.) U koridorima planiranih prometnica i infrastrukture, čije širine su utvrđene u točki (3.) ovih Odredbi ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine koje se sukladno Odredbama PPUO mogu graditi van građevinskih područja.

(12.) Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i povremenog stanovanja Marinci uz vodotoke Henrikovac i Kerlež je ucrtan planirani neuređeni inundacijski pojas, vezan uz kotu 85 m.n.m.

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 92

Unutar planiranog pojasa prikazanog na kartografskom prikazu br. 4.C., ne mogu se do utvrđivanja konačnog inundacijskog pojasa planirati i graditi građevine koje se sukladno Odredbama PPUO mogu graditi u građevinskom području.

Nakon utvrđivanja Konačnog inundacijskog pojasa, prestaju važiti ograničenja iz stavka 2. ove točke. Unutar utvrđenog pojasa se omogućava izgradnja prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

(13.) Na području općine Nuštar izgrađene su ili se planira gradnja sljedećih građevina od važnosti za Državu:

#### a) Prometne građevine

- Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima
  - planirana brza cesta Osijek-Tordinci-Nuštar-Vinkovci-Županja-GP BiH na trasi državnih cesta D55 i D518, te odvojkom Nuštar-Vukovar-Sotin
- Željezničke građevine s pripadajućim objektima, postrojenjima i uređajima, osim industrijskih kolosjeka
  - magistralna željeznička pruga MP14 (Vinkovci-Borovo-Erdut)
- Riječne građevine
  - planirani višenamjenski kanal Dunav-Sava,
  - planirana luka kod Nuštra (na kanalu Dunav-Sava).

#### b) Energetske građevine

- Elektroenergetske građevine
  - DV 400 kV Ernestinovo-državna granica sa S i CG – postojeći,
  - DV 2x400 kV Ernestinovo-državna granica sa S i CG – planirani,
  - planirana termoelektrana Vukovar (lokacija u istraživanju).

#### c) Vodne građevine

- planirani višenamjenski kanal "Dunav-Sava"

#### d) Građevine za postupanje s otpadom

Odlagalište zemlje od iskopa kanala "Dunav-Sava".

(14.) Na području Općine izgrađene su ili se planira gradnja sljedećih građevina od važnosti za Županiju:

#### a) Prometne građevine

- Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima
  - županijske ceste
- Poštanske građevine
  - poštanski ured u Nuštru
- Telekomunikacijske građevine
  - UPS Cerić, Marinci, Nuštar
  - bazne postaje (GSM, UMTS i sustava sljedećih generacija),

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 93

#### b) Energetske građevine

- Elektroenergetske građevine
  - DV 110 kV od TS Ernestinovo do TS Vukovar,
  - DV 110 kV od TS Vinkovci do TS Vukovar,
  - DV 110 kV Vinkovci-EVP Jankovci 1,
  - DV 110 kV Vinkovci-EVP Jankovci 2.,
  - KB 35 kV, izmještanje dijela trase.

- Građevine za transport nafte i plina s pripadajućim objektima, postrojenjima i uređajima

- postojeći distribucijski plinovod "Vinkovci-Nuštar",
- planirani distribucijski plinovodi "Marinci-Bogdanovci" i Nuštar-Ostrovo

c) Vodne građevine

- planirane akumulacije za obranu od poplava "Henrikovci" i "Marinci",
- planirani magistralni vodoopskrbni cjevovod "Vinkovci-Vukovar".

d) Gospodarske građevine

- planirano robno-transportno središte uz luku Vukovar, koje se nalazi na području općine Nuštar.

(15.) Prostor za građevine od važnosti za Državu i Županiju osigurava se na sljedeći način:

- za prometne i infrastrukturne građevine sukladno točki (3.) i (4.) ovih Odredbi,

(16.) Na kartografskim prikazima 2.A. do 2.C., sve građevine iz točke (13.) i (14.) ovih Odredbi označene su kao postojeće građevine i građevine koje su PPUO planirane za gradnju.

Sukladno tome, prostor za gradnju građevina od važnosti za Državu i Županiju osigurava se prema točki (3.) i (4.) ovih Odredbi.

Iznimno, osim baznih postaja prikazanih na kartografskom prikazu br. 2.A., mogu se graditi i druge, sukladno Odredbama ovog PPUO.

## **2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

### **2.2.1. Namjena građevina u građevinskom području naselja**

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

(18.) U građevinskom području naselja stalnog stanovanja mogu se graditi stambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti, građevine gospodarskih djelatnosti, športskorekreativne građevine, građevine za komunalne djelatnosti, građevine za posebne namjene, pomoćne i prometne građevine i građevine infrastrukture, građevine mješovite namjene te ostale građevine u funkciji razvoja i uređenja naselja, a prema uvjetima utvrđenim u ovom PPUO.

Građevine za posebne namjene su građevine za potrebe obrane.

Građevine mješovite namjene su građevine sa više funkcija odnosno za više djelatnosti.

(19.) U građevinskim područjima naselja povremenog stanovanja mogu se graditi građevine povremenog stanovanja, ugostiteljsko-turističkih djelatnosti i športsko-rekreativne građevine, poljoprivredne građevine (osim građevina za uzgoj životinja), građevine infrastrukture i ostale građevine u funkciji odmora i rekreacije.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 94

(20.) Detaljna namjena površina i građevina utvrđuje se u dokumentima uređenja užih područja, u kojima se mogu utvrditi i drugačiji uvjeti gradnje od uvjeta utvrđenih u ovome PPUO, ako je to njegovim odredbama dozvoljeno.

### **2.2.2. Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora**

(21.) Opći uvjeti gradnje primjenjuju se na sve građevne čestice i građevine u građevinskim područjima i van njih.

#### **2.2.2.1. Građevne čestice**

(22.) Građevna čestica je zemljište koje omogućuje gradnju i korištenje čestice sukladno Odredbama ovoga PPUO, koja ima direktan pristup s javne površine.

Građevna čestica ima direktan pristup ako je širina regulacijske linije min. 5.0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

Javnom površinom iz stavka 1. ove točke smatra se ulični koridor širine utvrđene u točkama (186.) – (188.) ovih Odredbi, koji je kao javna površina spojen na sustav uličnih koridora u naselju i za koji su riješeni imovinsko –pravni odnosi.

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

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

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

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

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

(27.) Zajednička međa građevne čestice i javne površine je regulacijska linija, a dvorišne međe su međe građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama, koje nisu javne.

(28.) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je odnos površine zemljišta pod svim građevinama na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice.

Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

(29.) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) je odnos građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Građevinska bruto površina građevine je površina svih podzemnih i nadzemnih etaža. Površina nadzemne etaže je površina svih zatvorenih dijelova etaže, uključujući i lođe.

#### **2.2.2.2. Način i uvjeti gradnje građevina**

(30.) Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: samostojeće, dvojne i skupne.

(31.) Samostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 95

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

Iznimno od stavka 1. i stavka 2., samostojeće i dvojne građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost od 3,0 m, ali ne manju od 1,0 m.

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

Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi.

Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

(32.) Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili većim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.

Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

(33.) Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovništa i pristupne stepenice.

Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

(34.) Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.

Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

(35.) Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to:

a) u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze;

b) u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

(37.) Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to:

a) konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Maksimalna bruto izgrađena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% bruto

izgrađene površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika;

b) konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika;

c) pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 1,60 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m;

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 96

d) rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina

e) svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije;

f) liftovi za pristup do podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze;

g) priključke na komunalnu infrastrukturu.

(38.) Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica može se rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

(39.) Postojećom građevinom smatra se legalno izgrađena građevina.

(40.) Elementi kojima se određuje veličina građevine u ovome PPUO su: površina građevine (m<sup>2</sup>), bruto izgrađena površina građevine (m<sup>2</sup>), visina građevine (m), etažna visina građevine (oznaka i broj etaža).

Površina građevine je zemljište pod građevinom koje se utvrđuje sukladno stavku 2. točke (28.).

Bruto izgrađena površina građevine utvrđuje se sukladno stavku 2. točke (29.) ovih Odredbi.

Visina građevine je ukupna visina građevine od najviše kote konačno zaravnatog terena na pročelju s ulične strane do najviše točke građevine. Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvorene prostorije ne uračunavaju se u visinu građevine.

Etažna visina građevine je visina građevine izražena u broju etaža.

Etaže građevine su: podrum (P<sub>o</sub>), suteran (S), prizemlje (P), katovi i potkrovlje (P<sub>k</sub>).

Galerije se smatraju etažom ako je njihova površina veća od 1/3 površine etaže.

(41.) Podrumom se smatra etaža čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najviše kote konačno zaravnatog terena, na pročelju s ulične strane, i koja je s najmanje jednom polovicom volumena ukopana u teren.

(42.) Suteranom se smatra etaža čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,6 m od najviše kote konačno zaravnatog terena, na pročelju s ulične strane, i koja je najmanje jednom polovicom volumena ukopana u teren.

(43.) Potkrovljem se smatra tavanski prostor sa stambenom, mješovitom ili gospodarskom namjenom, koji mora zadovoljiti sve sljedeće uvjete:

- nadozid iznad stropne konstrukcije donje etaže može biti max. 1,5 m, mjereno na presjeku pročelja i donje linije krovne plohe. U slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i veći, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja,

- prozori se mogu izvesti samo na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori.

Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min.

1,00 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na

pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja.

Potkrovlje može biti samo jednoetažno.

(44.) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nije priveden namjeni, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m.

Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja.

Površina pojedinačnih otvora ne smije biti veća od 1 m<sup>2</sup>, s tim da površina svih otvora ne smije biti veća od 3 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> površine tavana.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 97

Na tavanu se ne smiju izvoditi balkoni i lođe. Pristup do tavana može biti ljestvama, penjalicama, stubištem i sl.

Ovako izveden tavan ne smatra se etažom.

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

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

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

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

Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

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

(49.) Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

(50.) Maksimalne visine i etažne visine građevina kao i koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) utvrđene ovim Odredbama mogu se mijenjati samo prostornim planovima užih područja.

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

### **2.2.2.3. Uvjeti uređenja građevnih čestica**

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

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

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

(53.) Odvodnja voda s građevne čestice ne smije se riješiti na štetu susjednih čestica i građevina.

### **2.2.2.4. Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

(54.) Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije riješeno.

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

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

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

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

(57.) Na neizgrađenom dijelu građevinskog područja, koje je prikazano na kartografskim prikazima građevinskog područja, ne može se graditi ako zemljište nije komunalno opremljeno na minimalnoj razini.

## **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 98**

Minimalna razina komunalne opremljenosti u građevinskim područjima naselja stalnog stanovanja je sljedeća:

- kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) min. širine 4,0 m, ili potvrda da je Općina preuzela obvezu izgradnje kolnika,

- mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu,

- mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar.

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

### **2.2.3. Uvjeti gradnje stambenih građevina**

#### **2.2.3.1. Obiteljske stambene građevine**

(58.) Obiteljska stambena građevina je građevina stalnog stanovanja s najviše 2 stana.

Obiteljskom stambenom građevinom iz prethodnog stavka smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 2 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine utvrđuje se sukladno točki (134.) ovih Odredbi.

(59.) Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska

stambena građevina te građevine gospodarskih, javnih i društvenih djelatnosti te pomoćne građevine, sukladno ovim Odredbama.

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

Gospodarske građevine koje se mogu graditi na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja utvrđene su u točki (97.) ovih Odredbi.

#### **Veličina i način korištenja građevne čestice**

(60.) U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine i najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju:

#### **NAJMANJA VELIČINA I NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA ZA OBITELJSKE STAMBENE GRAĐEVINE**

##### **NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE NAČIN GRADNJE ČESTICE (m<sup>2</sup>)**

Ostala naselja

##### **NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI**

( $k_{ig}$ )

a) Samostojeći 300 0,3

b) Dvojni 250 0,4

c) Skupni 200 0,5

(61.) Iznimno od točke (60.) ovih Odredbi, veličina parcele i koeficijent izgrađenosti mogu se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima:

- kod zamjene postojeće obiteljske građevine novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice iz točke (60.) ovih Odredbi), nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg, ili

- za uglovne građevne parcele čija površina je manja od 260,0 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi građevina na skupni način gradnje, koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) može biti i veći, ali ne veći od 0,75, ili

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 99

(62.) Obiteljske stambene građevine mogu se graditi do najviše 30,0 m dubine građevne čestice, mjereno od regulacijske linije.

Iznimno, građevine se mogu graditi i na većoj dubini, ako je tako riješeno planovima užih područja.

#### **Uvjeti gradnje građevina**

(63.) Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, kata i potkrovlja.

Iznimno, prostornim planovima užih područja mogu se utvrditi i veće etažne visine, ali ne veće od podruma ili suterena, prizemlja, 2 kata i potkrovlja.

(64.) Na dubini većoj od 25,0 m od regulacijske linije visina građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 4,5 m od kote terena, neposredno uz među. Visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. visina građevine odnosno dijela građevine može iznositi 4,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorišne međe.

#### **2.2.3.2. Višestambene građevine**

(65.) Višestambena građevina je građevina s najmanje 3 stana.

Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine utvrđuje se sukladno točki (134.) ovih Odredbi.

#### **Veličina i način korištenja građevne čestice**

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

(67.) Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je sljedeća:

- 180,0 m<sup>2</sup> za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0,

- 450,0 m<sup>2</sup> u ostalim slučajevima.

(68.) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) za višestambenu izgradnju iznosi najviše:

- 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne



čestice istovremeno i regulacijske linije,  
- 0,40 u ostalim slučajevima.

#### **Uvjeti gradnje građevina**

(69.) Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum/suteren i 5 nadzemnih etaža, izuzev u slučaju iz točke (71.) ovih Odredbi.

(70.) Na dijelu građevne čestice za višestambenu građevinu, u pojasu širine min. 15,0 m uz dvorišne međe koje graniče s izgrađenom građevnom česticom obiteljske stambene građevine ,utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- max. etažna visina je podrum i 3 nadzemne etaže (uključujući i potkrovlje),

- izgradnja višestambene građevine je dozvoljena do dubine od max. 30,0 m od regulacijske linije,

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

(71.) Iznimno od točke (67.), (68.), (69.) i (70.) ovih Odredbi u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 100

#### **2.2.3.3. Građevine povremenog stanovanja**

(72.) Građevinom povremenog stanovanja smatra se građevina namijenjena stanovanju u kojoj se boravi povremeno s ciljem odmora/rekreacije, obavljanja različitih poljoprivrednih djelatnosti i sl.

##### **Veličina i način korištenja građevne čestice**

(73.) U građevinskom području naselja povremenog stanovanja najmanja površina građevne čestice za gradnju građevine povremenog stanovanja iznosi 600 m<sup>2</sup>, a najveći koeficijent izgrađenosti (K<sub>ig</sub>) je 0,3 .

(74.) Na jednoj građevnoj čestici za povremeno stanovanje može se graditi samo jedna građevina povremenog stanovanja, pomoćne građevine i poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja).

(75.) Sve građevine na građevnoj čestici za povremeno stanovanje potrebno je locirati na način da se uklope u prirodni krajolik i da svojim položajem ne sprečavaju vrijedne vizure i insolaciju susjednih građevina za povremeno stanovanje.

##### **Uvjeti gradnje građevina**

(76.) Građevine povremenog stanovanja su samostojeće.

(77.) Etažna visina građevine povremenog stanovanja može biti max podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje.

(78.) Krovšte građevine povremenog stanovanja ne smije imati nagib veći od 45°.

(79.) Kod arhitektonskog oblikovanja građevine povremenog stanovanja potrebno je koristiti arhitektonske elemente i građevinske materijale sukladne autohtonoj gradnji, podneblju i krajobrazu.

##### **Uređenje građevne čestice**

(80.) Ograda građevne čestice u građevnom području povremenog stanovanja mora biti transparentna ili od živice, a puna ograda može biti samo u donjem dijelu, visine max. 60,0 cm.

(81.) Dio građevne čestice povremenog stanovanja oko građevina potrebno je hortikulturno riješiti autohtonom vegetacijom, na načina da se izgrađene strukture u najvećoj mogućoj mjeri zaklone od vizura iz prostora izvan građevinskog područja povremenog stanovanja.

#### **2.2.4. Uvjeti gradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti**

(82.) Građevine javnih i društvenih djelatnosti su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne i vjerske i sl. građevine.

(83.) Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi na području cijelog naselja, na zasebnim građevnim česticama i kao zasebne građevine na građevnim česticama druge namjene, osim građevnih četica prometa i infrastrukture.

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

##### **Veličina i način korištenja građevne čestice**

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

(86.) Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m<sup>2</sup>/učeniku.

Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja ili kada postoji mogućnost korištenja slobodnih površina u blizini i sl., veličina građevne čestice može biti i manja, ali ne

manja od 20,0 m<sup>2</sup>/učeniku.

(87.) Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m<sup>2</sup>/djetetu.

Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m<sup>2</sup>/djetetu.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 101

Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m<sup>2</sup>/djetetu.

(88.) Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno točki (68.) ovih Odredbi.

Iznimno, od stavka 1., ove točke koeficijent izgrađenosti građevne čestice javne i društvene namjene može biti i veći ako se tako odredi prostornim planom užih područja.

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

### **Uvjeti gradnje građevina**

(90.) Maksimalna etažna visina građevine javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno točki (69), (70.) i (71.) ovih Odredbi.

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

## **2.2.5. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti**

(92.) Građevine gospodarskih djelatnosti su proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne građevine.

Proizvodne građevine su građevine za industrijske, zanatske i slične djelatnosti u kojima se odvija proces proizvodnje.

Poslovne građevine su građevine za uslužne, trgovačke i komunalno servisne djelatnosti.

Ugostiteljsko-turističke građevine su građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost, sukladno posebnom propisu.

Poljoprivredne građevine su građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura i životinja.

Vrsta gospodarske djelatnosti utvrđuje se sukladno Odluci o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti.

### **2.2.5.1. Uvjeti gradnje građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (u daljnjem tekstu : građevine PPUT djelatnosti)**

(93.) U građevinskim područjima mogu se graditi sljedeće građevine PPUT djelatnosti:

DETALJNA NAMJENA GRAĐEVINA PPUT DJELATNOSTI U

GRAĐEVINSKOM PODRUČJU

KAO PRATEĆA GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI GRAĐEVINE

DRUGE NAMJENE

NAMJENA OSNOVNE GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

GRAĐEVINSKO

PODRUČJE

NAZASEBNOJ

GRAĐEVNOJ ČESTICI

OBITELJSKO

STANOVANJE

ŠPORT I REKREACIJA

NASELJA

STALNOG

STANOVANJA

- sve PPUT djelatnosti

- tihe i čiste djelatnosti,

- sve vrste radionica za

popravak i servisiranje vozila,

- sve vrste radionica za obradu

metala i drveta,

- praonice vozila,

- ugostiteljsko-turističke

djelatnosti, izuzev noćnog

bara, noćnog kluba, disko

bara i disko kluba,

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 102

NASELJA

POVREMENOG

## STANOVANJA

- ugostiteljsko-turističke  
djelatnosti, izuzev  
noćnog bara, noćnog  
kluba, disko bara i disko  
kluba,  
- trgovine mješovitom  
robom površine max  
150,0 m<sup>2</sup>

-  
- ugostiteljsko-turističke  
djelatnosti, izuzev noćnog  
bara, noćnog kluba, disko bara  
i disko kluba,  
- trgovine mješovitom robom  
površine max 150,0 m<sup>2</sup>

## GOSPODARSKA

ZONA - sve PPUT djelatnosti - sve PPUT djelatnosti

- ugostiteljsko-turističke,  
- poslovne

Na građevnim česticama za gradnju višestambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti i

građevine povremenog stanovanja ne mogu se graditi zasebne građevine PPUT djelatnosti.

(94.) S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, PPUT djelatnosti su:

- tihe i čiste djelatnosti;
- djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

(95.) Tihe i čiste PPUT djelatnosti su sve poslovne, proizvodne i ugostiteljsko turističke djelatnosti, osim djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

(96.) PPUT djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su:

- sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila,
- sve vrste radionica za obradu drveta i metala,
- praonice vozila,
- ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
- ostale poslovne i proizvodne djelatnosti koje u vanjskom prostoru stvaraju buku veću od 40 dBA,
- trgovine na veliko,
- djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara,
- djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje građevne dozvole,
- klaonice,
- mlinovi,
- pilane,
- komunalno servisne djelatnosti,
- skladišta preko 50 m<sup>2</sup> bruto površine,
- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš.

(97.) Za gradnju građevina PPUT djelatnosti utvrđuju se sljedeći uvjeti:

LOKACIJA DOZVOLJENA DJELATNOST

UVJETI KORIŠTENJA GRAĐEVNE

ČESTICE I UVJETI GRADNJE

GRAĐEVINA

NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

OBITELJSKE STAMBENE

GRAĐEVINE

- tihe i čiste djelatnosti,
- sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš:
  - sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila
  - sve vrste radionica za obradu metala i drveta
  - praonice vozila
  - ugostiteljski objekti tipa

noćni bar, noćni klub,  
disko bar i disko klub  
- max. bruto izgrađena površina  
zasebne građevine PPUT  
djelatnosti je 100,0 m<sup>2</sup>,  
- bruto izgrađena površina za sve  
PPUT djelatnosti na građevnoj  
čestici obiteljskog stanovanja ne  
može biti veća od bruto  
izgrađene površine za  
stanovanje.  
- max. etažna visina građevine je  
podrum, prizemlje i potkrovlje,  
- max. visina građevine je 7,0 m,  
- na dubini većoj od 20,0 m od  
regulacijske linije visina  
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 103  
građevine na dvorišnoj međi  
može iznositi na toj međi max.  
4,5 m od kote terena,  
neposredno uz među. Visina  
građevine odnosno dijela  
građevine može se povećavati  
udaljavanjem od međe s tim da  
max. visina građevine odnosno  
dijela građevine može iznositi 4,5  
m + udaljenosti od dvorišne  
međe.  
- građevine za PPUT djelatnosti s  
potencijalno nepovoljnim  
utjecajem na okoliš moraju biti  
udaljene min. 50,0 m od  
regulacijske linije, i min. 5,0 m od  
svih dvorišnih međa.  
NA DIJELU ZASEBNE GRAĐEVNE  
ČESTICE U POJASU ŠIRINE MIN.  
20,0 m OD DVORIŠNE MEĐE KOJA  
GRANIČI S GRAĐEVNOM  
ČESTICOM STAMBENE, TE JAVNE  
I DRUŠTVENE GRAĐEVINE  
- tihe i čiste djelatnosti,  
- sljedeće djelatnosti s  
potencijalno nepovoljnim  
utjecajem na okoliš:  
• sve vrste radionica za  
popravak i servisiranje  
vozila,  
• sve vrste radionica za  
obradu metala i drveta,  
• praonice vozila,  
• ugostiteljski objekti tipa  
noćni bar, noćni klub,  
disko bar i disko klub.  
- najveći koeficijent izgrađenosti  
građevne čestice je 0,4,  
- max. visina građevine je 10,0 m,  
- na dubini većoj od 20,0 m od  
regulacijske linije visina  
građevine na dvorišnoj međi  
može iznositi na toj međi max.  
4,5 m od kote terena,  
neposredno uz među. Visina  
građevine odnosno dijela  
građevine može se povećavati  
udaljavanjem od međe s tim da  
max. visina građevine odnosno  
dijela građevine može iznositi 4,5

m + udaljenosti od dvorišne međe.

- građevine za PPUT djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 50,0 m od regulacijske linije i min. 5,0 m od svih dvorišnih međa,

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

Iznimno, građevine koje se grade u rubnim dijelovima naselja, mogu se graditi na dvorišnoj međi, ako je ona istovremeno i granica građevinskog područja.

U OSTALIM SLUČAJEVIMA - građevine za sve PPUT djelatnosti

- najveći koeficijent izgrađenosti 0,6,

- max. etažna visina: podrum i 3 nadzemne etaže,

- max. visina građevine je 13,5 m.

(98.) Za gradnju građevina PPUT djelatnosti mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti od uvjeta utvrđenih u točki (97.) ovih Odredbi.

(99.) Na građevnoj čestici građevina PPUT djelatnosti mogu se graditi sljedeće građevine:

- proizvodne, poslovne i turističko-ugostiteljske građevine,

- prometne i infrastrukturne građevine,

- športske i rekreacijske građevine za potrebe radnika,

- jedna obiteljska stambena građevina.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 104

Iznimno, ako za to postoji potreba i prostorne mogućnosti, osim građevina iz prethodnog stavka mogu se graditi i građevine javnih i društvenih djelatnosti za potrebe radnika.

Bruto izgrađena površina za PPUT djelatnosti mora iznositi min. 50% ukupne bruto izgrađene površine svih građevina na građevnoj čestici.

(100.) U naseljima povremenog stanovanja mogu se graditi građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti, izuzev noćnog bara, noćnog kluba, disko-bara i disko-kluba, te smještajni kapaciteti koji su posebnim propisom utvrđeni u kategoriji seljačkog domaćinstva.

U naseljima povremenog stanovanja mogu se graditi trgovine mješovitom robom površine max. 50,0 m<sup>2</sup>.

### **2.2.5.2. Uvjeti gradnje poljoprivrednih građevina**

(101.) U građevinskom području naselja stalnog stanovanja, u kojima je dozvoljen uzgoj životinja, poljoprivredne građevine mogu se graditi u sljedećim područjima naselja:

- na građevnoj čestici obiteljske stambene gradnje - sve poljoprivredne građevine,

- na zasebnoj građevnoj čestici - građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

(102.) U građevinskom području naselja povremenog stanovanja poljoprivredne građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura mogu se graditi na građevnoj čestici povremenog stanovanja i na zasebnoj građevnoj čestici.

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

#### **Uvjeti i način korištenja građevne čestice**

(104.) Površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine ne može biti veća od 0,5 ha, ako planom užeg područja nije drugačije određeno.

Iznimno, postojeće građevine čestice na kojima su postojeće poljoprivredne građevine mogu biti i veće od utvrđenih u prethodnom stavku.

(105.) Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,3.

(106.) Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je:

- za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m,

- za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m.

Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijske linije.

Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije je:

- 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura,

- 45,0 m za gnojišta, kompostišta, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina,

- 40,0 m za pčelinjake .

Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije građevina iz stavka 1. i 2. ove točke odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

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

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 105

(108.) Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je:

- 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta,

- 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu,

- 1,0 m za ostale poljoprivredne građevine.

(109.) Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.

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

#### **Uvjeti gradnje građevina**

(110.) U građevinskom području naselja stalnog stanovanja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 7 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno točki (157.) ovih Odredbi.

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

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

Maksimalna visina poljoprivredne građevine iznosi 6,0 m.

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

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

#### **2.2.6. Uvjeti gradnje športsko-rekreacijskih građevina**

(115.) Športsko-rekreacijske građevine su različite vrste građevina namijenjenih športu i rekreaciji kao što su športske dvorane, tereni, kupališta i sl.

(116.) U ovome PPUO utvrđuje se mreža športskih građevina na području Općine, sukladno posebnom

propisu. Mrežu športskih građevina čine sljedeće postojeće i planirane športske građevine:

##### **MREŽA ŠPORTSKIH GRAĐEVINA**

GRAĐEVINE BROJ POSTOJEĆIH

JEDINICA

BROJ PLANIRANIH

JEDINICA

UKUPNI BROJ

JEDINICA

Dvorane 2 1 3

Streljane ostale 1 0 1

Kuglane 3 3

Nogomet 3 0 3

Mali nogomet, rukomet, odbojka,  
košarka

2

10

12

Tenis 0 3 3

Boćanje 1 1 2

Broj i vrsta građevina i otvorenih igrališta koje čine jedinicu utvrđeni su posebnim propisom.

Postojeće športske građevine potrebno je dopuniti sadržajima koji čine jedinicu športskih građevina, sukladno posebnom propisu

(117.) Planiranu mrežu športskih građevina moguće je proširivati bez ograničenja.

(118.) Športske građevine se grade u građevinskim područjima naselja.

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

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 106

(120.) Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a otklon od ovog pravca može biti max. 20°. Ako su od kolnika udaljeni manje od 10,0 m potrebno ih je ograditi ogradom visine min. 2,0 m.

(121.) U svim naseljima je potrebno graditi dječja igrališta, sukladno potrebama stanovništva. Razmještaj dječjih igrališta je potrebno uskladiti s prostornom organizacijom naselja i osigurati odgovarajuću dostupnost u zavisnosti o dobnoj skupini djece za koju se igralište gradi.

### **2.2.7. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina**

(122.) Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremnici i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze.

#### **Veličina i način korištenja građevne čestice**

(123.) Na građevnoj čestici stambene namjene pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

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

Iznimno, odredbe stavka 1. i 2. ne odnose se na gradnju garaža.

#### **Uvjeti gradnje građevina**

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

(125.) Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum i prizemlje.

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

### **2.2.8. Uvjeti gradnje komunalnih građevina**

(127.) Komunalne građevine su groblja, tržnice na malo i reciklažna dvorišta.

(128.) U ovome PPUO sva se postojeća groblja u građevinskom području naselja zadržavaju na postojećim katastarskim česticama.

Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se posebnim propisom.

(129.) Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama uz koje je u neposrednoj blizini obvezno izgraditi parkirališta za opskrbu i korisnike, sukladno uvjetima iz točke (191.) ovih Odredbi.

Tržnice na malo mogu imati max. etažnu visinu  $P_0+p+1+P_k$ , max. koeficijent izgrađenosti može biti 1,0, a ostali uvjeti gradnje tržnica na malo utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

(130.) U građevinskom području naselja moguće je izgraditi reciklažna dvorišta.

Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 350,0 m<sup>2</sup>.

Reciklažno dvorište se mora graditi te koristiti na način da se njegovim korištenjem ne ugrožava ili onemogućava korištenje susjednih građevnih čestica.

### **2.2.9. Uvjeti gradnje građevina koje se grade na javnim površinama**

(131.) Građevine koje se grade na javnim površinama su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl.

Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 107

Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.

(132.) Građevine koje se grade na javnim površinama ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa,

održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr.

Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 1,60 m.

### **2.2.10. Uvjeti gradnje građevina mješovite namjene**

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

funkcija ili djelatnosti.

(134.) Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome PPUO za osnovnu namjenu građevine.

Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u bruto izgrađenoj površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene djelatnosti .

(135.) U višestambenim građevinama komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama.

Iznimno od prethodnog stavka, prostori onih namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

(136.) Gospodarske djelatnosti u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena, može biti samo za tihe i čiste djelatnosti.

### **2.2.11. Uvjeti gradnje ostalih građevina**

(137.) Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju, a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 1,0.

### **2.2.12. Uvjeti uređenja naselja**

(138.) U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku.

Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

(139.) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede.

Postojeće površine parkova ne smiju se smanjivati, a u njima se dozvoljava gradnja isključivo građevina prometa i infrastrukture te spomen obilježja, fontana i druge urbane opreme.

## **2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA**

(140.) Van naselja stalnog i povremenog stanovanja u ovome PPUO dozvoljava se gradnja na sljedećim područjima:

- građevinska područja van naselja,
- područje Općine van građevinskog područja.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 108

### **2.3.1. Uvjeti gradnje u građevinskim područjima van naselja stalnog i povremenog stanovanja**

#### **Gospodarska zona Nuštar**

(141.) U gospodarskoj zoni dozvoljena je gradnja proizvodnih i poslovnih građevina, športskorekreativskih građevina, javnih i društvenih djelatnosti samo za potrebe radnika tih zona, te infrastrukturnih građevina.

U gospodarskoj zoni također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodnog stavka.

(142.) Za gradnju građevina u gospodarskoj zoni primjenjuju se Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz poglavlja 2.2.2. ovih Odredbi.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) za gradnju gospodarskih građevina u gospodarskoj zoni je 0,7, a za gradnju na građevnim česticama ostale namjene 0,4.

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

### **2.3.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja**

(143.) Van građevinskih područja mogu se graditi sljedeće građevine:

- Na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase
  - građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - građevine za istraživanje energetskih mineralnih sirovina,
  - stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.
- Na poljoprivrednom zemljištu ostalih bonitetnih klasa
  - građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - rekreacijske građevine,
  - građevine za istraživanje mineralnih sirovina,



- stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma, a sve u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

c) U šumama i na ostalom šumskom zemljištu isključivo osnovne namjene

- građevine za gospodarenje šumom.

d) Na vodama i unutar vodnog dobra

- vodne građevine,

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),

- građevine za rekreaciju.

(144.) Katastarska čestica na kojoj se grade građevine van građevinskog područja mora imati pristup s javne površine.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 109

Pod javnom površinom iz stavka 1. ove točke podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

(145.) Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1,8 m.

Ograditi se može i poljoprivredno zemljište sukladno uvjetima iz prethodnog stavka.

### **2.3.2.1. Stambene građevine van građevinskog područja**

(146.) Van građevinskog područja mogu se graditi samo stambene građevine obiteljskog načina gradnje za vlastite potrebe, na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu.

Pod obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvom podrazumijeva se poljoprivredni posjed min. veličine utvrđene u točki (152.) ovih Odredbi, u sklopu kojeg se nalaze gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti, zajedno sa stambenom građevinom.

Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu dozvoljena je gradnja samo jedne obiteljske stambene građevine.

Stambena građevina ne može se graditi van građevinskog područja ako prije toga nisu izgrađene građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost.

(147.) Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja stalnog stanovanja mora biti min. 500,0 m, od razvrstane ceste min. 50,0 m, a od poluautoceste min. 100,0 m.

(148.) Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% od ukupno izgrađene površine proizvodnih građevina. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha bruto izgrađena površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m<sup>2</sup>.

(149.) Etažna visina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

### **2.3.2.2. Gospodarske građevine van građevinskog područja**

(150.) Gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti i seoskog turizma su:

- poljoprivredne građevine za smještaj poljoprivrednih proizvođača i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura i životinja (stoke, peradi i krznaša),

- ribnjaci,

- gospodarske građevine za primarnu doradu i preradu u sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja,

- ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj i prehranu u seoskom turizmu u sklopu obiteljskog poljoprivrednog posjeda.

(151.) Poljoprivredne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na poljoprivrednom tlu isključivo osnovne namjene (P1), (P2) i (P3), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni ovim Odredbama u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i javnih prometnica i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati van građevinskog područja.

Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih 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 građevinska parcela za te objekte niti smanjivati posjed.

(152.) Minimalna veličina posjeda na kojem se mogu graditi poljoprivredne građevine van građevinskog područja je sljedeća:

- 15,0 ha za građevine u funkciji intenzivne ratarske proizvodnje, ili

- 5,0 ha za građevine u funkciji uzgoja voća, ili

- 3,0 ha za građevine u funkciji uzgoja povrća, ili

- 1,0 ha za građevine u funkciji uzgoja vinove loze, ili

- 0,5 ha za građevine u funkciji uzgoja cvijeća i sadnica.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 110

Iznimno, staklenici i plastenici mogu se graditi nezavisno od veličine posjeda. Posjedom iz stavka 1. ove točke smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na min. 80% površine posjeda katastarske čestice moraju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali i poljski putovi. Najmanje 50% posjeda treba biti na području općine Nuštar.

(153.) Udaljenost poljoprivrednih građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije ne može biti manja od 500,0 m od građevinskog područja.

Odredbe iz stavka 1. ove točke ne odnosi se na poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura.

(154.) Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati van građevinskog područja mora biti veći od 7. Iznimno, ako je osnovna namjena posjeda intenzivna ratarska proizvodnja na posjedu površine min. 3,0 ha, na kojem se gradi i stambena građevina, moguća je gradnja poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno uvjetima za gradnju građevina za uzgoj životinja na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja.

(155.) Minimalna udaljenost građevine za smještaj životinja od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste:

#### MINIMALNA UDALJENOST GRAĐEVINE ZA SMJEŠTAJ ŽIVOTINJA OD RAZVRSTANE CESTE

Minimalna udaljenost od ruba zemljišnog posjeda razvrstane

Broj uvjetnih grla ceste (u m)

Državne ceste Županijske i lokalne ceste

> 7-100 100 100

> 100 do 400 150 100

> 400 200 150

Zadane udaljenosti iz prethodne tablice ne odnose se na prateće sadržaje .

Udaljenost pratećih sadržaja, izuzev infrastrukture, od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste mora biti min. 50 m.

(156.) Građevine za smještaj životinja van građevinskog područja ne mogu se graditi u vodozaštitnim zonama, u kojima je zabrana gradnje takvih građevina utvrđena posebnim propisom i odlukama o zaštiti sanitarnih zona crpilišta, donesenim na temelju tog propisa, vrijednim prirodnim predjelima i zaštićenim područjima kulturnih dobara prikazanim na kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA".

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

Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima ( $U_g$ ), a izračunava se na način da se broj životinja u jednom turnusu pomnoži s koeficijentom k iz sljedeće tablice:

#### KOEFICIJENTI ZA IZRAČUN UVJETNIH GRLA

VRSTA STOKE k

krave, steone junice 1,00

bikovi 1,50

volovi 1,20

junad 1-2 godine 0,7

junad 6-12 mjeseci 0,5

telad 0,25

krmače+prasad 0,30

tovne svinje do 6 mjeseci 0,25

mlade svinje 2 do 6 mjeseci 0,13

prasad do 2 mjeseca 0,02

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 111

teški konji 1,20

srednje teški konji 1,00

laki konji 0,70

ždrebad 0,70

ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10

janjad i jarad 0,05

konzumna perad 0,002

rasplodne nesilice 0,0033

nojevi 0,25

kunići 0,007

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

(158.) Minimalna udaljenost građevina za smještaj životinja od granica građevinskog područja iznosi:

**MINIMALNA UDALJENOST GRAĐEVINA ZA SMJEŠTAJ ŽIVOTINJA OD GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA**

VRSTA STOKE Max. KAPACITET GRAĐEVINE

(broj grla prema udaljenosti od naselja)

Udaljenost od naselja 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

UVJETNA GLRA do 50 100 200 400 800 i više

krave, steone junice 50 100 200 400 800

bikovi 33 67 134 268 536

volovi 42 83 166 332 664

junad 1-2 godine 71 143 286 572 1.144

junad 6-12 mjeseci 100 200 400 800 1.600

telad 200 400 800 1.600 3.200

krmače+prasad 167 333 666 1.332 2.664

tovne svinje do 6 mjeseci 200 400 800 1.600 3.200

mlade svinje 2 do 6 mjeseci 385 769 1.538 3.076 6.152

prasad do 2 mjeseca 2.500 5.000 10.000 20.000 40.000

teški konji 42 84 168 336 672

srednje teški konji 50 100 200 400 800

laki konji 71 142 284 568 1.136

ždrebad 71 142 284 568 1.136

ovce, ovnovi, koze i jarci 500 1.000 2.000 4.000 8.000

janjad i jarad 1.000 2.000 4.000 8.000 16.000

konzumna perad 25.000 50.000 100.000 200.000 400.000

rasplodne nesilice 15.152 30.304 60.608 121.216 242.432

nojevi 200 400 800 1.600 3.200

kunići 7.143 14.286 28.572 57.144 114.288

Udaljenost iz prethodnog stavka odnosi se i na gnojišta i lagune, a ne odnosi se na prateće sadržaje.

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

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

Prateći sadržaji iz stavka 1. ove točke mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

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 PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 112

prelazi 20% ukupno izgrađene površine proizvodnih objekata. 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.

(160.) Ribnjakom se smatraju bazeni i prateće građevine za uzgoj ribe, koji se u pravilu grade na poljoprivrednom tlu niže od V klase, te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i potoka.

Izgradnja ribnjaka ne smije štetno utjecati na vodni režim susjednog obradivog zemljišta.

Iznimno se na područjima vrijednog prirodnog predjela 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 cjelinu krajolika te uskladi s uvjetima vodnog gospodarstva.

(161.) Prateći sadržaji za primarnu doradu i preradu (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) mogu biti isključivo u funkciji osnovne proizvodnje i mogu se graditi pod uvjetom da kapacitet građevine za uzgoj životinja iznosi min. 100 uvjetnih grla.

Maksimalni kapacitet prateće građevine za primarnu doradu i preradu mora odgovarati maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje, te se u projektu mora dokazati da su količine sirovina za doradu i preradu sukladne kapacitetu farme.

Uvjeti iz prethodnog stavka ne odnose se na kafileriju.

(162.) Gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma su građevine za pružanje ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu, utvrđene posebnim propisom, a mogu se graditi isključivo ako je izgrađena ili se istovremeno gradi stambena građevina. Ove građevine ne mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu I i II bonitetne klase odnosno na osobito vrijednom obradivom tlu (P1).

(163.) Etažna visina gospodarske građevine u funkciji seoskog turizma može biti max.

podrum/suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

Za potrebe turizma moguće je stambenu površinu iz točke (148.) povećati za dio koji služi smještaju gostiju.

#### **2.3.2.3. Rekreativne građevine van građevinskog područja**

(164.) Rekreativne građevine koje se grade van građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište i sl., građevine u funkciji rekreacije.

Rekreativne građevine ne mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu I i II bonitetne klase odnosno na osobito vrijednom obradivom tlu (P1).

#### **2.3.2.4. Građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina**

(165.) Na području Općine nisu utvrđena eksploatacijska i istražna polja mineralnih sirovina.

Nova istražna i eksploatacijska polja koja nisu navedena u stavku 1. ove točke, mogu se formirati na vrijednom obradivom tlu (P2) i ostalom obradivom tlu (P3), a za energetske mineralne sirovine i na osobito vrijednom obradivom tlu (P1).

Istražna i eksploatacijska polja ne mogu se osnivati na područjima prirode zaštićenim prema posebnom propisu i područjima prirode zaštićenim ovim PPUO, koja su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA".

(166.) U sklopu eksploatacijskog polja dozvoljena je gradnja građevina u funkciji eksploatacije.

U sklopu istražnog polja dozvoljena je gradnja građevina u funkciji istraživanja mineralnih sirovina.

#### **2.3.2.5. Pomoćne građevine van građevinskog područja**

(167.) Pomoćne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema ovim Odredbama može graditi van građevinskog područja.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 113

Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodnog stavka može biti podrum i prizemlje.

#### **2.3.2.6. Komunalne građevine van građevinskog područja**

##### **Groblja**

(168.) Sva postojeća groblja koja se nalaze van granica građevinskog područja naznačena su na kartografskom prikazu br. 1. "KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA".

#### **2.3.2.7. Prometne i ostale infrastrukturne građevine**

(169.) Prometne i ostale infrastrukturne građevine van građevinskog područja grade se sukladno ovim Odredbama, izuzev onih odredbi koje se odnose isključivo na gradnju u građevinskom području.

(170.) Van granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa.

Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5.

Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.).

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

(171.) Gospodarske djelatnosti su sljedeće:

- poljoprivreda, šumarstvo, lovstvo i ribarstvo,
- eksploatacija mineralnih sirovina,
- industrija,
- graditeljstvo,
- trgovina,
- ugostiteljstvo i turizam,
- promet, telekomunikacije i skladištenje,
- proizvodnja i opskrba strujom, plinom i vodom,
- ostale usluge.

(172.) U naseljima stalnog stanovanja građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi na građevnoj

čestici drugih namjena i na zasebnoj građevnoj čestici.

Građevine gospodarskih djelatnosti unutar građevinskog područja grade se sukladno uvjetima

gradnje u građevinskim područjima, utvrđenim ovim Odredbama.

(173.) U građevinskom području naselja povremenog stanovanja dozvoljeno je:

- obavljanje poljoprivredne proizvodnje,
- gradnja građevina u funkciji poljoprivrede (osim građevina za uzgoj životinja),
- gradnja građevina ugostiteljstva, turizma i trgovine, sukladno točki (100.) ovih Odredbi.

(174.) U ovome PPUO utvrđena je nova gospodarska zona Nuštar.

(175.) Površine van granica građevinskog područja naselja stalnog i povremenog stanovanja i ostalih građevinskih područja namjenjuju se djelatnostima poljoprivrede, šumarstva, lovstva, ribarstva, seoskog turizma, prometu, telekomunikacijama i opskrbi strujom, plinom i vodom, te odvodnji voda, sukladno ovim Odredbama i posebnim propisima.

#### **4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

(176.) U ovome PPUO društvenim djelatnostima se smatraju sljedeće djelatnosti:

- uprava,
- socijalna zaštita,
- zdravstvo,
- predškolski odgoj,
- obrazovanje,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 114

- kultura,
- vjerske aktivnosti,
- vatrogasni dom,
- udruge i sl.

(177.) Planirana mreža javnih i društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a moguće ju je proširivati bez ograničenja.

U naseljima na području Općine moraju se za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, osigurati prostori za sljedeće sadržaje:

NUŠTAR - Općinska uprava

- osnovna škola za
- ambulanta
- ljekarna
- dom kulture (muzej, čitaonica, knjižnica)
- vatrogasni dom

CERIĆ - osnovna škola

- ambulanta
- ljekarna
- dom kulture

MARINCI - osnovna škola

- dom kulture

Za vjerske građevine, udruge i sl. prostor će se osigurati sukladno potrebama.

(178.) Za potrebe društvenih djelatnosti koristit će se postojeće građevine ili graditi nove u građevinskim područjima naselja, sukladno uvjetima utvrđenim u ovim Odredbama.

#### **5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I**

##### **DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

(179.) Trase novih prometnih i infrastrukturnih građevina prikazane su u kartografskim prikazima br. 2.A. do 2.C., te u kartografskim prikazima građevinskih područja, a osnovni uvjeti utvrđivanja koridora i površina definirani su u točki (3.) i (4.) ovih Odredbi.

(180.) Prilikom gradnje novih infrastrukturnih vodova nižih razina, koji nisu prikazani na kartografskim prikazima PPUO, potrebno je težiti njihovom objedinjavanju u infrastrukturne koridore.

(181.) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u javne površine. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup.

Ostale površine iz prethodnog stavka su:

- u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevnog pravca,
- van građevinskog područja – neizgrađeni površine.

(182.) Postojeće prometne i infrastrukturne građevine, koje se u ovome PPUO uklanjaju ili zamjenjuju novima, mogu se održavati i rekonstruirati na postojećoj trasi do izgradnje nove mreže.

##### **5.1. PROMETNI SUSTAV**

(183.) Mreža postojećih razvrstanih javnih cesta utvrđena je u PPUO, a kategorija prometnica

utvrđena je na temelju Odluke nadležnog Ministarstva.

Kategorija svih prometnica na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke iz stavka 1. ove točke bez promjene ovoga PPUO. Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 115

prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim Odredbama, sukladno novoj kategoriji prometnice.

(184.) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen je gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl.

(185.) Svi ulični koridori u građevinskom području na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav.

(186.) Za nove ulične koridore u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati širinu:

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta,
- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta,
- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta,
- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaza ceste čija je dužine preko 150,0 m.

(187.) U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 150,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih:

MINIMALNA ŠIRINA ULIČNIH KORIDORA ZA

KOLNI PROMET, DUŽINE PREKO 150,0 m

Minimalna š KATEGORIJA CESTE U irina uličnog koridora (m)

ULIČNOM KORIDORU Otvoreni sustav oborinske

odvodnje

Zatvoreni sustav oborinske

odvodnje

Državna 20,0 18,0

Županijska 18,0 14,0

Lokalna cesta 18,0 14,0

Ostale ceste 16,0 12,0

(188.) Za nove ulične koridore čija dužina je manja od 150,0 m, širina uličnog koridora ne može biti manja od:

MINIMALNA ŠIRINA ULIČNIH KORIDORA ZA KOLNI PROMET,

DUŽINE MANJE OD 150,0 M

SMJER KOLNOG Minimalna širina uličnog koridora (m)

PROMETA Otvoreni sustav oborinske

odvodnje

Zatvoreni sustav oborinske

odvodnje

Dvosmjerni promet 12,0 10,0

Jednosmjerni promet 10,0 8,0

Ulice dužine manje od 150,0 m mogu biti i slijepe.

(189.) Širine koridora iz točke (186.), (187.) i (188.) ovih Odredbi ne odnose se na postojeće ulične koridore, koji se nalaze u izgrađenom području i na području povremenog stanovanja.

Na području povremenog stanovanja za pristup do građevne čestice mogu se koristiti i postojeći poljski putevi, a novi pristupni putevi moraju biti širine min. 4,0 m.

Udaljenost građevina od osi razvrstanih prometnica mora biti min.:

- kod državnih cesta 12,5 m,
- kod županijskih cesta 10,0 m,
- kod lokalnih cesta i ostalih javnih cesta 9,0 m.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 116

Izgrađeno područje iz prethodnog stavka je izgrađeno građevinsko područje označeno na kartografskim prikazima građevinskih područja.

(190.) Sve ceste namijenjene javnom prometu na području Općine moraju biti opremljene horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, prema Hrvatskim normama.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene sukladno posebnom propisu o sprječavanju stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, tako da na njima nema zapreke za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno

polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa za javne ceste.

(191.) U svim naseljima Općine mora se uz sve stambene građevine, građevine javne i društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalni broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

#### MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA

Namjena građevina Jedinica Broj parkirališnih mjesta

Obiteljske stambene građevine 1 stan 1,00

Višestambene građevine 1 stan 1,20

Trgovački (maloprodaja) 25 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1,00

Robne kuće, trgovački centri 60 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1,00

Tržnice na malo 25 m<sup>2</sup> površine građevne čestice 1,00

Poslovne zgrade, uredi, agencije 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine

< 50 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine

2,00

1,00

Industrija i skladišta 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1,00

Servisi i obrt 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 2,00

Ugostiteljstvo 15 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1,00

Osnovne škole i vrtići 1 učionica/grupa 2,00

Zdravstveni građevine 40 m<sup>2</sup> bruto površina 2,00

Zdravstvene građevine 40 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine 1,00

Građevine mješovite namjene Σ jedinica za sve namjene u

sklopu građevine

Σ parkirališnih

mjesta za sve

namjene u sklopu

građevine

Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine utvrđuje se prema posebnom propisu.

(192.) Na javnim parkiralištima i u javnim garažama potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(193.) Sukladno namjeni građevine izgradnja parkirališta se mora riješiti na sljedeći način:

- obiteljske stambene građevine • na vlastitoj građevnoj čestici,

• u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije

građevne čestice,

- višestambene građevine • na vlastitoj građevnoj čestici,

• u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije

građevne čestice,

• na parkiralištu udaljenom max. 100,0 m od

građevine,

- poslovne građevine (trgovačke i

ugostiteljske i poslovne zgrade,

uredi, agencije, servisi i obrt)

• na vlastitoj građevnoj čestici,

• u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije

građevne čestice,

• na parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od

građevine,

- robne kuće i trgovački centri • na vlastitoj građevnoj čestici,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 117

- proizvodne građevine i skladišta • na vlastitoj građevnoj čestici

• u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije

građevne čestice,

- javne i društvene te športskorekreacijske

i vjerske građevine

• na vlastitoj građevnoj čestici,

• u uličnom koridoru u širini regulacijske linije

građevne čestice,

• na parkiralištu udaljenom max. 200,0 m od

građevine,

- građevine mješovite namjene • sukladno načinu rješavanje izgradnje

parkirališta za osnovnu namjenu.

Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(194.) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz točke (193.) ovih Odredbi podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a najmanje 1,20 m.

Pod pojmom "parkiralište" podrazumijeva se javno parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće.

Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina. (195.) Način rješavanja izgradnje parkirališta utvrđen u točki (193.) ovih Odredbi obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu. (196.) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, ali ne može biti manja od 1,20 m.

Pješačke prometnice se grade odvojeno od kolnika i po mogućnosti od kolnika odvojene zelenim zaštitnim pojasom.

(197.) Trasa planirane brze ceste Osijek-Tordinci-Nuštar-Vinkovci-Županja-granica BiH i odsjeka Nuštar-Vukovar-Sotin u konačnici se planira kao četvertračna cesta.

Sva čvorišta na navedenim brzim cestama kao i prijelazi preko njih moraju biti denivelirani.

(198.) Trase planiranih brzih cesta mogu se graditi etapno.

U prvoj fazi moguća je izgradnja dvotračne ceste s čvorištima u nivou na mjestima križanja s postojećim prometnicama.

(199.) Postojeća željeznička pruga MP14 (Vinkovci-Erdut) planira se rekonstruirati i elektrificirati.

(200.) Uz postojeći kolosjek potrebno je predvidjeti mogućnost izgradnje drugog kolosjeka, a njegova realizacija ovisit će isključivo o potrebama prometa. Kao mogućnost planirana je i izgradnja loko-teretne skupine kolosjeka za buduću luku Vukovar, istočno od naselja Nuštar.

(201.) Na križanju željezničke pruge i ceste obavezno je osigurati kolni prijelaz sukladno posebnom propisu.

(202.) Koridor planiranog višenamjenskog kanala namijenjen je za izgradnju kanala, hidrotehničkih objekata, mostova, nasipa, usjeka, obaloutvrda i pristupnih paralelnih puteva.

(203.) U zoni naselja Nuštar planirati obaloutvrdu kako bi se izbjeglo rušenje postojećih stambenih objekata.

(204.) Višak materijala iz iskopa planiranog kanala i nove luke Vukovar planira se deponirati na deponiji Cerić-Henrikovci.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 118

Deponija se nakon završetka deponiranja mora hortikulturno i pejzažno urediti.

## **5.2. POŠTANSKA MREŽA**

(205.) Razvoj poštanske djelatnosti koji se odnosi na modernizaciju poslovnog prostora usmjeren je na građevinsko područje naselja, te se PPUO i detaljnim planovima uređenja moraju osigurati prostorne pretpostavke za nesmetani razvoj.

Razvoj poštanske djelatnosti odnositi će se samo na adaptacije i održavanje poslovnih prostora, te eventualno uređenje eksterijera (pristup, pločnik, parkirališna mjesta i sl.)

## **5.3. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA**

(206.) Razvoj nepokretne telekomunikacijske mreže u ovome PPUO planira se, proširenjem kapaciteta

komutacija, te daljnjim razvojem (dogradnjom) mjesnih mreža.

Magistralni telekomunikacijski kabeli, korisnički/spojni vodovi, RR veze i komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži, bazne postaje u pokretnoj mreži, te koridor RTV sustava veza označeni su na kartografskom prikazu br. 2.A. "PROMET, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE".

Mjesne mreže razvijat će se sukladno dinamici gospodarskog, društvenog i prostornog razvitka Općine.

(207.) Magistralni telekomunikacijski kabeli i korisnički/spojni vodovi izvan građevinskog područja u pravilu se grade u zelenom pojasu, u koridoru prometnica.

Mjesna telekomunikacijska mreža u građevinskim područjima u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica, a u ulicama s užim profilom polaže se ispod nogostupa sustavom distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i mrežnim kabelima. Po potrebi telekomunikacijske vodove graditi s obje strane ulica.

(208.) Za razvoj pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je izgraditi bazne postaje s pripadajućim antenskim stupovima i neophodnim kabelskim vodovima.

Bazne postaje se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti te zaštititi od neionizirajućih zračenja.



Ne dozvoljava se gradnja baznih postaja:

- na školama i dječjim vrtićima,
- na građevinama i područjima koja su zaštićena na temelju propisa o zaštiti kulturnih dobara,
- sa samostojećim antenskim stupovima na udaljenosti manjoj od 100,0 m od sakralne građevine (crkve),
- u zaštićenim područjima prirode, osim u velikim područjima u kojima je nužno osigurati pokrivenost signalom cijelog područja, a to nije moguće riješiti baznim postajama izvan zaštićenog područja,
- na područjima vrijednog prirodnog krajobraza naznačenim na kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA".

Do lokacije baznih postaja obvezno je osigurati kolni pristup.

(209.) Prilikom planiranja mreže baznih postaja obvezno je usklađivanje s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina.

(210.) Ne dozvoljava se izgradnja građevina koje bi prekinule koridore RR veze i RTV sustava veza.

#### **5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA**

(211.) Razvoj elektroenergetskog sustava na području Općine planira se gradnjom sljedećih građevina:

a) Prijenos

- građevine od važnosti za Državu iz točke (13.) ovih Odredbi  
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 119

b) Distribucija

- građevine od važnosti za Županiju iz točke (14.) ovih Odredbi,
- Obnova DV 35 kV od TS 110/35/10(20) kV Vinkovci do TS 35/10(20) kV Vukovar, koji sada nije u funkciji,
- Izmještanje dijela postojećeg KB 35 kV zbog presijecanja planiranog građevinskog zemljišta naselja Cerić i zbog izgradnje kanala Dunav-Sava,
- KTS 10(20)/0,4 kV Nuštar (250 kVA);
- KB 10(20) kV od PTTS-250 do nove KTS,
- KB 10(20) kV od PTTS-250 do nove KTS (zbog dvostranog napajanja),
- KB 10(20) kV od PTTS Brdo do KTS A. Šenoa,
- KB 10(20) kV za povezivanje mreža naselja Nuštar i Marinaca (preko SBTS-Vuka),
- KTS 10(20)/0,4 kV na zapadu naselja Marinci,
- DV 10(20) kV Bršadin-Marinci,
- KB 10(20) kV nastavak DV 10(20) kV od Bršadina do KTS-400 u Marincima,
- KTS 10(20)/0,4 kV Marinci na jugoistoku naselja Marinci,
- KB 10(20) kV od postojeće KTS-250 kVA do planirane KTS Marinci jugoistok,
- pri izgradnji kanala Dunav-Sava izgraditi KB 10(20) kV Nuštar-Cerić, te demontirati postojeći DV 10(20) kV,
- KB 10(20) kV od TS 10(20)/0,4 kV Gortanova 2, Vinkovci do VTS u naselju Cerić,
- KTS 10(20)/0,4 kV na sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Cerić u skladu s razvojem gospodarstva i urbanizacijom,
- KB 10(20) kV od VTS-250 do KTS u sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Cerić,
- KB 10(20) kV za interpolaciju novih kTS u postojeću 10(20) kV mrežu,
- rekonstrukcija i dogradnja niskonaponske 0,4 kV mreže.

Ostale trafostanice i vodovi rekonstruirat će se i graditi sukladno gospodarskom razvoju i procesu urbanizacije naselja na područje Općine.

(212.) Prilikom određivanja trase nadzemnih dalekovoda koji nisu naznačeni u kartografskom prikazu moraju se poštivati sljedeći uvjeti:

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa,
  - prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji,
  - položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta,
  - izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta,
  - trasu dalekovoda položiti na način da se u najvećoj mogućoj mjeri smanji mortalitet ptica.
- (213.) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalaze u građevinskom području naselja (ili: koji prolaze kroz građevinsko područje i kontaktnu zonu naselja), moraju se postupno zamijeniti kabelskim.

Pri utvrđivanju trase kablenskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju.

(214.) Ne dozvoljava se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže, osim u iznimnim slučajevima kada ne postoje druge mogućnosti.

(215.) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na Kartografskom prikazu br. 1. "KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA".

Korištenje zemljišta i gradnja u koridorima elektroenergetskih građevina vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 120

(216.) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kablenskim vodovima.

U ovome PPUO se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih dalekovoda kablenskim vodovima.

(217.) U građevinskim područjima naselja planira se razvoj niskonaponske 0,4 kV mreže.

Planirani razvoj niskonaponske 0,4 kV mreže obuhvaća nastavak izgradnje na sljedeći način:

- u ulicama u kojima postoji javna rasvjeta na kandelaberima NN mrežu graditi podzemnim

kabelima uz mogućnost korištenja postojeće mreže na krovnim stalcima i rekonstrukcije

Alče-a u SKS do izgradnje podzemne,

- u ostalim ulicama mrežu graditi na krovnim stalcima ili betonskim stupovima s mogućnošću

ugradnje rasvjetnih tijela javne rasvjete na betonske stupove.

U novoplaniranim gospodarskim zonama novu niskonaponsku mrežu graditi podzemnim

kabelima položenim u zeleni pojas novih prometnica sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih

kablenskih ormara postavljenih uz unutarnji rub regulacijskog pravca, a od njih kablenske kućne

priključke do okolnih potrošača.

Do izgradnje planirane kablenske elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje

rekonstrukcije što uključuje i zamjenu golih vodiča SKS-om, te priključenje ponekog novog

korisnika. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

(218.) Na područjima naselja, u kojima je obvezna gradnja podzemne niskonaponske mreže, ili gdje

postoji mreža na krovnim stalcima, javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kablenskim

vodovima i čeličnim cijevnim stupovima postavljenim uz prometnice.

Na ostalim područjima, u slučaju da se niskonaponska mreža gradi sa SKS na betonskim

stupovima, rasvjetna tijela se mogu postaviti na iste stupove.

(219.) Niskonaponska elektroenergetska mreža gradi se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom

pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj

posebnim propisom.

(220.) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine. Ne dozvoljava se gradnja

trafostanica u uličnom profilu.

## **5.5. CIJEVNI TRANSPORT PLINA I PLINOOPSKRBA**

(221.) Razvoj cijevnog transportnog sustava na području Općine planira se gradnjom sljedećih građevina:

- građevina od važnosti za Županiju iz točke (14.) ovih Odredbi,

- distribucijski plinovodi Marinci-Bogdanovci (uključujući mjesnu mrežu naselja Marinci), te

Nuštar-Ostrovo.

U ovome PPUO planira se plinoopskrba svih naselja stalnog stanovanja i gospodarske zone.

(222.) Trasa planiranih plinovoda sa RS prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.B.

"ENERGETSKI SUSTAV".

Trase planiranih distribucijskih plinovoda su orijentacijske.

(223.) Distribucijske redukcijske stanice i kućne redukcijske stanice u građevinskim područjima ne smiju se graditi u uličnom profilu.

(224.) Razvoj distribucijske plinovodne mreže u građevinskim područjima potrebno je usklađivati s

razvojem područja na način da se zadovolje sve planirane potrebe za plinom svih korisnika.

Planirani distribucijski plinovodi će biti srednjetačni s tlakom plina  $p=1-3$  bar-a.

(225.) Distribucijski plinovodi se u građevinskim područjima polažu u pravilu u javnim površinama, po potrebi s obje strane ulica.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 121

## **5.6. VODOOPSKRBA**

(226.) Rješenje vodoopskrbe Općine planira se uspostavom cjelovitog sustava s napajanjem iz

postojećih izvorišta te daljnjom regionalizacijom i povezivanjem na sustave Vinkovaca i

Vukovara (magistralni vod Vinkovci-Vukovar).

(227.) Izvorišta vode moraju se zaštititi od mogućih zagađivanja, sukladno mjerama sanitarne zaštite utvrđenim na temelju posebnog propisa.

(228.) Vodoopskrbni vodovi se polažu u javnim površinama.

(229.) Ako se vodoopskrbni sustav rješava etapno, mora se dimenzionirati i izvoditi kao dio cjelovitog rješenja.

(230.) U svakoj točki vodoopskrbnog sustava moraju biti zadovoljeni protupožarni zahtjevi u pogledu količine vode i raspoloživog tlaka, sukladno posebnom propisu.

## **5.7. ODVODNJA**

(231.) U ovome PPUO odvodnja otpadnih voda riješena je na sljedeći način:

- za sva naselja izgradnjom zajedničkog sustava odvodnje

(232.) Trase vodova iz kartografskog prikaza br. 2.C. "VODNOGOSPODARSTVO" su usmjeravajućeg značenja i moguće ih je mijenjati u tijeku detaljne razrade, pod sljedećim uvjetima:

- mora se zadržati osnovni princip rješavanja odvodnje (smjer odvodnje i vrsta sustava),

- vode se moraju upustiti u prijemnike utvrđene u točki (233.) ovih Odredbi.

(233.) Prijemnik za prihvrat otpadnih voda sa područja Općine je:

- rijeka Vuka

U naseljima je planirana gradnja reduciranog mješovitog sustava.

Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima. Postoji i mogućnost kombinacije razdjelnog i mješovitog sustava odnosno gradnje zatvorenog sustava oborinske odvodnje, ako se za to ukaže potreba.

(234.) Sustavi odvodnje mogu se graditi etapno, a etape realizacije moraju biti usklađene s krajnjim rješenjem.

(235.) Sve onečišćene ili zagađene vode koje ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u odvodni sustav, moraju se prije upuštanja pročititi uređajem za prethodno čišćenje otpadnih voda.

(236.) Sve onečišćene ili zagađene vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u recipijente ili tlo moraju se prije ispuštanja pročititi uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.

(237.) Do izgradnje javnog odvodnog sustava zbrinjavanje otpadnih voda može se vršiti putem vodonepropusnih sabirnih jama, uz obvezno pražnjenje jama i konačno zbrinjavanje otpadnih voda, sukladno posebnom propisu, odnosno vlastitim uređajem za pročišćavanje, sukladno uvjetima nadležne ustanove.

Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m<sup>3</sup>/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

(238.) Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici moraju se prilikom svakog zahvata na građevini priključiti na novi odvodni sustav, ako nemaju vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

## **5.8. VODOTOCI, VODE I MELIORACIJSKA ODVODNJA**

(239.) U ovome PPUO planiraju se sljedeći vodnogospodarski zahvati:

- izgradnja akumulacija "Henrikovac" i "Marinci".

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 122

Postojeći vodnogospodarski sustav potrebno je urediti i održavati u funkcionalnom stanju pri čemu Općina mora posebnu pažnju posvetiti dijelu melioracijskog sustava iz svoje nadležnosti. Osim radova iz prethodnog stavka dozvoljeni su i drugi vodnogospodarski zahvati s ciljem unapređenja i poboljšanja vodnogospodarskog sustava.

(240.) Radi regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina te funkcionalnosti vodnih građevina za melioracijsku odvodnju održavanja vodnog režima, područja uz nasipe i inundacijski pojas, moraju se koristiti sukladno posebnom propisu.

Inundacijski pojas planira se odrediti uz rijeku Vuku na udaljenosti 60,0 m od osi vodotoka uz lijevu i desnu obalu, uz vodotok Henrikovac (nizvodno od planirane brane akumulacije na koti 85 m.n.m. i uzvodno od brane na koti 99 m.n.m.) i uz vodotok Kervež (nizvodno od planirane brane akumulacije na koti 85 m.n.m. i uzvodno od brane na koti 98 m.n.m.).

Razvoj sustava za navodnjavanje poljoprivrednih površina na području Općine moguć je vodom iz rijeke Vuke, te u budućnosti iz kanala Dunav-Sava i akumulacije Henrikovci i Kervež.

(241.) Značajniji razvoj sustava za natapanje poljoprivrednih površina na području Općine bit će moguć vodom iz Vuke i kanala Dunav-Sava koja se nalazi u Općini, nakon njihove izgradnje nakon izgradnje

U ovome PPUO površinama za navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine.

Navodnjavanje poljoprivrednih površina moguće je pod uvjetom da se prethodno utvrdi odgovarajuća kvaliteta vode za navodnjavanje.

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

## **KULTURNIH DOBARA**

### **6.1. KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI**

(242.) Ovim PPUO-om utvrđena su sljedeća vrijedna krajobrazna područja, sukladno Prostornom planu

Vukovarsko-srijemske županije koja su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA":

- područje uz rijeku Vuku na sjeverozapadnom dijelu općine Nuštar
- područje uz vodotoke Henrikovac i Kervež.

Vrijedna krajobrazna područja iz prethodnog stavka ne predlažu se za zaštitu po posebnom propisu nego se štite planerskim mjerama.

(243.) Na području vrijednog krajobraza primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

- u cilju očuvanja biološke raznolikosti treba očuvati krajobraznu raznolikost: izmjenjivanje šuma, vlažnih livada, vodotoka, živica, a treba izbjegavati velike poljoprivredne površine zasijane jednom kulturom,
- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti,
- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja,
- prirodne krajobraze treba štiti od širenja neplanske izgradnja, a kao posebnu vrijednost treba očuvati šume, prirodne vodotoke i područja uz njih,
- kao posebnu vrijednost treba sačuvati područja uz rijeku Vuku i vodotoke Henrikovac i Kervež,
- za područje vrijednog krajobraza na kojem se planira akumulacija, obvezno izvršiti snimanje postojećeg stanja, te stručnu valorizaciju područja i provesti postupak procjene utjecaja na prirodu sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 123

### **6.2. PRIRODNE VRIJEDNOSTI**

(244.) Na području općine Nuštar, sukladno posebnom zakonu, zaštićene su sljedeći prirodne vrijednosti:

a) Zaštićena prirodna područja

- Spomenik parkovne arhitekture-Park oko dvorca u NUŠTRU.

Zaštićena područja prirode naznačena su na Kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETI KORIŠTENJA", a detaljno se utvrđuju na temelju akata o zaštiti.

Na području spomeničko parkovne arhitekture propisuju se sljedeće mjere zaštite:

- potrebno je zabraniti sve radnje kojima se na zaštićenim prirodnim vrijednostima umanjuje prirodna vrijednost odnosno narušavaju svojstva zbog kojih su zaštićeni,
- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti,
- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim prirodnim vrijednostima i prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja,
- za park u Nuštru treba izraditi projekt uređenja koji će se temeljiti na planovima iz vremena nastanka perivoja te ga treba urediti i dalje održavati,
- potrebno je zabraniti sve radnje kojima se navedenom lokalitetu umanjuje prirodna vrijednost odnosno narušavaju svojstva zbog kojih je zaštićen.

(245.) Uređenje i korištenje područja iz točke (244.) ovih Odredbi provodi se sukladno posebnom zakonu i aktu o zaštiti.

### **6.3. KULTURNA DOBRA**

(246.) Na području općine Nuštar registrirana i evidentirana su sljedeća kulturna dobra:

1. Registrirana kulturna dobra

- Profana

Nuštar-Dvor Khuen-Belassy

2. Evidentirana kulturna dobra

- Arheološka

Cerić-Plandište, prapovijesni i antički arheološki lokalitet

Cerić-Ulica I. Meštovića, prapovijesni arheološki lokalitet

Nuštar-Zverinjak, prapovijesni i srednjovjekovni lokalitet

Nuštar-Zidina, prapovijesni i srednjovjekovni arheološki lokalitet

Nuštar-Breg, prapovijesni arheološki lokalitet

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturne baštine ostavio je mogućnost lokalnoj zajednici da na svom području može određene spomenike proglasiti zaštićenim kulturnim dobrom lokalnog značenja. U tom smislu ukazujemo na neke građevine, za koje držimo da imaju lokalno značenje kulturnog dobra, koje Općina može proglasiti zaštićenim.

• Sakralna

Marinci-Pravoslavna kapela sv. Petke

Nuštar-Kapela sv. Ane.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 124

Zaštićena kulturna dobra orijentacijski su naznačena na Kartografskom prikazu br. 3.A. "UVJETA KORIŠTENJA", a detaljno se utvrđuju na temelju akata o zaštiti.

Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja PPUO, zaštititi sukladno posebnom zakonu.

(247.) Namjena i način uporabe kulturnog dobra te svi zahvati na kulturnom dobru, utvrđuju se i provode sukladno posebnom propisu.

(248.) U tijeku je nova valorizacija i kategorizacija arheoloških kulturnih dobara, kao i pokretanje postupka preventivne zaštite odnosno registracije za određene evidentirane arheološke lokalitete kojima će se naknadno katastarskim česticama utvrditi točne granice rasprostranjenosti.

Od navedenih lokaliteta koji ulaze u postupak preventivne zaštite odnosno registracije su: Cerić-Plandište, Nuštar-Zidine i Nuštar-Zverinjak.

Na tim se lokalitetima, svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku, koji može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenja.

Preostali arheološki lokaliteti locirani su položajem, jer se za sada zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice rasprostranjenosti. Stoga se površine na tim lokalitetima mogu koristiti na do sada uobičajeni način, a ukoliko se na istima planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku.

Ukoliko bi se na preostalom području Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti te o navedenom bez odlaganja obavijestiti Konzervatorski odjel u Osijeku, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja, te zaštite nalazišta i nalaza.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

(249.) Na cijelom području Općine planira se organizirano prikupljanje i odvoženje komunalnog otpada.

(250.) Zbrinjavanje komunalnog otpada riješit će se na regionalnom odlagalištu.

Do izgradnje regionalnog odlagališta za zbrinjavanje komunalnog otpada koristit će se odlagalište Bazjaš koje se nakon izgradnje regionalnog odlagališta mora zatvoriti i sanirati.

Ostala odlagališta moraju se zatvoriti i sanirati.

Prostor odlagališta se nakon njihovog zatvaranja može koristiti sukladno odredbama koje se odnose na korištenje prostora i gradnju van građevinskih područja.

(251.) Količine otpada moraju se smanjiti na način reciklaže otpada (za što je potrebno osigurati odgovarajuće prostore u naseljima), te korištenjem bio otpada za proizvodnju komposta u okviru domaćinstava s okućnicom.

(252.) Opasni otpad prikuplja se na mjestu nastanka, a zbrinjava sukladno posebnom propisu.

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

(253.) Na području Općine nisu utvrđena oštećena ili ugrožena područja.

(254.) Potrebno je izraditi Program mjerenja kakvoće zraka i uspostaviti područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, sukladno posebnom propisu.

(255.) Za područje Općine potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 125

U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.).

(256.) Obvezna je izrada studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu, PPŽ-u i procjena utjecaja na prirodu sukladno zakonu o zaštiti prirode.

Građevine i područja za koja je obvezna izrada studije o utjecaju na okoliš i procjena utjecaja na prirodu prikazani su informativno na kartografskom prikazu br. 3.B. "PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE", prema raspoloživim podacima.

(257.) Ostale mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome PPUO i to:

a) Zaštita tla

- provođenjem PPUO sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjene površina", odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja,
- gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno ovim Odredbama,
- zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u poglavlju 7. "Postupanje s otpadom",
- smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva te ostalih preparata na primjerenu razinu.

b) Zaštita voda

- mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim ovim Odredbama,
- smanjivanjem uporabe pesticida, umjetnog gnojiva i ostalih preparata, a u zonama sanitarne zaštite i njihovim potpunim ukidanjem, ako je to utvrđeno Odlukom o zaštiti izvorišta.

c) Zaštita zraka i zaštita od buke

- uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene (PPUT), te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno ovim Odredbama,
- gradnjom obilaznica novih trasa brzih cesta kojima će se smanjiti tranzitni promet u naselju Nuštar.

d) Zaštita šuma

- provođenjem PPUO sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina",
- gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama.

e) Zaštita životinja

- planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograde, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš.

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

### **9.1. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH OPASNOSTI**

(258.) Za naselja stalnog stanovanja utvrđuje se sljedeći stupanj ugroženosti, sukladno posebnom propisu:

- naselje Nuštar 4. stupanj ugroženosti

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 126

(259.) Zaštita stanovništva u naseljima stalnog stanovanja na području Općine rješava se na sljedeći način:

- u naselju Nuštar gradnjom zaklona.

Iznimno, skloništa i zakloni iz stavka 1., se ne grade u slučajevima utvrđenim posebnim propisom.

(260.) Potreba gradnje skloništa i zaklona u ostalim građevinskim područjima kao i van građevinskih područja utvrdit će se zavisno o procjeni ugroženosti i stupnju ugroženosti.

Procjenu ugroženosti i stupanj ugroženosti utvrđuje Općina.

(261.) Zaklonom iz točke (259.) ovih Odredbi smatra se djelomično zatvoren prostor koji je izgrađen ili prilagođen tako da svojim funkcionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom daje ograničenu zaštitu od ratnih djelovanja.

Zaklon se može graditi kao samostalni zaklon izvan građevina (rovovi i jame) i u građevinama, u prikladnim prostorijama.

Zakloni izvan građevina moraju se izgraditi izvan dometa ruševina susjednih građevina. Položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama, izvan trasa podzemnih instalacija.

### **9.2. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA**

(262.) Na području općine Nuštar je utvrđen VII<sup>o</sup> MCS.

Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

(263.) Položaj, projektiranje i gradnja svih građevina moraju se uskladiti s posebnim propisima o zaštiti od požara i eksplozije.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **10.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

(264.) Sukladno Zakonu i Prostornom planu Vukovarsko-srijemske županije te potrebama prostornog uređenja općine Nuštar, ovim PPUO utvrđuje se obveza izrade sljedećih prostornih planova:

a) Prostorni plan područja posebnih obilježja višenamjenskog kanala Dunav-Sava (VKDS)

b) Urbanistički plan uređenja:

- općinsko središte Nuštar,
- gospodarske zone Nuštar.

(265.) Područja za koja se utvrđuje obveza izrade prostornih planova označena su na kartografskom prikazu br. 3.B. "PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE".

Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Nuštar i gospodarske zone Nuštar, utvrđena je granicom građevinskog područja.

(266.) Do izrade prostornih planova iz točke (264.) ovih Odredbi, način korištenja zemljišta i uvjeti gradnje utvrđivat će se sukladno ovim Odredbama, izuzev za gospodarsku zonu Nuštar, gdje je dozvoljena gradnja samo infrastrukture.

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

(267.) Općina Nuštar pripada Prvoj skupini područja posebne državne skrbi.

Sukladno ovome, u ovom području treba poticati obnovu i razvoj gospodarstva te infrastrukture.

(268.) U cilju poticanja razvoja Općine u planiranju uređenja prostora potrebno je prioritarno:

- riješiti imovinsko-pravne odnose i opremiti komunalnom infrastrukturom građevinsko područje gospodarske zone kod Nuštra,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NUŠTAR 127

- riješiti odvodni sustav za naselja Nuštar,
- inzistirati kod Hrvatskih voda na utvrđivanju inundacijskog pojasa vodotoka Kerkez u naselju Marinci, radi razvoja i uređenja prostora naselja,
- riješiti plinifikaciju naselja Marinci,
- u suradnji s nadležnom pravnom osobom s javnim ovlastima osigurati izradu planova navodnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

(269.) U cilju zaštite prostora potrebno je prioritarno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz PPUO,

- minirana područja razminirati i učiniti dostupnima za privođenje prvobitnoj ili planiranoj namjeni.

### **10.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

(270.) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovom PPUO, mogu se rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.

(271.) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijevaju se:

- sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine, u postojećim gabaritima,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC i kupaonica s predprostorom) uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije, max. bruto izgrađene površine 10,0 m<sup>2</sup>,

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica i garderoba s pretprostorom) uz postojeću građevinu druge namjene (koja služi za rad i boravak ljudi i koja nema sanitarne prostorije), do max. 10,0 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine za građevine do 100,0 m<sup>2</sup> i do 5% ukupne bruto izgrađene površine za veće građevine,

- preinake unutrašnjeg prostora, bez povećanja gabarita građevine,

- izmjene ravnih krovova u kose bez mogućnosti nadogradnje nadozida, isključivo radi sanacije ravnog krova, uz mogućnost korištenja potkrovlja sukladno osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim PPUO,

- adaptacija postojećeg tavanskog prostora u korisni prostor, u postojećim gabaritima, za namjene sukladne osnovnoj namjeni građevine odnosno namjeni utvrđenoj ovim PPUO,

- ugradnja ili rekonstrukcija instalacija,

- gradnja ili rekonstrukcija komunalnih priključaka,

- uređenje građevne čestice postojeće građevine (sanacija i izgradnja ograda i potpornih

zidova i prometnih površina).

Planom užeg područja mogu se ove smjernice propisati i drugačije.

(272.) Građevinama ili dijelu građevina iz točke (270.) ovih Odredbi može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim PPUO.

#### **10.4. POSTUPANJE S GRAĐEVINAMA IZGRAĐENIM SUPROTNO UVJETIMA UTVRĐENIM U PPUO**

(273.) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u PPUO mogu se rekonstruirati sukladno točki (271.) ovih Odredbi, te dograđivati i nadograđivati sukladno ovim Odredbama.

Prilikom rekonstrukcije, radovi na građevini iz prethodnog stavka moraju biti usklađeni s uvjetima gradnje utvrđenim u ovom PPUO, ako je to moguće s obzirom na položaj građevine.

Ako je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) veći od dozvoljenog, isti se prilikom gradnje novih građevina na toj čestici može zadržati.

(274.) Građevinama iz točke (273.) ovih Odredbi može se mijenjati namjena sukladno Odredbama ovoga PPUO.