

## II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

#### 1.1. NAMJENA POVRŠINA

(1.) U Prostornom planu uređenja općine Tompojevci (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 Berak, Bokšić, Čakovci, Mikluševci i Tompojevci.

2. Površine za razvoj i uređenje van naselja stalnog stanovanja

a) Građevinska područja

- građevinska područja gospodarske namjene Grabovo i Novi Čakovci,  
- građevinsko područje turističko-rekreacijske namjene "Jelaš".

b) Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

- osobito vrijedno obradivo tlo,  
- vrijedno obradivo tlo,  
- neplodno tlo.

b) Šuma isključivo osnovne namjene

- gospodarska šuma,  
- šuma posebne namjene.

d) Ostalo šumsko zemljište isključivo osnovne namjene

e) Vodne površine

- akumulacije,  
- retencije.

f) Prometne površine

g) Groblje

(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. 4.1. do 4.6., 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) ili specijaliziranom studijom ili elaboratom kojim se detaljnije definira bonitetna vrijednost tala,

- 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,

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

- šuma s posebnom namjenom utvrđuje se na temelju Odluke o proglašenju šume s posebnom namjenom,
- akumulacije i retencije određeni su obalnom crtom koju utvrđuje ustanova s javnim ovlastima nadležna za vodnogospodarstvo, ili crtom vodnog dobra kojeg utvrđuje nadležna ustanova prema posebnom propisu,
- prometne površine određuju se sukladno točki (3.) i (4.) ovih Odredbi,
- groblja se utvrđuju granicom postojeće katastarske čestice.

(3.) Prometne, energetske i vodnogospodarske građevine određene su funkcijom i kategorijom i prikazane na kartografskim prikazima infrastrukture u mj. 1:25.000.

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,
- trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za planiranu moguću dionicu trase ceste Ilok-Lovas-Đeletovci u istraživanju 300,0 m,
- za međunarodni naftovod Constanța-Omišalj čija trasa je u istraživanju, ali pošto se planira graditi paralelno s koridorom postojećeg-JANAF 100,0 m,
- za magistralni plinovod Slavonski Brod-Ilok čija trasa je u istraživanju, ali pošto se planira graditi paralelno s postojećim lokalnim-međumjesnim plinovodom (prijašnji produktovod) 100,0 m,
- za lokalni (distribucijski)-međumjesni plinovod; priključak RS-Mikluševci na postojeći međumjesni plinovod (prijašnji produktovod) 100,0 m,
- za lokalni-glavni distribucijski plinovod 10,0 m,
- za nadzemni dalekovod prijenosa električne energije DV 2x400 kV Ernestinovodržavna granica sa SiCG trasa je u istraživanju, međutim zbog racionalnog korištenja prostora ovaj dalekovod mora voditi paralelno s postojećim DV 110 kV s južne strane, te se određuje koridor od 100,0 m,
- za dalekovod prijenosa električne energije DV 2x110 kV Vukovar-Ilok trasa je u istraživanju, međutim zbog racionalnog korištenja prostora ovaj dalekovod mora voditi paralelno s postojećim DV 400 kV sa sjeverne strane, te se određuje koridor od 100,0 m,
- za dalekovod prijenosa električne energije DV 110 kV odvojak do DV 2x110 kV za novi priključak TS Nijemci trasa je u istraživanju ali, zbog paralelnog vođenja s postojećim DV 110 kV, te se određuje koridor od 100,0 m,
- za magistralni vodoopskrbni cjevovod 300,0 m,
- za ostale glavne vodoopskrbne cjevovode 50,0 m,

- za kolektore odvodnog sustava 300,0 m.

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

(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:

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

97

- područje osobito vrijednog prirodnog krajobraza,
- područje vrijednog prirodnog predjela,
- zaštićena kulturna dobra,
- područje preventivno zaštićene ruralne cjeline u naselju Berak,
- područje intenziteta potresa VII stupnja MCS ljestvice,
- prostor rezerviran za zone sanitarne zaštite crpilišta,
- inundacijski pojas,
- koridori za planirane infrastrukturne građevine.

Područja posebnih ograničenja prikazana su na kartografskim prikazima Plana.

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

- područje osobito vrijednog prirodnog krajobraza i područje vrijednog prirodnog predjela na temelju kartografskih prikaza Plana.
- zaštićena kulturna dobra na temelju akata o zaštiti,
- područje preventivno zaštićene ruralne cjeline u naselju Berak na temelju Rješenja o preventivnoj zaštiti,
- prostor rezerviran za zonu sanitarne zaštite crpilišta Mikluševci, Čakovci krugom radijusa 200,0 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 kulturnih dobara, vodozaštitnog područja crpilišta, inundacijskog pojasa te uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

(8.) Na području osobito vrijednog prirodnog krajobraza i područjima vrijednih prirodnih predjela primjenjuju se uvjeti utvrđeni u točki (232.) ovih Odredbi.

(9.) Na istražnom prostoru mineralnih sirovina mogu se graditi samo građevine u funkciji istraživanja mineralnih sirovina.

(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.

Na prostoru određenom za koridore i lokacije prometnih i drugih infrastrukturnih građevina, a koji preostane nakon izgradnje građevine, prestaje ograničenje iz stavka 1. ove točke.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

98

### 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

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

##### a) Prometne građevine

- Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima
- planirana dionica za istraživanje državne ceste D46

##### b) Energetske građevine

- Elektroenergetske građevine

Postojeća građevina prijenosa električne energije je:

- DV 400 kV Ernestinovo-Sremska Mitrovica 2

Planirana građevina prijenosa električne energije je:

- DV 2x400 kV Ernestinovo-državna granica sa SiCG

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

Postojeća građevina:

- međunarodni naftovod JANAF.

Planirane građevine:

- međunarodni naftovod Constanța-Omišalj (dionica: državna granica sa SiCG),
- magistralni plinovod Slavonski Brod-Ilok.

(13.) 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
- planirana cesta Ilok-Lovas-Đeletovci s načelno određenom trasom koju treba istražiti kao planiranu županijsku i potencijalnu državnu cestu

- Poštanske građevine

- postojeći poštanski ured u Čajkovcima

- Telekomunikacijske građevine

Postojeće građevine telekomunikacija su:

- UPS Berak,

- UPS Čakovci,

- UPS Tompojevci.

Planirane građevine telekomunikacija su:

- izgradnja magistralnog telekomunikacijskog voda Orolik-Šidski Banovci,
- bazne postaje (GSM) Berak, Tompojevci i Čakovci,
- nove bazne postaje (UMTS i sustava sljedećih generacija), koje nisu prikazano ovim Planom, mogu se graditi sukladno uvjetima utvrđenim provedbenim odredbama ovog PPUO.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

99

### b) Energetske građevine

#### • Elektroenergetske građevine

Postojeće elektroenergetske građevine prijenosa električne energije su:

- DV 110 kV Vukovar-Nijemci.

Planirane građevine prijenosa električne energije su:

- DV 2x110 kV Vukovar-Ilok,
- DV 110 kV odvojak do DV 2x110 kV za novi priključak TS Nijemci.

Postojeća građevina distribucije električne energije:

- DV 35 kV od TS 35/10(20) kV Vukovar 3 do TS 35/10(20) kV Opatovac.

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

Postojeća građevina:

- lokalni-međumjesni plinovod Negoslavci-Opatovac (prijasnji produktovod)

Planirane građevine:

- redukcijska stanice (RS) Mikluševci,
- lokalni (distribucijski)-međumjesni plinovod za priključenje RS- Mikluševci na postojeći međumjesni plinovod Negoslavci-Opatovac (prijasnji produktovod),
- lokalni (distribucijski)-glavni distribucijski plinovodi.

### c) Vodne građevine

#### • Regulacijske i zaštitne vodne građevine

- akumulacija Grabovo,
- akumulacija Berak.

#### • Građevine za korištenje voda

- vodoopskrbni sustav grupnog vodovoda Vukovar-Sotin-Tovarnik sa spojem Mikluševci-Čakovci-Berak.

#### • Građevine za zaštitu voda

- grupni odvodni sustav naselja Bokšić, Čakovci, Tompojevci i Mikluševci.

(14.) 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.

(15.) Na kartografskim prikazima infrastrukture sve građevine iz točke (12.) i (13.) 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 odgovarajućim kartografskim prikazima mogu se graditi i druge, sukladno Odredbama ovog PPUO.

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. Namjena građevina u građevinskom području naselja

(16.) 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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

100

(17.) 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.

(18.) 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

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

#### 2.2.2.1. Građevne čestice

(20.) 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. 6,0 m ili na način utvrđen planom užeg područja.

Javnom površinom iz stavka 1. ove točke smatra se ulični koridor širine utvrđene u točkama (176.) - (179.) 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.).

(21.) 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.

(22.) 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.

(23.) Cesta i druga javno-prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

(24.) 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.

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

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

Zemljište pod građevinom utvrđuje se sukladno posebnom propisu.

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

#### 2.2.2.2. Način i uvjeti gradnje građevina

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

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

101

S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: samostojeće, poluprisonljene i prisonljene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

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

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

Prisonljene 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.

(30.) Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem  $45^\circ$  ili manjim, 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 .

(31.) 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 uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovništa i pristupne stepenice.

(32.) 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°.

(33.) 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.

(34.) 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.

(35.) 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 2,25 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m;

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

102

d) 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;

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

f) priključke na komunalnu infrastrukturu.

(36.) Udaljenost obiteljskih stambenih građevina od regulacijske linije može u pravilu iznositi max. 3 do 5 m.

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

Visina građevine je ukupna visina građevine od najniže 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 računavaju se u visinu



građevine.

Etažna visina građevine je visina građevine izražena u broju etaža.

Etaže građevine su: podrum ( $P_o$ ), suteran (S), prizemlje (P), katovi (K) i potkrovlje ( $P_k$ ).

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

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

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

(40.) 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 na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori.

Vanjski rub bočnog zida stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja.

Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

Potkrovlje može biti samo jednoetažno, a moguća ga je izvesti s galerijom iz točke (37.) ovih Odredbi.

(41.) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nema namjenu, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže max. 0,5 m.

U slučaju razvedenog tlocrta nadozid u pojedinim dijelovima može biti i veći, ali pod uvjetom da se zadrži ista ravnina krovne plohe, a veća visina nadozida je na max. 30% širine pročelja,

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

Površina pojedinačnih otvora ne smije biti veća od 1 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.

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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

103

(42.) 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.

(43.) 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.

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

Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0.

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

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

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

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

#### 2.2.2.3. Uvjeti uređenja građevnih čestica

(49.) 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.

(50.) Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

(51.) 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.

(52.) 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.

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

(54.) 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.

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,

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

104

- 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 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

(55.) 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 (121.) ovih Odredbi.

(56.) 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 od stavka 1. ove točke u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu, na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, pod uvjetom da se zaštićena građevina zadrži u izvornom obliku. Gospodarske građevine koje se mogu graditi na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja utvrđene su u točki (84.) ovih Odredbi.

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

(57.) 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  
NAČIN GRADNJE NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE  
ČESTICE (m<sup>2</sup>)  
NAJVEĆI KOEFICIJENT  
IZGRAĐENOSTI

(k<sub>ig</sub>)

- a) Samostojeći 300 0,3
- b) Poluprislonjeni 250 0,4
- c) Prislonjeni 200 0,5

(58.) Iznimno od točke (57.) 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 (57.) 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 čestice čija površina je manja od 260,0 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) može biti i veći, ali ne veći od 0,75, ili

- kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

(59.) 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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

105

### **Uvjeti gradnje građevina**

(60.) 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.

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

#### 2.2.3.2. Višestambene građevine

(62.) 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 (121.) ovih Odredbi.

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

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

(64.) 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.

(65.) 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**

(66.) Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum/suteren i 3 nadzemne etaže, izuzev u slučaju iz točke (68.) ovih Odredbi.

(67.) 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:

- 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  $4,5 \text{ m} + \frac{1}{2}$  udaljenosti od dvorišne međe.

(68.) Iznimno od točke (64.), (65.), (66.) i (67.) ovih Odredbi u planovima užih područja moguće je utvrditi i drugačije, s tim da najveća etažna visina može iznositi podrum/suteren i 4 nadzemne etaže.

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

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

(70.) Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi u svim građevinskim područjima na zasebnim građevnim česticama i kao zasebne građevine na građevnim česticama druge namjene, osim građevnih četica prometa i infrastrukture.

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

106

(71.) 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**

(72.) 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.

(73.) Veličina građevne čestice za školu iznosi min.  $30\text{-}40,0 \text{ m}^2/\text{učeniku}$ .

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  $20,0 \text{ m}^2/\text{učeniku}$ .

Ako se škola nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min.  $20,0 \text{ m}^2/\text{učeniku}$ .

(74.) Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min.  $25,0 \text{ m}^2/\text{djetetu}$ .

Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min.  $10,0 \text{ m}^2/\text{djetetu}$ .

Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min.  $10,0 \text{ m}^2/\text{djetetu}$ .

(75.) Najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno točki (65.) 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.

(76.) 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**

(77.) Maksimalna etažna visina građevine javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno točki (66), (67.) i (68.) ovih Odredbi.

(78.) 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**

(79.) 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.

Turističke građevine su luke posebne namjene.

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)

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

## **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI**

107

### **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**

**NA ZASEBNOJ**

**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,

- sve ugostiteljsko-turističke  
djelatnosti

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

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

TURISTIČKOREKREACIJSKA

ZONA

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

ŠPORTSKO

REKREACIJSKA

ZONA

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

- ugostiteljsko-turističke,

- poslovne

- 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.

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

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

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

(83.) 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 55 dBA,
- trgovine na veliko, osim onih u kojima se obavlja trgovina na veliko na osnovi uzoraka ili na drugi sličan način,
- djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara,

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

108

- djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata,

- klaonice,
- mlinovi,
- pilane,
- komunalno servisne djelatnosti,
- skladišta preko 50 m<sup>2</sup> bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene,
- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš.

(84.) 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 200,0 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 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.
  - 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 IZGRAĐENOM 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  $4,5 \text{ m} + 1/2$  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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

109

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.

(85.) Za gradnju građevina PPUT djelatnosti mogu se planom uređenja užih područja utvrditi i drugačiji uvjeti od uvjeta utvrđenih u točki (84.) ovih Odredbi.

(86.) 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.

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.

(87.) 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.

150,0 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.5.2. Uvjeti gradnje poljoprivrednih građevina

(88.) 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,

(89.) 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.

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

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

(91.) 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.

(92.) 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.

(93.) Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je:

- 30,0 m za građevine za smještaj životinja,

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

110

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

- 45,0 m za gnojišta, kompostišta, građevine za silažu, 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.

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

(95.) 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.

(96.) 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**

(97.) U građevinskom području naselja stalnog stanovanja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno točki (146.) ovih Odredbi.

Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se Odluka.

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

(99.) 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.

(100.) 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.

(101.) 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**

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

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

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

#### **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI**

111

#### **MREŽA ŠPORTSKIH GRAĐEVINA**

GRAĐEVINE BROJ POSTOJEĆIH

JEDINICA

BROJ PLANIRANIH

JEDINICA

UKUPNI BROJ

JEDINICA

Dvorane 0 1 1

Zračne streljane 0 1 1

Kuglane 0 2 2

Nogomet 4 0 4

Mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka 0 5 5

Tenis 0 2 2

Boćanje 0 1 1

Ostali otvoreni tereni 0 1 1

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

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

(105.) Športske građevine mogu se graditi u svim građevinskim područjima.

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

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

(108.) 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

(109.) 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**

(110.) 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**

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

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

(113.) 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

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

(115.) U ovome PPUO sva se postojeća groblja zadržavaju na postojećim katastarskim česticama. Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se posebnim propisom.

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

112

(116.) 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 (181.) ovih Odredbi.

Tržnice na malo mogu imati max. etažnu visinu  $Po+p+1+Pk$ , max. koeficijent izgrađenosti može

biti 1,0, a ostali uvjeti gradnje tržnica na malo utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

(117.) U građevinskom području naselja potrebno je izgraditi najmanje jedno reciklažno dvorište.

Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 500,0 m<sup>2</sup>.

Reciklažno dvorište se mora ograditi 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

(118.) Građevine koje se grade na javnim površinama su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoji, 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.

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

(119.) 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. 2,25 m.

#### 2.2.10. Uvjeti gradnje građevina mješovite namjene

(120.) 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.

(121.) 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 .

(122.) 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.

(123.) 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

(124.) 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

(125.) 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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

113

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

bjelogorične drvorede. (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim).

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

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

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

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

##### **Područje gospodarske namjene "Grabovo" i "Novi Čakovci"**

(128.) U područjima gospodarske namjene mogu se graditi građevine samo onih gospodarskih djelatnosti koje se zbog uvjeta prostorne organizacije i tehnologije proizvodnje ne mogu smjestiti unutar građevinskih područja naselja, odnosno one gospodarske djelatnosti koje nepovoljno utječu na uvjete života u naselju. Obveza je da za smještaj takvih djelatnosti korisnik osigurava svu potrebnu prometnu, energetska i komunalnu infrastrukturu.

Na poljoprivrednim površinama mogu se locirati: proizvodni poljoprivredno-gospodarski pogoni, farme, poljoprivredno-tehnička dvorišta za poljoprivrednu mehanizaciju.

(129.) Za gradnju građevina u proizvodno-poslovnoj namjeni 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 proizvodno-poslovnoj zoni je 0,6 (0,7), a za gradnju na građevnim česticama ostale namjene 0,4.

Najveća etažna visina građevina je Po+P+1+Pk.

##### **Turističko-rekreacijska zona**

(130.) U turističko-rekreacijskoj zoni dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina

športa i rekreacije, pomoćnih građevina i građevina odgovarajućih javnih i društvenih djelatnosti.

U turističko-rekreacijskoj zoni također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz stavka 1. ove točke.

U turističko-rekreacijskoj zoni nije dozvoljena gradnja građevina za povremeno stanovanje.

(131.) Za gradnju turističko-rekreacijskoj zoni primjenjuju se Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz poglavlja 2.2.2. ovih Odredbi.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) u turističko-rekreacijskoj zoni je 0,4.

Najveća etažna visina građevina je 3 nadzemne etaže.

### 2.3.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja

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

a) 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.

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

114

b) 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 infrastrukture, sukladno kartografskim prikazima infrastrukture,
- građevine za gospodarenje šumom,

d) Na ostalom poljoprivrednom tlu, šumama i šumskom zemljištu

- građevine koje se mogu graditi na poljoprivrednom i šumskom zemljištu, prema točkama a), b) i c).

e) Na vodama i unutar vodnog dobra

- vodne građevine,
- građevine infrastrukture ( prometne, energetske, komunalne itd.),
- građevine za vađenje pijeska i šljunka,
- građevine za rekreaciju.

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

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 (a za rekreacijske objekte na vodi pristup se može osigurati vodnim putem).

(134.) 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

(135.) 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 (141.) 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.

Stambena građevina može se graditi isključivo kao jedinstvena obiteljsko-oblikovna cjelina s gospodarskim dijelom.

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

(137.) Bruto izgrađena površina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može biti max. 20% ukupno izgrađene površine proizvodnih građevina.

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

115

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

U koliko je programom predviđen seoski turizam, tada je moguće stambenu površinu iz točke

(137.) povećati za dio koji služi smještaju gostiju.

#### 2.3.2.2. Gospodarske građevine van građevinskog područja

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

- poljoprivredne građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda 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.

(140.) Poljoprivredne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na poljoprivrednom tlu isključivo osnovne namjene (P1), (P2) i (P3) i ostalom poljoprivrednom tlu u sklopu namjene "ostalo poljoprivredno tlo šume i šumsko zemljište" (PŠ), 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.

Na području osobito vrijednog prirodnog krajobraza i područjima vrijednih prirodnih predjela poljoprivredne građevine se ne mogu graditi.

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 se ne može formirati građevinska parcela za te objekte niti smanjivati posjed.

(141.) 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, ili
- 2,0 ha za uzgoj životinja.

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 Tompojevci.

(142.) 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 plastenike i staklenike.

(143.) Broj uvjetnih grla koja se mogu uzgajati van građevinskog područja mora biti veći od 50. 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.

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

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

116

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

Minimalna udaljenost od ruba zemljišnog posjeda r Broj uvjetnih grla azvrstane ceste (u m) Državne ceste Županijske i lokalne ceste

do 100 100 100

101 do 400 150 100

401 i više 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.

(145.) 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.

(146.) Građevine za smještaj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu

udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine izraženom jedinicom "uvjetnog grla", prema sljedećoj tablici:

Kapacitet građevine izražen u uvjetnim

grlima ( $U_g$ )

Udaljenost od granice građevinskog

područja (m)

50-75 Do 50

76-125 50-100

126-175 100-150

176-225 150-200

226-275 200-250

276-325 250-300

više od 325 više od 300

Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1,00. Sve vrste i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom koeficijenta iz tablice.

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

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

#### KOEFICIJENTI ZA IZRAČUN UVJETNIH GRILA

VRSTA STOKA 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 preko 6 mjeseci 0,25

mlade svinje 2 do 6 mjeseci 0,13

prasad do 2 mjeseca 0,02

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

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

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.

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

Na farmi je moguća izgradnja stambenih građevina koje se mogu graditi isključivo kao jedinstvena arhitektonsko-oblikovna cjelina s gospodarskim dijelom uz uvjet da im površina ne prelazi 20% ukupno izgrađene površine proizvodnih objekata. U koliko je programom predviđen seoski turizam tada je moguće stambenu površinu povećati samo za onaj dio koji služi smještaju gostiju.

Uvjeti se određuju stručnom odlukom za cijeli obuhvat i posjed. Lokacijska dozvola mora se izdati za cijeli obuhvat.

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.

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

(148.) 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.

(149.) 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.

#### 2.3.2.3. Rekreativne građevine van građevinskog područja

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

Van građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreativne građevine.

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

(151.) Rekreativne građevine ne mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu I i II bonitetne klase.

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

(152.) Nova istražna polja mogu se formirati na vrijednom obradivom tlu (P2), ostalom obradivom tlu

(P3), gospodarskim šumama (Š1), ostalom šumskom zemljištu isključivo osnovne namjene (ŠZ), ostalom poljoprivrednom tlu, šumama i šumskom zemljištu (PŠ), a za energetske mineralne sirovine i na osobito vrijednom obradivom tlu (P1).

(153.) U sklopu eksploatacijskog polja dozvoljena je gradnja građevina u funkciji eksploatacije. U sklopu istražnog polja dozvoljena je gradnja građevina u funkciji istraživanja mineralnih sirovina.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

118

(154.) Eksploatacijsko polje se tijekom eksploatacije i nakon zatvaranja mora sanirati sukladno postupku sanacije utvrđenom u Studiji o utjecaju na okoliš ili na temelju rudarsko-geološke osnove.

### 2.3.2.5. Pomoćne građevine van građevinskog područja

(155.) 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.

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

### 2.3.2.6. Komunalne građevine van građevinskog područja

#### **Groblja**

(156.) Sva postojeća groblja koja se nalaze van granica građevinskog područja naznačena su na kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina".

#### **Sajmište**

(157.) Na sajmištu mogu se graditi samo građevine u funkciji održavanja sajmovi (vaga, sanitarije, ured i sl.)

Na građevnoj čestici sajmišta ili neposredno uz nju obvezno je utvrditi prostor za parkiranje vozila kao za trgovačke centre, sukladno točki (181.) ovih Odredbi. Parkiralište mora biti odvojeno od kolnika lokalne/županijske/državne ceste zelenim pojasom širine min. 3,0 m.

### 2.3.2.7. Prometne i ostale infrastrukturne građevine

(158.) 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.

(159.) 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.).

Kod postojećih cesta dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevnoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački i servisni, a koeficijent izgrađenosti građevne čestice tim sadržajima ne može biti veći od 0,25.

Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel.

(160.) Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste.

### 2.3.2.8. Ostale građevine van granica građevinskog područja

(161.) Van granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće bruto razvijene površine do 30,0 m<sup>2</sup>.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

(162.) Gospodarske djelatnosti su sljedeće:

- poljoprivreda, šumarstvo, lovstvo i ribarstvo,
- eksploatacija mineralnih sirovina,
- industrija,
- graditeljstvo,

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

119

- trgovina,
- ugostiteljstvo i turizam,
- promet, telekomunikacije i skladištenje,
- proizvodnja i opskrba strujom, plinom i vodom,
- ostale usluge.

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

čestici građevina drugih namjena i na zasebnoj građevnoj čestici.

Građevine gospodarskih djelatnosti unutar građevinskog područja grade se sukladno uvjetima gradnje u građevinskim područjima, utvrđenim ovim Odredbama.

(164.) Kao izdvojena građevinska područja gospodarske namjene (izvan građevinskih područja naselja) utvrđena su područja "Grabovo" i "Novi Čakovci".

Izgradnja u ovim područjima regulirana je u točkama (128.) i (129.) ovih Odredbi.

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

### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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

- uprava,
- socijalna zaštita,
- zdravstvo,
- predškolski odgoj,
- obrazovanje,
- kultura,
- vjerske aktivnosti,
- udruge i sl.

(167.) 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 potrebno je za javne i društvene djelatnosti, osigurati prostore za sljedeće sadržaje:

- TOMPOJEVCI - Općinska uprava
- područna škola
- dom kulture
- vatrogasni dom
- ČAKOVCI - osnovna škola
- ambulanta
- ljekarna
- dom kulture
- vatrogasni dom
- MIKLUŠEVCI - područna škola
- dječji vrtić
- ambulanta
- ljekarna

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

120

- dom kulture
- vatrogasni dom
- ostala naselja: - područna škola
- dom kulture
- vatrogasni dom

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

(168.) 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**

(169.) Trase novih prometnih i infrastrukturnih građevina prikazane su u kartografskim prikazima infrastrukture, te u kartografskim prikazima građevinskih područja, a osnovni uvjeti utvrđivanja koridora i površina definirani su u točki (3.) i (4.) ovih Odredbi.

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

(171.) 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.

(172.) 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

(173.) Mreža postojećih razvrstanih javnih cesta utvrđena je u ovome 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 prometnicu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim Odredbama, sukladno novoj kategoriji prometnice.

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

(175.) 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.

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

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

### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

121

(177.) 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 širina uličnog koridora (m)

U 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

(178.) 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

Minimalna širina uličnog koridora (m)



SMJER KOLNOG 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.

(179.) Širine koridora iz točke (176.), (177.) i (178.) ovih Odredbi ne odnose se na postojeće ulične koridore, koji se nalaze u izgrađenom području i na područje povremenog stanovanja.

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

(180.) 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.

(181.) 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

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

122

Osnovne škole i vrtići 1 učionica/grupa 2,00

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

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

Građevine mješovite namjene - Σ parkirališnih

mjesta za sve

namjene u sklopu

građevine

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

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

(183.) 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,
- proizvodne građevine i skladišta
  - na vlastitoj građevnoj čestici
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice,
- javne i društvene , 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 rješavanja izgradnje

parkirališta za osnovnu namjenu.

Pod parkiralištem podrazumijeva se i prostor u garaži.

(184.) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz točke (183.) 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.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

123

(185.) Način rješavanja izgradnje parkirališta utvrđen u točki (183.) 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.

(186.) 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.

(187.) Točke (176.), (177.), (178.) i (183.) ovih Odredbi ne odnose se na zaštićenu ruralnu cjelinu naselja Berak.

## 5.2. POŠTANSKI SUSTAV I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

(188.) 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 odnosit će se samo na adaptacije i održavanje poslovnih prostora, te eventualno uređenje eksterijera (pristup, pločnik, parkirališna mjesta i sl.).

(189.) Razvoj nepokretne telekomunikacijske mreže u ovome PPUO obuhvaća dogradnju mjesnih mreža u skladu s porastom potreba.

Magistralni, korisnički i spojni vodovi i komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži, bazne (osnovne) postaje u pokretnoj mreži, te koridori RTV veze označeni su na kartografskom prikazu br. 2.B. "Pošta i telekomunikacije".

Magistralne te korisničke i spojne telekomunikacijske vodove izvan građevinskog područja graditi u ili uz koridor prometnica.

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

(190.) 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 (minikanalizacije). Po potrebi telekomunikacijske vodove graditi s obje strane ulica.

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

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

Ne dozvoljava se izgradnja baznih (osnovnih) 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).

Do lokacije baznih postaja obvezno je osigurati kolni pristup.

(193.) Mrežu baznih postaja potrebno je usklađivati s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina.

(194.) Preko građevinskog područja naselja Berak, Čakovci i Tompojevci prelaze koridori RTV veza. Pri izgradnji građevina u zoni koridora nije dozvoljeno graditi tako visoke građevine koje bi prekinule koridor RTV veze.

### 5.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

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

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

124

##### a) Prijenos

- građevine od važnosti za Državu iz točke (12.) ovih Odredbi,

##### b) Distribucija

- građevine od važnosti za Županiju iz točke (13.) ovih Odredbi,
- DV 10(20) kV, nadzemni dalekovod od Orolika za Berak (ovaj dalekovod je u fazi projektiranja),
- KB 10(20) kV, podzemni kabelski vodovi u naselju Berak kojima se povezuju postojeće trafostanice 10(20)/0,4 kV,
- demontiranje nadzemnog 10 kV dalekovoda izgrađenog u uličnom profilu naselja Berak,
- izgradnja ostalih TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda ovisit će o procesu urbanizacije i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trasa dalekovoda.

Trase i lokacije planiranih elektroenergetskih građevina označene su na kartografskom prikazu br. 2.B. "ENERGETSKI SUSTAV".

(196.) Prilikom određivanja trase nadzemnih dalekovoda 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.

(197.) 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 kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju.

(198.) Ne dozvoljava se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže.

(199.) 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.

(200.) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima.

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

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

Planirani razvoj niskonaponske 0,4 kV mreže obuhvaća nastavak izgradnje SKS na betonskim stupovima u svim ulicama naselja Općine gdje je takva izgradnja započela. U novoplaniranim ulicama i gospodarskim zonama novu niskonaponsku mrežu graditi podzemnim kabelima položenim u zeleni pojas novih ulica sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih kabelskih ormara

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

125

postavljenih uz unutarnji rub regulacijskog pravca, a od njih kabelske kućne priključke do okolnih potrošača.

Do izgradnje planirane kabelske 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.

(202.) Na područjima naselja, u kojima je obvezna gradnja podzemne niskonaponske mreže i gdje se vodi po krovnim stalcima, javna rasvjeta se mora graditi podzemnim kabelskim 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.

(203.) Niskonaponska elektroenergetska mreža i javna rasvjeta grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

(204.) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine i ne smiju se graditi u uličnom profilu.

#### 5.4. NAFTOVODI I PLINOVODI

(205.) Planirani plinovodi na području Općine su:

- građevine od važnosti za Državu iz točke (12.) ovih Odredbi,
- građevine od važnosti za Županiju iz točke (13.) ovih Odredbi,
- mjesne plinovodne mreže u naseljima.

U ovom PPUO planira se plinoopskrba svih naselja stalnog stanovanja na području Općine, te proizvodno-poslovne, turističko-ugostiteljske, turističko-rekreacijske i sportsko-rekreacijske zone.

(206.) Trase planiranih naftovoda i plinovoda s pripadajućim RS prikazane su na kartografskim prikazima infrastrukture u mj. 1:25.000, br. 2.C. "CIJEVNI TRANSPORT NAFTE I PLINA I PLINOOPSKRBA".

Trase planiranih lokalnih (distribucijskih) plinovoda su orijentacijske, a njihov nastavak izgradnje pratiti će proces urbanizacije naselja.

(207.) Međunarodni naftovodi i plinovodi grade se sukladno posebnom propisu.

(208.) Za redukcijsku stanicu (RS)-Mikluševci mora se formirati građevna čestica koja mora imati pristup s javne površine.

RS-Mikluševci (ako će se graditi unutar građevinskog područja), te kućne redukcijske stanice u građevinskim područjima ne smiju se graditi u uličnom profilu. Kućne redukcijske stanice graditi na građevinskoj čestici potrošača.

(209.) Međumjesni plinovod s tlakom plina do 1,2 MPa (12,0 bara), te glavne distribucijske plinovode s tlakom plina do 0,4 MPa (4,0 bara), koji se grade izvan građevinskog područja u pravilu se grade uz prometnice (u ili uz koridor).

(210.) Razvoj distribucijske plinoopskrbne 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 0,1-0,4 MPa (1,0-4,0 bara), a graditi će se u pravilu u zelenom pojasu ulica s jedne ili obje strane ulica ovisno o potrebama.

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

#### 5.5. VODOOPSKRBA

(212.) Rješenje vodoopskrbe Općine planira se uspostavom cjelovitog sustava grupnog vodovoda Vukovar kao II faza razvoja sustava dok bi se u I fazi razvijali postojeći sustavi s napajanjem iz izvorišta Mikluševci i Čakovci.

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

126

(213.) Izvorišta vode moraju se zaštititi od mogućih zagađivanja, sukladno mjerama sanitarne zaštite

utvrđenim na temelju posebnog propisa.

(214.) U ovome PPUO utvrđuje se prostor rezerviran za zone sanitarne zaštite crpilišta koji je prikazan na kartografskom prikazu br. 2.C. "VODNOGOSPODARSTVO".

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

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

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

## 5.6. ODVODNJA

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

- za naselja Bokšić, Čakovci, Tompojevci, Mikluševci izgradnjom zajedničkog sustava odvodnje,

- za naselje Berak izgradnjom autonomnih sustava odvodnje. Za naselja Bokšić, Čakovci, Tompojevci, Mikluševci se preporučuje razmatranje mogućnosti zbrinjavanja otpadnih voda biljnim uređajem, kao I fazom razvoja sustava pročišćavanja.

(219.) Trase vodova i položaj uređaja za pročišćavanje iz kartografskog prikaza br. 2.C. "VODNOGOSPODARSTVO" su usmjeravajućeg značenja i moguće ih je mijenjati u tijeku detaljne razrade:

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

(220.) Recipijenti za prihvat otpadnih voda sa područja Općine su:

- akumulacija Grabovo,

- vodotoci van Općine.

(221.) U naseljima je planirana gradnja razdjelnog 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.

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

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

(224.) Sve onečišćene ili zagađene vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u

recipijente ili tlo moraju se prije ispuštanja pročistiti uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.

(225.) 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.

(226.) 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.

(227.) Za rješenje odvodnje otpadnih voda potrebno je izraditi studiju odvodnje otpadnih voda s područja Općine, vodeći računa o širem području.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

127

### 5.7. VODOTOCI, VODE I MELIORACIJSKA ODVODNJA

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

- izgradnja akumulacije/retencije Berak

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.

(229.) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidro-melioracijskih i drugih građevina i održavanja vodnog režima, područja uz inundacijski pojas, moraju se koristiti sukladno posebnom propisu.

Inundacijska područja su područja uz koja se detaljno utvrđuju sukladno posebnom propisu.

(230.) Značajniji razvoj sustava za natapanje poljoprivrednih površina na području Općine bit će moguć

vodom iz postojeće akumulacije Grabovo i akumulacije Berak, koja se nalazi u Općini, nakon njihove 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 KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

### 6.1. KRAJOBRAZNE I PRIRODNE VRIJEDNOSTI

(231.) Ovim PPUO-om utvrđena su područja osobito vrijednog prirodnog krajobraza i područja vrijednih

prirodnih predjela prikazana na odgovarajućim kartografskim prikazima u mj. 1:25.000.

Osobito vrijedan prirodni krajobraz predlaže se za zaštitu po posebnom propisu.

Vrijedni prirodni predjeli iz prethodnog stavka ne predlažu se za zaštitu po posebnom propisu nego se štite Odredbama ovog PPUO.

Zaštita prirode provodi se kroz očuvanje prirodnog stanja i vrijednosti područja koja se trebaju zaštititi kao zaštićene prirodne vrijednosti, a to se odnosi na zaštićena područja, zaštićene svojte te zaštićene minerale i fosile.

U cilju zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je:

- osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova,

- čuvati prirodni krajobraz, posebno područje s autohtonom vegetacijom te spriječiti širenje nove izgradnje na ta područja, a prvenstveno štiti od izgradnje panoramske vrijedne točke,



- ne dozvoliti zahvate čija je posljedica degradacija krajobraza, osobito prepoznatljivih vizura (postavljanje samostojećih reklamnih stupova i panoa koji bi svojom veličinom dominirali i narušavali krajobraz),
- za područja koja se prostornim planom predviđaju za zaštitu propisuje se obveza izrade stručnog obrazloženja ili stručne podloge, kako bi se pokrenuo postupak zaštite, a do donošenja odluke o utemeljenosti prijedloga za zaštitu ta područja se štite na način utvrđen u članku (232.) ovoga PPUO,
- za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba propisati obvezu provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata na prirodu sukladno Zakonu o zaštiti prirode,

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

128

- ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova ("Narodne novine", broj 7/06.),
- zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte karakteristične za stanišne tipove treba očuvati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode te ne unositi strane (alohotne) vrste i genetski modificirane organizme u njihova staništa.

(232.) Na područjima iz točke (231.) nije dozvoljeno sljedeće:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema ovim Odredbama mogu graditi izvan građevinskog područja,
- uklanjanje sklopova autohtone vegetacije,
- promjene prirodnog korita vodotoka Savak nizvodno od planirane brane akumulacije Berak,
- isušivanje vodenih površina (bare, rukavci i sl.),
- gradnja baznih postaja (antenskih stupova),
- gradnja dalekovoda.

Na šumom obraslim područjima vrijednih prirodnih predjela predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno.

## 6.2. KULTURNA DOBRA

(233.) Na području općine Tompojevci, sukladno posebnom zakonu, zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

### a) Registrirana

Sakralna

Čakovci:

- Crkva Vavedenja Bogorodice-broj registra 160

Spomenici i spomen obilježja NOB-a

Berak:

- Spomen grobnica palih boraca sa srijemskog fronta-mjesno groblje, br.reg. 371

Mikluševci:

- Skupna grobnica palih boraca sa srijemskog fronta-mjesno groblje, br.reg. 480

Novi Čakovci:

- Grobnica palih boraca i ŽFT-mjesno groblje, br.reg. 565

Arheološka nalazišta

Berak:

- "Gradina", prapovijesno i antičko nalazište, br.reg. 574

Obuhvaća sljedeće katastarske čestice, br. 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530 sve k.o. Berak

Tompojevci:

- "Pivnice", antičko i srednjovjekovno nalazište, br.reg. 318

Obuhvaća sljedeće katastarske čestice, br. 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773 sve k.o. Tompojevci

- "Malat", antičko nalazište, br.reg. 319

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

129

Obuhvaća sljedeće katastarske čestice, br. 874, 875, 876 sve k.o. Tompojevci

b) Preventivno zaštićena

Berak

- Kuća u Ul. Čakovačka 10., preventivna zaštita br. P-722

Zaštićena kulturna dobra naznačena su na kartografskom prikazu br. 3.A, a detaljno se utvrđuju na temelju akta o zaštiti.

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

(234.) Pojedinačne građevine spomeničkih obilježja, sakralni spomenici (crkve, kapelice, poklonci i raspela), javni spomenici i spomen obilježja, kultivirani krajolici, kao i pripadajuće građevine moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak općine i županije.

Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti podrazumijeva sljedeće:

a) Očuvanje i zaštita kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;

b) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, šumskih prosjeka, poljskih putova često popraćenih raspelima i pokloncima);

c) Očuvanje povijesne slike, volumena i gabarita, obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti i krajolika;

d) Očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva, ali i svih drugih povijesnih građevina koje posjeduju svojstvo kulturnog dobra kao nositelja prepoznatljivih prostora.

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnovu kulturnih dobara proizlaze iz Zakona i Uputa, koje se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): *Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju.*

Propisanim mjerama utvrđuje se obavezni upravni postupak, te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na pojedinačnim spomenicima, građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se građevine spomeničkog značaja nalaze te pojedinim

zonama zaštite naselja.

Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima predjelima i lokalitetima:

- popravak i održavanje postojećih građevina,
- nadogradnje,
- pregradnje,
- preoblikovanje i građevne prilagodbe (adaptacije),
- rušenja i uklanjanja,
- funkcionalne promjene postojećih građevina i
- izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

U skladu s navedenim zakonima, za sve nabrojane zahvate na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje se ovim Planom utvrđuje obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine-Konzervatorski odjel u Osijeku, Kuhačeva 27.), potrebno je ishoditi propisane suglasnosti:

- a) posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- b) prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole),
- c) prethodno odobrenje za "sve radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na kulturnom dobru, kao i u njegovoj neposrednoj blizini, odnosno koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnog dobra, a osobito: konzerviranje, restauriranje, premještanje kulturnog dobra i

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

130

drugi slični radovi, rad industrijskih i drugih postrojenja i radilišta, kao i rekonstrukcija, sanacija, adaptacija kulturnog dobra kao i građenje na području na kojem se nalazi kulturno dobro" (bez obzira da li je za namjeravane radove potrebna dozvola po Zakonu o građenju ili ne.

d) nadzor u svim fazama radova, provodi nadležna Uprava za zaštitu baštine.

Zaštićena kulturna dobra kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koja se obavezno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se sve vrste spomenika koji su registrirani ili preventivno zaštićeni te upisani u Listu kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja i obavezna granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin povijesno vrijedni dio.

Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito zajedno s njihovim okolišem: pristupom zgradi, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl., ako su povijesno utemeljeni.

Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještatati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela.

Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara posebno je regulirana i zaštita arheoloških nalazišta i nalaza te se stoga na registrirane i preventivno zaštićene arheološke lokalitete primjenjuju odredbe citiranog zakona.

Registriranim arheološkim lokalitetima utvrđene su granice rasprostranjenosti katastarskim česticama

Na tim lokalitetima svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju se izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku, koji može propisati prethodno izvođenje arheoloških iskopavanja i istraživanja.

Svaka izgradnja na tim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških iskopavanja.

(235.) Na području općine Tompojevci evidentirana su sljedeća kulturna dobra:

**Sakralna:**

Mikluševci, Grkokatolička župna crkva rođenja Blažene Djevice Marije

**Spomenici i spomen obilježja NOB-a RRP-a:**

Čakovci:

- Spomenik poginulim borcima VIII crnogorske brigade-centar naselja
- Skupna grobnica palih boraca sa Srijemskog fronta-na izlazu sela prema Tompojevcima
- Grob Milorada Popovića, oficira JA sa Srijemskog fronta

Mikluševci:

- Spomenik palim borcima oslobodiocima sela-park u centru mjesta
- Spomen ploča ŽFT sela-zgrada osnovne škole
- Spomen ploča palim borcima i ŽFT-zgrada osnovne škole

Tompojevci

- Spomen ploča palim borcima i ŽFT-zgrada osnovne škole

**Arheološki lokaliteti**

- Grabovo "Grabovo", antičko nalazište
- Mikluševci: "Baležnjak", antičko nalazište
- "Acino", prapovijesno nalazište
- "Čaire", prapovijesno nalazište

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

131

- Tompojevci: "Ulica VI. Nazora", antičko nalazište
- "Krčevine", antičko nalazište

Evidentirana kulturna dobra su ona dobra koja imaju određene spomeničke karakteristike i manju spomeničku vrijednost ali ne u toj mjeri da ih se može registrirati i upisati u Listu kulturnih dobara na nivou Republike.

Stoga je u Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, 69/1999.) u članku 17. otvorena mogućnost po kojoj predstavničko tijelo lokalne uprave može ovakve spomenike proglasiti kulturnim dobrima lokalnog značenja, a način njihove zaštite utvrđuje se uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela u ovom slučaju Konzervatorskog odjela u Osijeku, što se u ovom slučaju i preporuča, osim kad se radi o arheološkim lokalitetima za koje se predlaže zaštita prema posebnom zakonu. Lokalna uprava dužna je u slučajevima proglašavanja kulturnih dobara lokalnog značenja osigurati uvjete za provedbu odluke i održavanje kulturnih dobara lokalnog značenja. Ovo je naročito važno za kuće tradicijskog graditeljstva pa bi svako mjesto

trebamo zaštititi barem po jedan ili više objekata, otkupiti od vlasnika, adaptirati i prilagoditi potrebama svoje lokalne zajednice.

Građevina bi mogla služiti za održavanje društvenih zbivanja, njegovanje tradicijskih obrta, nošnji i folkloru, smještaj starih predmeta i alata koji su se nekad koristili na tom području te ga urediti zajedno s okućnicom na tradicijski način kao etno zbirku u cilju spašavanja od propadanja predmeta, edukacije mladih naraštaja, njegovanje vlastite povijesti i upoznavanje njezinih izvornih vrijednosti.

Što se tiče arheoloških lokaliteta evidentirani su oni kojima se zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice pa su locirani položajem. Površine na tim lokalitetima mogu se i nadalje koristiti na dosad uobičajeni način, a ukoliko se na istima planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite te prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku.

Također, ukoliko bi se na tom ili preostalom području općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološke nalaze ili nalazište, radove je nužno prekinuti te o navedenom bez odlaganja obavijestiti Konzervatorski odjel (čl. 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) kako bi se poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalaza i nalazišta.

Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja ove Uprave.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

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

(237.) Zbrinjavanje komunalnog otpada riješit će se na regionalnom/županijskom odlagalištu. Do izgradnje regionalnog/županijskog odlagališta za zbrinjavanje komunalnog otpada koristit će se odlagalište u Vukovaru.

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.

(238.) 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.

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

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

(240.) Na području Općine utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- napušteno eksploatacijsko polje opekarske gline u Tompojevcima,

1. "Mirkovača" u Mikluševcima,

### **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI**

132

2. "Donji Salaš" u Berku,

3. "Bariševac" u Čakovcima,

4. "Bokšić" u Bokšiću,

5. "Đakra" u Tompojevcima,

- divlja odlagališta otpada.

(241.) Za sanaciju oštećenih ili ugroženih područja potrebno je provesti sljedeće mjere:

- napuštenom eksploatacijskom polju u građevinskom području naselja Tompojevci odrediti

drugu namjenu i sanirati ga shodno toj namjeni,

- divlja odlagališta otpada moraju se sanirati.

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

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

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.).

(244.) Obvezna je izrada studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu i PPŽ-u.

Građevine i područja za koja je obvezna izrada studije o utjecaju na okoliš prikazani su informativno na odgovarajućem kartografskom prikazu u mj. 1:25.000, prema raspoloživim podacima.

(245.) 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 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.

d) Zaštita šuma

- provođenjem PPUO sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina",

- gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

133

### e) Zaštita životinja

- planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograda, 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

(246.) Prema kriterijima utvrđenim u posebnom propisu, niti u jednom naselju na području Općine ne moraju se graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu stanovništva.

(247.) Eventualna potreba gradnje skloništa i/ili drugih objekata za zaštitu stanovništva utvrdit će se ovisno o procjeni ugroženosti i stupnju ugroženosti.

Procjenu ugroženosti i stupanj ugroženosti utvrđuje Općina.

(248.) Zone u kojima se grade skloništa utvrdit će Općina.

U ostalim dijelovima naselja grade se zakloni.

(249.) Skloništa se grade sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom.

(250.) Pri određivanju lokacije, dimenzioniranju i projektiranju skloništa potrebno je pridržavati se sljedećih preporuka:

- skloništa osnovne i dopunske zaštite treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom, sukladno interesima investitora,

- lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrade.

(251.) Zaklonom se smatra 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

(252.) Na području općine Tompojevci, utvrđen je VII<sup>o</sup> MCS.

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

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

(254.) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. Vatrogasni pristup mora se osigurati s javne površine ili preko vlastite građevne čestice.

Iznimno, vatrogasni pristup se može osigurati i preko susjednih parcela uz uknjižbu prava

služnosti prolaza.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti hidrantska mreža.

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

134

### 10. MJERE PROVEDBE PLANA

#### 10.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

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

a) Urbanistički plan uređenja:

- naselja Tompojevci,
- naselja Berak,
- područja gospodarske namjene "Novi Čakovci".

b) Detaljni plan uređenja:

- turističko-rekreacijske zone "Jelaš".

(256.) Područja za koja se utvrđuje obveza izrade prostornih planova označena su na odgovarajućem kartografskom prikazu u mj. 1:25.000.

Granica obuhvata prostornih planova iz točke (255.) utvrđene su granicom građevinskog područja.

(257.) Do izrade prostornih planova iz točke (255.) ovih Odredbi, način korištenja zemljišta i uvjeti gradnje utvrđivat će se sukladno ovim Odredbama.

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

(258.) Općina Tompojevci je Općina od posebne državne skrbi.

Sukladno navedenom za ovo područje poticajne mjere razvoja donosi Država, s ciljem obnove i razvoja ratom uništenih naselja, gospodarstva i infrastrukture.

(259.) U cilju poticanja razvoja Općine u planiranju uređenja prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti imovinsko-pravne odnose i opremiti komunalnom infrastrukturom građevinska područja gospodarskih zona,
- riješiti vodoopskrbu naselja i gospodarskih zona,
- riješiti odvodni sustav za naselja i gospodarske zone,
- u suradnji sa Županijom poticati rješenja plinifikacije i osigurati izradu projekata plinifikacije Općine,
- rekonstruirati i modernizirati razvrstane ceste na području Općine,
- u suradnji s nadležnom pravnom osobom s javnim ovlastima osigurati izradu planova navodnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

(260.) U cilju zaštite prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz PPUO,
- utvrditi sanitarne zone crpilišta Mikluševci, Čakovci.

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

(261.) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno namjeni planiranoj u ovom



PPUO, mogu se rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.

(262.) 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,

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE TOMPOJEVCI

135

- 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 tavanškog 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.

(263.) Građevinama ili dijelu građevina iz točke (261.) ovih Odredbi može se mijenjati namjena, sukladno namjeni površina utvrđenoj ovim PPUO.

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

(264.) Postojeće legalno izgrađene građevine, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u

PPUO mogu se rekonstruirati sukladno točki (262.) 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.

(265.) Građevinama iz točke(264.) ovih Odredbi može se mijenjati namjena sukladno Odredbama ovoga PPUO.