



# SLUŽBENI VJESNIK

## VUKOVARSKO-SRIJEMSKJE ŽUPANIJE

**Broj 25. God. MMXXV Vinkovci, četvrtak, 18. prosinac 2025. Izlazi prema potrebi.**



Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i temeljem članka 30. Statuta Općine Vrbanja („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije broj: 5/13, 1/18 i 4/21), Općinsko vijeće, na 5. sjednici, 15. prosinca 2025. godine, donosi

**Odluku  
o donošenju III. izmjene i dopune Prostornog plana  
uređenja Općine Vrbanja**

**Temeljne odredbe**

**Članak 1.**

Donose se III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrbanja (u daljnjem tekstu: III. izmjene i dopune plana).

**Članak 2.**

III. izmjene i dopune plana izrađene su na temelju Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrbanja (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije, broj 19/24).

**Članak 3.**

Stručni izrađivač III. izmjene i dopune plana je CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o. Zagreb, OIB 93952250728.

**Članak 4.**

III. izmjene i dopune plana izrađene su u elektroničkom obliku u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik.

**Članak 5.**

Sastavni dio ove Odluke su:

1. odredbe za provedbu

2. grafički dio

- 1.2.) Namjena prostora (kartografski prikaz 1.1.)  
Građevinska područja (kartografski prikaz 1.2.)
- 1.3.) Provedba prostornog plana (kartografski prikaz 1.3.)  
Prometni sustav (kartografski prikaz 2.1.)  
Komunikacijski sustav (kartografski prikaz 2.2.)
- 2.2.) Energetski sustav (kartografski prikaz 2.3.)  
Vodnogospodarski sustav (kartografski prikaz 2.4.)
- 2.4.) Posebne vrijednosti (kartografski prikaz 3.1.)  
Posebna ograničenja i posebni načini korištenja (kartografski prikaz 3.2.)

3. obrazloženje

4. prikaz izmjena i dopuna odredbi za provedbu plana

**Članak 6.**

Sastavni dijelovi ove Odluke definirani dokumentima dostupni su na sljedećoj poveznici (link):

<https://katalog.mgipu.hr/> pod oznakom **HR-ISPU-PPGO-05053-R04**.

**Članak 7.**

Izvornik III. izmjene i dopune plana trajno je pohranjen u modulu ePlanovi.

**Završne odredbe**

**Članak 8.**

Ova Odluka se objavljuje u službenom glasilu: Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije.

**Članak 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u službenom glasilu.

KLASA: 350-03/24-37/1

URBROJ: 2196-31-01-1-25-80

Vrbanja, 15.12.2025

**Predsjednik Općinskog vijeća:**

Zlatko Balta dipl. ing. šum.

Na temelju članka 30. Statuta Općine Vrbanja ("Službeni vjesnik" Vukovarsko-srijemske županije br. 5/13, 1/18 i 4/21), Zapisnika o otvaranju, pregledu i ocjeni pristiglih ponuda KLASA: 550-01/25-01/3, URBROJ: 2196-31-03-1-25-11 od 9. prosinca 2025. godine, Općinsko vijeće na svojoj 5. sjednici održanoj 15. prosinca donosi

**ODLUKU**

**o odabiru najpovoljnije ponude**

**Članak 1.**

Općina Vrbanja provela je postupak otvaranja i pregleda ponuda pristiglih po Javnom pozivu za iskaz interesa za prodaju nekretnine ili građevinskog zemljišta u k.o. Vrbanja za potrebe izgradnje doma za starije osobe u Vrbanji, KLASA: 550-01/25-01/3, URBROJ: 2196-31-02-1-25-2 objavljen dana 5. studenoga 2025. godine, u svrhu izgradnje doma za starije osobe.

**Članak 2.**

Na temelju Zapisnika o otvaranju, pregledu i ocjeni pristiglih ponuda utvrđeno je da je najpovoljnija i odgovara uvjetima iz Javnog poziva ponuda ponuditelja:

**DAMIRA KOMADINE, Rastoke 45A, Vrbanja, OIB: 48969244584, vlasnički dio 1/1, za zemljište upisano u Izvadak iz BZP-a Općinskog suda u Vinkvcima, Zemljišnoknjižnog odjela Otok, broj ZK uložka: 7220, k.č. br. 1265 u k.o. Vrbanja označeno kao UL. KOLODVORSKA, KUĆA I DVORIŠTE površine 602 m<sup>2</sup> i ORANICA površine 2906 m<sup>2</sup>, i k.č. 1266 u k.o. Vrbanja, označeno kao UL. KOLODVORSKA, ORANICA površine 3456 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 6964 m<sup>2</sup>, uz ponudenu cijenu od 41.000,00 EUR.**

### **Članak 3.**

Prihvaća se ponuda ponuditelja iz članka 2. ove Odluke kao najpovoljnija.

### **Članak 4.**

Ovlašćuje se načelnik Općine Vrbanja da sklopi i potpiše kupoprodajni ugovor za kupnju nekretnine iz članka 2. ove Odluke, kojim će se regulirati sva prava i obveze prodavatelja i kupca nekretnine te da se provede sve potrebne radnje za upis prava vlasništva.

### **Članak 5.**

Ova Odluka biti će objavljena u Službenom vjesniku Vukovarsko-srijemske županije i stupa na snagu osmoga dana od dana objave.

KLASA: 550-01/25-01/3

URBROJ: 2196-31-01-1-25-12

Vrbanja, 15. prosinca 2025.

**Predsjednik Općinskog vijeća:**

Zlatko Balta dipl. ing. šum.

---

Naziv prostornog plana:

## Prostorni plan uređenja Općine Vrbanja

### Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – III. izmjene i dopune

Faza izrade plana:

Prostorni plan

Oznaka revizije plana:

HR-ISPU-PPGO-05053-R04

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrbanja (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj 19/24)

Odluka o donošenju prostornog plana:

Odluka o donošenju III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrbanja  
Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije

Nositelj izrade prostornog plana:

Vukovarsko-srijemska županija, Općina Vrbanja  
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA  
Marinella Nikolić Bošnjak spec.admin.publ.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Vukovarsko-srijemska županija, Općina Vrbanja  
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
Zlatko Balta dipl.ing.šum.

Stručni izrađivač prostornog plana:

CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I  
ARHITEKTURU d.o.o.  
Zagreb, Odranska ulica 2  
OIB: 93952250728

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA  
mr.sc. Zrinka Tadić dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTORICA  
mr.sc. Zrinka Tadić dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Dora Dolečki Glasinović, dipl. ing. arh.

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2)
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine javne i društvene namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3261]

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

a. uredske,

b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. infrastruktura.

(4) Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3263]

1. Na površinama poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. skladišta, servisa i ostalih prostora vezanih za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - logističko-distribucijski centar (K3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),

d. infrastruktura.

(5) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.

(6) Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3283]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene - građevni otpad (KS3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. reciklažnih dvorišta za građevni otpad, s pomoćnim građevinama,
- b. građevina namijenjenih razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, s pomoćnim građevinama.

2. Na površinama komunalno-servisne namjene - građevni otpad (KS3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. infrastruktura.

(7) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
- b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
- b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
- e. zelene površine,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
- g. infrastruktura.

(8) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3212]

1. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. infrastruktura.

(9) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
  - a. zelene površine,
  - b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
  - c. manje infrastrukturne građevine.

(10) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

- TZ "Lovački dom"

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).
2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
  - a. zelene površine,
  - b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
  - c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
  - d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
  - e. manje infrastrukturne građevine.

(11) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3403]

- TZ "Zvezdan grad"

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je:
  - a. uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje),
  - b. gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepција, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica,
  - c. uređenje plaža.
2. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
  - a. zelene površine,

- b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(12) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.
2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(13) Površina infrastrukture - željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2902]

1. Na površinama infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) dozvoljena gradnja i uređenje:
  - a. željezničkih pruga za lokalni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom,
  - b. drugih željezničkih građevina područnog (regionalnog) značaja.
2. Na površinama infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
3. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet područnog (regionalnog) značaja (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(14) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:
  - a. infrastrukture,
  - b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).
2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:
  - a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
  - b. infrastrukture,
  - c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,
  - d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
  - e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
  - f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.
3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(15) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(16) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

- a. farmi i građevina za uzgoj životinja,
- b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,
- c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,
- d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)
- e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(17) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

## 1.2. Građevinska područja

### 1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 2.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja su:

- TZ "Lovački dom"
- TZ "Zvezdan grad".

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja detaljno su iskazana u tablici u Obrazloženju Plana.

### 1.2.2. Građevinsko područje naselja

#### Članak 3.

(1) Građevinska područja naselja su:

- GPN Vrbanja
- GPN Soljani

- GPN Strošinci.

(2) Građevinska područja naselja detaljno su iskazana u tablici u Obrazloženju Plana.

### 1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

#### Članak 4.

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Vrbanja, pod oznakom "IDGPN Vrbanja (Spačva)", detaljno je iskazan u tablici u Obrazloženju Plana.

### 1.3. Provedba prostornog plana

#### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

#### Članak 5.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S5
- T1
- T2
- T3
- K3
- K
- I1
- I2
- RD
- Gr
- IS2
- V1
- OZP\_OZ
- ŠZ

#### Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.

b. Najmanja širina građevne čestice mjeri se na mjestu građevnog pravca građevine.

c. Najmanja širina građevnih čestica stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina određuje se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće i poluugrađene građevine iznosi 10 m te za ugrađene građevine 7,5 m.

d. Najmanja širina građevnih čestica građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama iznosi 20 m.

e. Najmanja dubina građevnih čestica stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina iznosi 16,0 m.

f. Najmanja površina građevnih čestica stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina određuje se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće građevine iznosi 300 m<sup>2</sup>, za poluugrađene građevine 200 m<sup>2</sup> i za ugrađene građevine 150 m<sup>2</sup>.

g. Najmanja površina građevnih čestica građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.

h. Površina građevne čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu uporabu građevine.

i. Sportsko - rekreacijske zone se uređuju na temelju prostornih uvjeta, standarda i normativa koji vrijede za gradnju sportskih građevina

j. Iznimno, građevna čestica garaže za osobni automobil može imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

k. Čestica na kojoj su postojeće građevine, a koja ne udovoljava uvjetima u ovoj točki, može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.

l. Građevne čestice infrastrukturnih građevina (trafostanice, mjerno - redukcione stanice i slično), te pojedinačnih specifičnih vrsta građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine protugradne obrane, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica.

m. Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice, nego se postavljaju na javnu površinu. Postavljanje navedenih građevina na ostale građevne čestice nije dozvoljeno.

n. Iznimno, kod građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, nova se građevina može graditi na postojećoj izgrađenoj građevnoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na koeficijent izgrađenosti, te minimalne udaljenosti od prometne površine i susjedne međe.

o. Odredbe o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, međa i drugih građevina.

## 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi kao obiteljske stambene građevine (s najviše tri stambene jedinice) i višestambene građevine (s više od tri stambenih jedinica).

c. U sklopu obiteljskih stambenih i višestambenih građevina mogu se nalaziti poslovni prostori čiste i tihe namjene, prostori javne i društvene namjene, kao i drugi poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima. Komunikacijski prostori za pristup stanovima u višestambenim građevinama moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup poslovnim prostorima. Iznimno, poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

d. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi samo jedna stambena ili stambeno – poslovna građevina te pomoćne građevine u funkciji stambenog prostora i pomoćne poljoprivredne građevine. Kao sekundarne namjene (prateće građevine druge namjene), mogu se graditi građevine poljoprivredne namjene te jedna manja građevina poslovne namjene.

e. Građevinama poljoprivredne namjene iz podtočke d. smatraju se: građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici i slično), građevine za uzgoj životinja (do 50 uvjetnih grla), sušare i pušnice.

f. Građevina poslovne namjene može obuhvaćati čiste i tihe djelatnosti kao i druge djelatnosti čiji sadržaji razinom buke i emisijom u okoliš, sukladno posebnim propisima, ne smetaju

okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama, što uključuje i: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila te ugostiteljske građevine tipa noćni bar, noćni klub, disko-bar i disko-klub.

g. Pod čistim i tihim djelatnostima podrazumijevaju se: trgovine maloprodaje, uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila), ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub, ljekarne i liječničke ordinacije, poljoprivredne ljekarne, uredi, skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine (bruto) površine do 100 m<sup>2</sup>, sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorima te sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

h. Građevinama poljoprivredne namjene, koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici, smatraju se: građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici i slično), građevine za uzgoj životinja (do 50 uvjetnih grla) i građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).

i. Na građevnoj čestici višestambene građevine može se graditi samo jedna višestambena građevina i garaže koje su u funkciji stambenog prostora.

j. Na zasebnim građevnim česticama na kojima se grade građevine poljoprivredne, poslovne, javne i društvene, sportsko-rekreacijske namjene te manje infrastrukturne građevine kao i na prometnim površinama može se graditi više građevina.

k. Ne mogu se graditi građevine, objekti ili uređaji koji svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.

b. Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.

c. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.

d. Najmanja udaljenost građevina javne i društvene djelatnosti od međe susjedne građevne čestice iznosi 3,0 m.

e. Ako se građevine predškolske i osnovnoškolske namjene grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri njegove visine, odnosno ako se ispred navedenih javnih i društvenih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost prema jugu od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

f. Najmanje udaljenosti građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama, ovisno o namjeni, od međa susjednih građevnih čestica iznose: za građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici) - 1,0 m; za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, za građevine za spremanje sijena ili slame, građene od opeke ili betona te za građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 10 uvjetnih grla - 3,0 m; za građevine za spremanje sijena ili slame, građene od drveta - 5,0 m; za građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta od 10 do 50 uvjetnih grla i građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda - 10,0 m. Iznimno, kod građevinskih čestica užih od 25,0 m, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m.

g. Udaljenost gnojišta i gnojišnih sabirnih jama od međa susjednih građevnih čestica treba iznositi najmanje 3,0 m. Vodonepropusnu trodijelnu armirano - betonsku septičku jamu bez mogućih ispuštanja u okoliš treba locirati na minimalnoj udaljenosti od 1,0 m od međe susjeda. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

h. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije određuje se za: obiteljske stambene građevine 3,0 m; višestambene građevine 5,0 m; pomoćne građevine osim garaža 10,0 m; garaže 0,0 m; poslovne građevine 5,0 m; radionice za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta, praonice vozila te ugostiteljske građevine tipa noćni bar, noćni klub, disko-bar i disko-klub 30,0 m; građevine za poljoprivrednu djelatnost koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici 20,0 m; vjerske i sportsko-rekreacijske građevine 15,0 m.

i. Za interpolaciju ili kod građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (već izgrađeni ulični pravci) propisuje se gradnja građevina na postojećem građevinskom pravcu (građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine) ili na građevinskom pravcu susjednih građevina (interpolacija).

j. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice obiteljske stambene izgradnje i građevne čestice poslovne namjene iznosi: 0,4 za slobodnostojeće građevine, 0,5 za poluugrađene građevine i 0,6 za ugrađene građevine.

b. Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju građevina javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene određuje se kao u prethodnoj podtočki, osim za škole i predškolske ustanove za koje koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi najviše 0,3.

c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama iznosi 0,5.

d. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice garaže za osobni automobil iznosi 1,0.

e. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja novih građevina može zadržati, ali se ne smije povećati.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne ograničava se dodatno.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne ograničava se dodatno.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža obiteljskih stambenih građevina može iznositi podrum i tri nadzemne etaže pri čemu visina pročelja (H) ne smije prelaziti visinu od 10,0 m.

b. Najveći broj etaža višestambenih građevina može iznositi podrum i četiri nadzemne etaže pri čemu visina pročelja (H) ne smije prelaziti visinu od 12,0 m.

c. Najveći broj etaža poslovnih, javnih i društvenih, sportsko-rekreacijskih i prometno - infrastrukturnih iznosi Po (podrum) i 3 nadzemne etaže, a gradnja viših građevina može se dozvoliti samo iznimno, kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavljaju.

d. Visina pročelja (H) građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 12,0 m. Iznimno, visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 12,0 m, kada to proizvodno-tehnološki proces zahtijeva.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

- b. Krovišta građevina mogu biti kosa nagiba do 35 stupnjeva, ravna, s blagim nagibom ili bačvasta. Vrsta pokrova nije ograničena.
- c. Arhitektonsko oblikovanje građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz uporabu postojanih materijala i boja.
- d. Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik minimalnih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
- e. Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenog stubišta, bočna strana se mora zatvoriti zidom.
- f. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovište.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
- b. Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihov izlaz.
- c. Građevne čestice za izgradnju građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama trebaju zadovoljiti i sljedeće uvjete: najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zaštitno zelenilo; na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju kod gradnje građevina za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) kapaciteta do 50 uvjetnih grla i građevina za preradu poljoprivrednih proizvoda mora se osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila najmanje širine 5,0 m.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građenje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.
- b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
- c. Iznimno, dozvoljava se da građevna čestica nema zajedničku među s prometnom površinom, a pristup do iste se osigurava služnošću prolaza.
- d. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine 3,5 m, odnosno za građevine poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama minimalne širine 5,0 m; priključak na niskonaponsku električnu mrežu ili putem osobnog agregata; priključak na javni vodovod ili na vlastiti bunar; priključak na vodonepropusnu septičku/sabirnu jamu ili javni odvodni sustav te omogućen smještaj parkirališnih mjesta u skladu s odredbama ovog Plana.
- e. Ako u građevinskom području naselja postoji javni vodoopskrbni sustav i ako za to postoje tehničke mogućnosti, građevine se priključuju na vodovod na način propisan od nadležnog distributera, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, sve do izgradnje istog.
- f. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati javni odvodni sustav, ukoliko isti postoji, na način propisan od nadležnog distributera ili u vodonepropusne septičke/sabirne jame.
- g. Priključivanje građevina na elektroničku komunikacijsku, elektroenergetsku i plinsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

h. Osiguranje minimalne razine uređenosti prema prethodnim podtočkama nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski ili vodovodni priključak.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

b. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina čije su udaljenosti od susjednih međa manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu.

c. Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici izgrađeno i više građevina nego što je to dozvoljeno, svaka od tih građevina se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima ili se umjesto nje može izgraditi nova građevina na istom mjestu, iste namjene i u istim vanjskim gabaritima s mogućnošću povećanja visine radi izgradnje kosog krova bez nadozida i nagiba do 35 stupnjeva.

### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Uz obiteljske stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine, i to kao: jednoetažne, s mogućnošću gradnje podruma, tako da visina pročelja (H) pomoćne građevine ne prelazi visinu pročelja (H) glavne ulične stambene građevine, odnosno da nije viša od 6,0 m.

b. Najveća dopuštena površina zemljišta pod pomoćnim građevinama može iznositi 150 m<sup>2</sup>. Površina pomoćne građevine ulazi u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

c. Pomoćne građevine se na građevnoj čestici mogu smještati kao: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

d. Ako se pomoćne građevine grade uz među, na dijelu građevine na toj međi mora se izvesti vatrobrani zid koji nadvisuje krovnu plohu 30 cm i nagib krova ne smije biti prema toj međi.

e. Građevni pravac pomoćne građevine mora biti iza građevnog pravca glavne građevine, osim garaže.

f. Najmanja udaljenost pomoćne građevine (osim garaže) od regulacijske linije iznosi 10,0 m. Garaža za osobni automobil može se graditi na regulacijskoj liniji.

### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Udio sekundarne namjene (prateće građevine druge namjene) koja se može graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine ne može iznositi više od 35% ukupne građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici.

b. Najveći broj etaža manje poslovne građevine može iznositi podrum i dvije nadzemne etaže s najvećom dopuštenom visinom pročelja (H) od 8,0 m. Uz zadovoljenje uvjeta iz podtočke a. ove točke, manje poslovne građevine mogu se graditi s građevinskom bruto površinom do 100,0 m<sup>2</sup>.

c. Najmanja udaljenost manje poslovne građevine čiste i tihe djelatnosti od regulacijske linije iznosi 5,0 m.

d. Sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila te te ugostiteljske građevine tipa noćni bar, noćni klub, disko-bar i disko-klub moraju biti udaljene najmanje 30,0 m od najbliže regulacijske linije te 5,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, kod građevnih čestica užih od 25,0 m udaljenost od dvorišnih međa može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m. Navedene udaljenosti odnose se na samu prostoriju u kojoj se obavlja djelatnost, dok se ostale prostorije čiste i tihe namjene mogu smjestiti i bliže.

e. Građevina za uzgoj životinja (kapaciteta do 50 uvjetnih grla) može imati najviše dvije etaže, s mogućnošću gradnje podruma, tako da se druga etaža može koristiti za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava. Najveća dopuštena visina pročelja (H) može iznositi do 7,0 m. Zemljište pod građevinom može iznositi najviše 150 m<sup>2</sup>. Građevni pravac mora biti iza građevnog pravca glavne građevine. Najmanja udaljenost od stambene građevine je 10,0 m.

f. Ostale građevine poljoprivredne namjene mogu imati najviše dvije etaže, s mogućnošću gradnje podruma. Najveća dopuštena visina pročelja (H) može iznositi do 7,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, građevina ili dio građevine mogu biti i viši od navedenog. Građevni pravac mora biti iza građevnog pravca glavne građevine.

g. Ukoliko se građevine za uzgoj životinja te ostale poljoprivredne građevine grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe stijene prema toj međi moraju biti od vatrootpornih materijala.

h. Najmanje udaljenosti građevina poljoprivredne namjene, ovisno o namjeni, od susjednih međa iznose za: 3,0 m za gospodarske građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije i pušnice od drveta; 1,0 m za gospodarske građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije i pušnice od betona; 3,0 m za gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 10 uvjetnih grla; 5,0 m za gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) kapaciteta do 50 uvjetnih grla; 3,0 m za gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) kod građevnih čestica užih od 25,0 m; 1,0 m za staklenike i plastenike.

#### Članak 7.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik građevne čestice odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Način gradnje građevine je slobodnostojeći.
  - b. Najmanja udaljenost građevine od susjedne međe iznosi 3,0 m.
  - c. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne ograničava se dodatno.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže pri čemu visina pročelja (H) ne smije prelaziti visinu od 10,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Krovna površina građevina mogu biti kosa nagiba do 35 stupnjeva, ravna, s blagim nagibom ili bačvasta. Vrsta pokrova nije ograničena.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građenje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja može se dozvoliti pod uvjetom da građevna čestica ima zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.

b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.

c. Iznimno, dozvoljava se da građevna čestica nema zajedničku među s prometnom površinom, a pristup do iste se osigurava služnošću prolaza.

d. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine 3,5 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu ili putem osobnog agregata; priključak na javni vodovod ili na vlastiti bunar; priključak na vodonepropusnu septičku/sabirnu jamu ili javni odvodni sustav te omogućen smještaj parkirališnih mjesta u skladu s odredbama ovog Plana.

e. Ako u građevinskom području naselja postoji javni vodoopskrbni sustav i ako za to postoje tehničke mogućnosti, građevine se priključuju na vodovod na način propisan od nadležnog distributera, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, sve do izgradnje istog.

f. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati javni odvodni sustav, ukoliko isti postoji, na način propisan od nadležnog distributera ili u vodonepropusne septičke/sabirne jame.

g. Priključivanje građevina na električnu komunikacijsku, elektroenergetsku i plinsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

h. Osiguranje minimalne razine uređenosti prema prethodnim podtočkama nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski ili vodovodni priključak.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveći dopušteni ukupni broj etaža pomoćne građevine iznosi dvije etaže, od čega jedna podzemna (podrum) i jedna nadzemna (prizemlje). Visina pročelja (H) pomoćne građevine može iznositi najviše 6 m uz uvjet da ne prelazi visinu pročelje (H) glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuju se.

## Članak 8.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.

b. Minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

c. Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m, a mjeri se na mjestu građevnog pravca građevine.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.

- b. Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.
  - c. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
  - d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m.
  - e. Najmanja udaljenost ugostiteljske građevne tipa noćni bar, disko-klub i slično od regulacijske linije iznosi 30,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne ograničava se dodatno.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže pri čemu visina pročelja (H) ne smije prelaziti visinu od 10,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Krovništa građevina mogu biti kosa nagiba do 35 stupnjeva, ravna, s blagim nagibom ili bačvasta. Vrsta pokrova nije ograničena.
  - c. Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik minimalnih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
  - d. Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenog stubišta, bočna strana se mora zatvoriti zidom.
  - e. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovnište.
  - f. Gradnja u sklopu zone ugostiteljsko - turističke namjene treba biti koncipirana tako da se maksimalno očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno - povijesnog okruženja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Najmanje 40% građevne čestice mora biti zelena površina (prirodno tlo), uređena kao parkovno - pejzažno i/ili prirodno zelenilo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građenje se može dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.

- b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
  - c. Iznimno, dozvoljava se da građevna čestica nema zajedničku među s prometnom površinom, a pristup do iste se osigurava služnošću prolaza.
  - d. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine 3,5 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu ili putem osobnog agregata; priključak na javni vodovod ili na vlastiti bunar; priključak na vodonepropusnu septičku/sabirnu jamu ili javni odvodni sustav te omogućen smještaj parkirališnih mjesta u skladu s odredbama ovog Plana.
  - e. Osiguranje minimalne razine uređenosti nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski ili vodovodni priključak.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.
  - b. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina čije su udaljenosti od susjednih međa manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuju se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuju se.

#### Članak 9.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik zahvata u prostoru odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.
  - b. Dozvoljeno je uređenje prostora u svrhu izletišnog turizma, s primjerenim sadržajima (ribički/lovački dom, ugostiteljski sadržaj, mogući izložbeni prostori, sanitarni čvor, parkiralište i sl.).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Moguća je gradnja više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih jedinica može iznositi najviše 300 m<sup>2</sup>.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Jedna centralna građevina može imati najviše dvije etaže (prizemlje i potkrovlje) uz najveću dozvoljenu ukupnu visinu (Huk) od 6,0 m.
  - b. Ostale građevine mogu imati samo jednu etažu (prizemlje) uz najveću dozvoljenu ukupnu visinu (Huk) od 4,5 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne uređuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Gradnja u sklopu zona ugostiteljsko - turističke namjene treba biti koncipirana tako da se maksimalno očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno - povijesnog okruženja.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanje 40% građevne čestice mora biti zelena površina (prirodno tlo), uređena kao parkovno - pejzažno i/ili prirodno zelenilo.
  - b. Dozvoljeno je uređenje prostora mobilijarem u funkciji izletišta.
  - c. Parkirališne površine je potrebno dimenzionirati i locirati u skladu s uvjetima na terenu, ne narušavajući okoliš i vizure.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građenje se može dozvoliti pod uvjetom da građevna čestica ima zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.
  - b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
  - c. Iznimno, dozvoljava se da građevna čestica nema zajedničku među s prometnom površinom, a pristup do iste se osigurava služnošću prolaza.
  - d. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: kolnik izveden u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine 3,5 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu ili putem osobnog agregata; priključak na javni vodovod ili na vlastiti bunar; priključak na vodonepropusnu septičku/sabirnu jamu ili javni odvodni sustav te omogućen smještaj parkirališnih mjesta u skladu s odredbama ovog Plana.
  - e. Osiguranje minimalne razine uređenosti nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski ili vodovodni priključak.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuju se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuju se.

#### Članak 10.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: K3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo, odrediti će projektnom dokumentacijom ovisno o vrsti i potrebama pojedine građevine i/ili funkcionalne cjeline.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.
  - b. Građevine i sadržaji unutar površine K3 namjene trebaju biti u funkciji Ro-La terminala Spačva.

- c. Dimenzioniranje i projektiranje Ro-La terminala utvrđuje se sukladno posebnim prometno-tehnološkim parametrima i zahtjevima u ovisnosti o robnim tokovima.
  - d. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više građevina.
  - e. Ne mogu se graditi građevine, objekti ili uređaji koji svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.
  4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Ne određuje se.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m. Iznimno, visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m kada to proizvodno - tehnološki proces zahtijeva.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Ne određuje se.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Ne određuju se.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Unutar površine terminala, ovisno o kapacitetu utvrđenom tehnološkim kriterijima, treba biti osiguran odgovarajući broj parkirališnih mjesta u dolasku i odlasku kamiona kao i parkirališnih mjesta za osobna vozila.
  11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Ne određuju se.
  12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    - a. Ro-La terminal treba imati neposredan priključak na cestovnu i željezničku infrastrukturu sukladno posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom i željeznicom na koju se priključuje.
    - b. Građevine trebaju imati priključak na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na javni vodovod te priključak na odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovog Plana.
  13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    - a. Ne određuju se.
  14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    - a. Ne određuju se.
  15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    - a. Ne određuju se.

#### Članak 11.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: K

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.
  - b. Minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.
  - c. Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m, a mjeri se na mjestu građevnog pravca građevine.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.
  - b. Prigodom planiranja i projektiranja pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada u naselju i na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.
  - c. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više građevina.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevina koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.
  - b. Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.
  - c. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
  - d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m.
  - e. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne ograničava se dodatno.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne viša od 15,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik minimalnih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
  - b. Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenog stubišta, bočna strana se mora zatvoriti zidom.
  - c. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovište.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.
  - c. Na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju kao i uz međe prema planiranim sadržajima drugih namjena (stanovanje, javna i društvena, sportsko - rekreacijska, mješovita namjena i sl.) mora se osigurati zaštitni tampon visokog zelenila najmanje širine 5,0 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građenje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.
  - b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
  - c. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: pristup s prometne površine izvedene u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine kolnika 5,0 m, omogućen smještaj parkirališnih mjesta sukladno odredbama ove Odluke, priključak na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na javni vodovod te priključak na odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovog Plana.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.
  - b. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina čije su udaljenosti od susjednih međa manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

## Članak 12.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.
  - b. Minimalna površina građevne čestice za proizvodne građevine iznosi 1.500 m<sup>2</sup>, a za poslovne 500 m<sup>2</sup>.
  - c. Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m, a mjeri se na mjestu građevnog pravca građevine.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.
  - b. Prigodom planiranja i projektiranja pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada u naselju i na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.
  - c. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više građevina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Građevina koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.
  - b. Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.
  - c. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
  - d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 15,0 m.
  - e. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne ograničava se dodatno.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m. Iznimno, visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m kada to proizvodno - tehnološki proces zahtijeva.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik minimalnih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
  - b. Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenog stubišta, bočna strana se mora zatvoriti zidom.
  - c. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovište.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.
  - c. Na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju kao i uz međe prema planiranim sadržajima drugih namjena (stanovanje, javna i društvena, športsko - rekreacijska, mješovita namjena i sl.) mora se osigurati zaštitni tampon visokog zelenila najmanje širine 5,0 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građenje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.
- b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
- c. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: pristup s prometne površine izvedene u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine kolnika 5,0 m, omogućen smještaj parkirališnih mjesta sukladno odredbama ove Odluke, priključak na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na javni vodovod te priključak na odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.
- b. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina čije su udaljenosti od susjednih međa manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu.
- c. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalaze postojeće građevine veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja novih građevina može zadržati, ali se ne smije povećati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.
- b. Minimalna površina građevne čestice iznosi 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m, a mjeri se na mjestu građevnog pravca građevine.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.
- b. Prigodom planiranja i projektiranja pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada u naselju i na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.
- c. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više građevina.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Građevina koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.
- b. Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.
- c. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
- d. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 15,0 m.

- e. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne ograničava se dodatno.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m. Iznimno, visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m kada to proizvodno - tehnološki proces zahtijeva,
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik minimalnih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
- b. Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenog stubišta, bočna strana se mora zatvoriti zidom.
- c. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovšte.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
- b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.
- c. Na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju kao i uz međe prema planiranim sadržajima drugih namjena (stanovanje, javna i društvena, športsko - rekreacijska, mješovita namjena i sl.) mora se osigurati zaštitni tampon visokog zelenila najmanje širine 5,0 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građenje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.
- b. Minimalna širina koridora prometne površine iz prethodne podtočke iznosi 9,0 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.
- c. Građevna čestica treba imati minimalnu razinu uređenosti koja podrazumijeva: pristup s prometne površine izvedene u kamenom materijalu (makadam) minimalne širine kolnika 5,0 m, omogućen smještaj parkirališnih mjesta sukladno odredbama ove Odluke, priključak na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na javni vodovod te priključak na odvodnju otpadnih voda u skladu s odredbama ovog Plana.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.
  - b. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina čije su udaljenosti od susjednih međa manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu.
  - c. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalaze postojeće građevine veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja novih građevina može zadržati, ali se ne smije povećati.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuje se.

#### Članak 14.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: RD

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Oblik i veličina građevne čestice odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja više građevina, sukladno idejnom projektu i tehničko - tehnološkim uvjetima koji su propisani posebnim propisima.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Dozvoljena je gradnja jednoetažnih građevine (prizemlje).
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Građevina za zaposleno osoblje može biti tipska ili zidana, a ako se gradi zidana veličinom, izgledom i ostalim karakteristikama mora se uklopiti u okolni ambijent.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Unutar površine reciklažnog dvorišta treba biti osiguran odgovarajući broj parkirališnih mjesta.
  - b. Prostor reciklažnog dvorišta treba biti ograđen ogradom visine do 2,0 m. Podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).
  - c. Slobodne površine potrebno je krajobrazno urediti - zasijati travom i zasaditi autohtonim biljem.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Reciklažno dvorište mora imati osiguran neposredan kolni pristup na prometnu površinu.
- b. Do dogradnje javnog vodoopskrbnog sustava, opskrbu pitkom vodom moguće je riješiti lokalno na higijenski način prema mjesnim prilikama i sanitarno - tehničkim uvjetima.
- c. Odvodnju otpadnih voda do izgradnje javnog odvodnog sustava, riješiti izgradnjom vodonepropusne sabirne jame.
- d. Opskrbu električnom energijom moguće je riješiti autonomno putem agregata ili priključkom na elektroenergetsku mrežu na način pripisan od nadležnog distributera.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ne određuju se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuju se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuju se.

#### Članak 15.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Obuhvat zahvata odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Uvjeti za gradnju građevina unutar prostora groblja određuju se prema posebnim propisima.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Uređenje groblja mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji takvih prostora, te usklađeno s posebnim propisima.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Ne određuju se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati uvjete prema tom propisu.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuju se.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuju se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuju se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuju se.

#### Članak 16.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS2

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo (određuje se ovisno o potrebama pojedinog zahvata u prostoru).
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređeno poglavljem 2.1.1.
- 4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
- 5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuju se.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Ne određuju se.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuju se.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Uređenje površina i gradnja unutar zahvata u prostoru treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Ne određuju se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Ne određuju se.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuju se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Ne određuju se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ne određuju se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuju se.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: OZP\_OZ

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Gospodarske građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, koje se grade izvan građevinskog područja naselja, mogu se graditi unutar obuhvata zahvata u prostoru najmanje površine: 15,0 ha za ratarsku djelatnost; 5,0 ha za uzgoj voća; 3,0 ha za uzgoj povrća; 1,0 ha za uzgoj vinove loze te 0,5 ha za uzgoj cvijeća i sadnica. Iznimno, staklenici i platenici se

mogu graditi neovisno od veličine obuhvata zahvata u prostoru.

b. Građevine za vlastite gospodarske potrebe mogu se graditi i na manjim površinama obuhvata zahvata u prostoru navedenih u prethodnom stavku, odnosno: spremišta poljoprivrednih proizvoda na površinama od najmanje 5.000 m<sup>2</sup>, a spremišta alata, strojeva i poljoprivredne opreme na površinama od najmanje 1.000 m<sup>2</sup>.

c. Obuhvatom zahvata u prostoru smatra se zemljište koje se sastoji od jedne ili više katastarskih čestica, od kojih najmanje 60% površine mora biti u vlasništvu investitora, dok preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Najmanje 80% katastarskih čestica koje čine zahvat u prostoru treba biti na području Općine Vrbanja. Ako zahvat uključuje više katastarskih čestica, najmanje 80% ukupne površine mora biti fizički povezano. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali ili poljski putevi.

d. Najmanja dopuštena površina građevne čestice na kojoj se gradi gospodarska građevina za uzgoj životinja (tovilište) iznosi 2.000 m<sup>2</sup>.

e. Najmanja dopuštena površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 1,0 ha, za uzgoj konzumne ribe 3,0 ha, a ista se može koristiti i isključivo za uzgoj ribe.

f. Stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe i za potrebe seoskog turizma grade se pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje.

## 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. U sklopu gospodarskih građevina namijenjenih za poljoprivrednu djelatnost, izuzev stočarstva i peradarstva, mogu se graditi: staklenici i plastenici za uzgoj biljaka, čvrste i uređene površine za privremeno prikupljanje proizvoda (platoi), nadstrešnice za čuvanje sjemena, ambalaže i slično, građevine za potrebe pakiranja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na pripadajućem posjedu, spremišta strojeva, alata, garaže i slično. Površina i raspored građevina utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

c. Gospodarskim građevinama za uzgoj životinja (tovilištima) se smatra funkcionalno povezana grupa građevina sa pripadajućim poljoprivrednim zemljištem. Građevine koje se mogu graditi u sklopu tovilišta su: gospodarske građevine u funkciji tovilišta (skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično), druge gospodarske građevine, spremište strojeva, alata, garaže i slično, parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice, infrastrukturne građevine, uredi te obiteljska stambena građevina za potrebe vlasnika pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori te prostorije za dnevni odmor. Uredske prostorije mogu biti najviše 5% građevinske bruto površine zatvorenih gospodarskih građevina. Mješaonica stočne hrane može se graditi za najmanje 51 uvjetno grlo, dok je maksimalni kapacitet određen potrebama tovilišta. Površina i raspored građevina iz ove podtočke utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti.

d. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja i gospodarskih građevina za primarnu doradu, preradu i pakiranje u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 101 uvjetno grlo. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

e. Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve ostale vrste životinja za uzgoj i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata, odnosno prema prosječnoj težini svake od vrsta životinja za uzgoj: krave, steone junice 1,00; bikovi 1,50; junad 1-2 god. 0,70; junad 6-12 mjes. 0,50; telad 0,25; krmača + prasad 0,30; tovne svinje do 6 mjeseci 0,25; teški konji 1,20; srednje teški konji 1,00; laki konji 0,70; ždrebac 0,7; ovce i ovnovi 0,1.

f. Ribnjakom se smatraju bazeni za uzgoj ribe, koji se u pravilu grade na neplodnom poljoprivrednom tlu, te na napuštenim koritima i rukavcima rijeka i potoka, i to tako da se osigura povrat vode rijeke ili potoka iz ribnjaka u rijeku ili potok.

## 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje udaljenosti građevina za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka) od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste iznose za: državne ceste 100 m; županijske ceste 50 m i lokalne ceste 30 m. Najmanja udaljenost navedenih građevina od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15 m. Navedene udaljenosti ne odnose se na zahvat u postojećim gospodarskim kompleksima i građevinama. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Najmanja udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od građevinskog područja naselja u odnosu na najveći dopušteni kapacitet zgrade (izražen u broju uvjetnih grla stoke - UG) iznosi: 100 m za najveći dopušteni kapacitet zgrade 50 UG, 200 m za najveći dopušteni kapacitet zgrade do 100 UG, 300 m za najveći dopušteni kapacitet zgrade do 200 UG, 400 m za najveći dopušteni kapacitet zgrade do 400 UG i 500 m za najveći dopušteni kapacitet zgrade od 800 UG.

c. Najveći dopušteni kapacitet zgrade iz prethodne podtočke (iskazan najvećim dopuštenim brojem uvjetnih grla stoke - UG), u broju grla stoke prema vrsti i kategoriji (koji se množi s odgovarajućim koeficijentom iz podtočke e. prethodne točke) iznosi: za 50 UG (krave, steone junice - 50, bikovi - 33, junad 1-2 god. - 71, junad 6-12 mj. - 100, telad - 200, krmača + prasad - 167, tovne svinje do 6 mj. - 200, teški konji - 42, srednje teški konji - 50, laki konji - 71, ždrebad - 71, ovce i ovnovi - 500; za 100 UG (krave, steone junice - 100, bikovi - 67, junad 1-2 god. - 143, junad 6-12 mj. - 200, telad - 400, krmača + prasad - 333, tovne svinje do 6 mj. - 400, teški konji - 83, srednje teški konji - 100, laki konji - 143, ždrebad - 143, ovce i ovnovi - 1000); za 200 UG (krave, steone junice - 200, bikovi - 133, junad 1-2 god. - 286, junad 6-12 mj. - 400, telad - 800, krmača + prasad - 666, tovne svinje do 6 mj. - 800, teški konji - 166, srednje teški konji - 200, laki konji - 286, ždrebad - 286, ovce i ovnovi - 2000); za 400 UG (krave, steone junice - 400, bikovi - 267, junad 1-2 god. - 571, junad 6-12 mj. - 800, telad - 1600, krmača + prasad - 1333, tovne svinje do 6 mj. - 1600, teški konji - 300, srednje teški konji - 400, laki konji - 571, ždrebad - 571, ovce i ovnovi - 4000) te za 800 UG (krave, steone junice - 800, bikovi - 533, junad 1-2 god. - 1142, junad 6-12 mj. - 1600, telad - 3200, krmača + prasad - 2667, tovne svinje do 6 mj. - 3200, teški konji - 667, srednje teški konji - 800, laki konji - 1142, ždrebad - 1142, ovce i ovnovi - 8000).

d. Najmanje udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja i ribnjaka od ruba zemljišnog pojasa, u ovisnosti o maksimalnom kapacitetu građevine u odnosu na broj uvjetnih grla (UG), iznose: za autoceste i državne ceste - 100 m za maksimalni kapacitet građevine do 100 UG, 150 m za maksimalni kapacitet građevine 101-400 UG te 200 m za maksimalni kapacitet građevine s više od 400 UG; za županijske ceste - 50 m za maksimalni kapacitet građevine do 100 UG, 100 m za maksimalni kapacitet građevine 101-400 UG te 150 m za maksimalni kapacitet građevine s više od 400 UG; za lokalne ceste - 30 m bez obzira na broj UG. Najmanja udaljenost navedenih građevina od ruba nerazvrstane ceste (lokalnog značaja) iznosi 15 m. Propisane udaljenosti odnose se isključivo na građevine sa potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili unutar kompleksa. Propisane udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

e. Minimalna udaljenost svih građevina, osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) na kojoj se gradi gospodarska građevina za uzgoj životinja (tovilište) iznosi 0,4.

b. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama stambene namjene i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe, koje se mogu graditi pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje, iznosi 800 m<sup>2</sup>.

c. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama za potrebe seoskog turizma, koje se mogu graditi pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje, iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Građevinska (bruto) površina spremišta poljoprivrednih proizvoda može iznositi do 15 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 1.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom.
- b. Građevinska (bruto) površina spremišta za alat, strojeve i poljoprivrednu opremu može iznositi do 12 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 3 m<sup>2</sup> na svaki daljnjih započelih 500 m<sup>2</sup> poljoprivrednih površina pod kulturom.
- c. Građevinska (bruto) površina ribičkih skloništa može iznositi do 60 m<sup>2</sup>, a lovačkih do 80 m<sup>2</sup>.
- d. Građevinska (bruto) površina lovačkih i ribičkih domova može iznositi do 400 m<sup>2</sup>.
- e. Građevinska (bruto) površina manjih vjerskih građevina kao kapelice, poklonci, križevi i slično te spomen obilježja može iznositi do 30 m<sup>2</sup>.

#### 7. visina i broj etaža građevine

- a. Visina gospodarskih građevina za obavljanje poljoprivredne djelatnosti i pratećih gospodarskih građevina određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.
- b. Najveći dopušteni broj etaža stambenih građevina za vlastite (osobne) potrebe i potrebe seoskog turizma može iznositi podrum i tri nadzemne etaže pri čemu visina pročelja (H) ne smije prelaziti visinu od 10,0 m.
- c. Spremište poljoprivrednih proizvoda, koje se gradi kao građevina za vlastite gospodarske potrebe, može imati najviše jednu nadzemnu (prizemlje) i jednu podzemnu etažu (podrum). Podrum mora biti potpuno ukopan, neovisno o nagibu terena. Najveća dopuštena visina pročelja (H) iznosi 4,0 m.
- d. Spremišta alata, strojeva i poljoprivredne opreme, koji se gradi kao građevine za vlastite gospodarske potrebe, mogu imati samo jednu nadzemnu etažu (prizemlje). Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m.
- e. Najveća dopuštena ukupna visina staklenika i plastenika iznosi 6,0 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Oblikovanje građevina, odabir građevnog materijala, te koncepcija prostorne organizacije građevina na građevnoj čestici moraju biti u skladu s uobičajenim načinom gradnje na određenom prostoru, te s okolnim krajobrazom.
- b. Spremište za alate, strojeve i poljoprivrednu opremu mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća mogu se postavljati na poljoprivrednim površinama, ako to nije u suprotnosti s lokalnim uvjetima i zaštitom okoliša.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuju se.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Tovilišta se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici koja mora imati osiguran pristup s javne prometne površine ili puta s pravom služnosti.
- b. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Postojeće građevine koje su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom. Nije dozvoljena njihova prenamjena, osim za potrebe seoskog turizma (agroturizma).

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Najveća dopuštena ukupna visina pomoćnih građevina (spremište strojeva i slično) koje se grade uz gospodarske građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

b. Najveći dopušteni ukupni broj etaža pomoćne građevina za vlastite (osobne) potrebe, koja se gradi pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje, je prizemlje, pri čemu najveća dopuštena visina pročelja građevine (H) iznosi 4,0 m, a ukupna visina (Huk) 6,0 m.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Uz farme i građevine za uzgoj životinja moguća je, pridržavajući se uvjeta iz propisa koji uređuje prostorno uređenje, gradnja stambenih građevina koje se mogu graditi 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 podlogom za cijeli obuhvat i posjed. Akt za provedbu i gradnju mora se izdati za cijeli obuhvat.

#### Članak 19.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: ŠZ

##### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

##### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

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

c. Iznimno, šumsko zemljište može promijeniti namjenu: ako postoji opravdan interes privođenja drugoj kulturi; u interesu sigurnosti ili obrane zemlje; za potrebe infrastrukture predviđene ovim planom i planovima više razine.

d. U sastojinama zaštitnih šuma koje služe za zaštitu zemljišta, voda, naselja, objekata i druge imovine, treba izbjegavati zahvate koji bi ugrozili njihovu zaštitnu ulogu.

e. Lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu se projektirati i graditi isključivo ako su predviđene važećom lovnogospodarskom osnovom (LGO). Njihova izgradnja mora osigurati učinkovitu provedbu lovnogospodarske osnove uz poštivanje svih relevantnih propisa.

##### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na šumskom zemljištu je dozvoljeno uređenje otvorenih površina u funkciji rekreacije (trim-staze, šetnice i sl.) ukoliko nisu u suprotnosti s funkcijom šume.

##### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

##### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

##### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

##### 7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

##### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

##### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuju se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Maksimalno štiti obraslo šumsko zemljište te zahvate planirati na neobraslom šumskom zemljištu i zemljištu obraslom početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina.
- b. U svrhu očuvanja stabilnosti i bioraznolikosti šumskog ekosustava prilikom planiranja izbjegavati usitnjavanje površina obraslih šumom na manje od 1.000 m<sup>2</sup>.
- c. Infrastrukturnim i vodnogospodarskim sustavima ne smije se ugroziti slobodna migracija divljači, te smanjiti bonitet lovišta smanjivanjem površina lovišta ispod 1.000 ha ili više od 20% površine lovišta.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Ne određuju se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ne određuju se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuju se.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak 20.

(1) Nije primjenjivo.

Članak 21.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 22.

(1) Nije primjenjivo.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti za oblikovanje građevine

Članak 23.

(1) Građevine mogu imati istake (zatvoreni dijelovi građevine izvan građevnog pravca) do 25 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to u nadzemnim etažama - profilacije i ukrasni elementi na pročelju, te jedna stuba na ulazu u građevinu.

(2) Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na javnu površinu.

Članak 24.

(1) Krovnište u nagibu prema susjednoj međi mora imati izvedene oluke i odvod krovne vode na pripadajuću građevnu česticu, a ako je udaljenost od susjedne međe manja od 3,0 m, prema toj međi mora imati izvedene snjegobrane.

(2) U slučaju da se građevina gradi na međi vatrobrani zid mora nadvisiti ležeći oluk za 30 cm.

#### Članak 25.

(1) Za potrebe osvjjetljenja ili prozračivanja tavana dozvoljena je izvedba otvora u kosini krova, odnosno otvora na zabatnoj strani tavana, ukupne površine 5,0 m<sup>2</sup> na svakih 100 m<sup>2</sup> tlocrtna površine tavana.

(2) Tavan je dio neuređenog prostora građevine ispod krovne konstrukcije, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje. U smislu ovih Odredbi tavan se ne smatra etažom.

#### Članak 26.

(1) Otvori potkrovlja mogu biti na zabatu, postavljeni u kosini krova ili izvedeni kao krovne kućice na krovnoj konstrukciji.

### 1.4.2. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru

#### Članak 27.

(1) Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta (PGM) izgrađuje se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.

(2) Iznimno, parkirališta i garaže se mogu graditi i na drugoj građevnoj čestici kao skupni javni ili privatni parkirališno - garažni prostor za više građevina u susjedstvu, ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

#### Članak 28.

(1) Za stambene građevine mora se osigurati najmanje jedno parkirališno - garažno mjesto za jedan stan.

(2) Za ostale namjene, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama za koje se grade, potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) mora se osigurati prema sljedećim normativima:

1. proizvodna namjena, skladišta i slično (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine) - 6 PGM
2. trgovina (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine) - 30 PGM
3. poslovna i javna i društvena namjena - osim vjerske (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine) - 15 PGM
4. restorani i kavane (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine) - 40 PGM
5. hoteli i pansioni - 1 PGM na svake dvije osobe
6. moteli - 1 PGM na svaku osobu
7. višenamjenske dvorane, kina i slično - 1 PGM na svakih 20 sjedala
8. sportske dvorane i igrališta s gledalištima:
  - a. 1 PGM na svakih 20 sjedala,
  - b. 1 PM za autobus na svakih 500 sjedala.

(3) Na javnim parkiralištima potrebno je, prema posebnim propisima, osigurati parkirališna mjesta za osobe s invaliditetom.

(4) Parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile na javnim parkiralištima i u garažama te parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile uz javnu namjenu kao i uz gospodarsku namjenu (uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku i sl.) ne smije biti manje od 14,0 m<sup>2</sup>.

#### Članak 29.

(1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.

(2) Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe.

(3) Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste, te mora iznositi najmanje:

- kod državne ceste - 10,0 m,

- kod županijske ceste - 6,0 m,
- kod lokalne ceste - 5,0 m,
- kod nerazvrstanih cesta - 3,5 m.

(4) Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu, te da niti svojim jednim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.

(5) Ograde prema susjednim građevnim česticama postavljaju se u pravilu s unutrašnje strane međe. Ograde se mogu postavljati i na drugi način, ali samo u dogovoru sa vlasnikom susjedne građevne čestice.

(6) Ogradu iz prethodnog stavka izgrađuje vlasnik građevne čestice ili korisnik u cijelosti ako oграда nije izgrađena ranije, odnosno ako se oграда ne gradi u isto vrijeme zajedno sa susjedom.

(7) Ogradu na međi prema lijevoj susjednoj građevnoj čestici, gledano iz pravca građevne čestice prema prilaznoj cesti, dužan je izgraditi vlasnik građevne čestice ukoliko ista ne postoji, odnosno ako se oграда gradi u isto vrijeme sa susjedom.

(8) Zabranjuje se postavljanje ograde i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.

#### Članak 30.

(1) Najveća visina ulične ograde može biti 1,80 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(2) Iznimno, ulične ograde mogu biti i više od 1,80 m, kada je to određeno posebnim propisom.

(3) Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, osim ako to nije drugačije određeno posebnim propisom odnosno nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja.

#### Članak 31.

(1) Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, potporni zidovi i slično smatraju se uređenjem okućnice. Dio građevne čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba urediti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica i građevina.

(2) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja, staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice. Ove konstrukcije ne smiju biti više od 3,0 m i moraju se odmaknuti minimalno 1,0 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.

(3) Prilikom izvođenja ovih radova odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu, ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među minimalno 0,5 m iznad kote višeg terena, ali se maksimalna visina ograde računa od niže kote terena.

#### Članak 32.

(1) Prilikom ozelenjivanja potrebno je koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

#### Članak 33.

(1) Građevine moraju imati vatrogasni pristup u skladu s posebnim propisom, kojim se omogućuje nesmetan dolazak, kretanje i djelovanje vatrogasnih i interventnih vozila.

(2) Pristup se može ostvariti na građevnoj čestici, preko javne prometne ili druge odgovarajuće površine, odnosno putem služnosti na susjednoj čestici, uz uvjet da ispunjava zahtjeve posebnog propisa. U slučaju služnosti, ista mora biti pravno uređena i upisana u zemljišne knjige.

(3) Kada poseban propis ne predviđa obvezu osiguranja vatrogasnog pristupa, građevina se smješta tako da udaljenost do vatrogasnog prilaza ne prelazi najveću dopuštenu vrijednost

određenu tim propisom.

(4) Vatrogasni pristupi moraju biti stalno prohodni, održavani i označeni te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

### 1.4.3. Infrastrukturni sustavi

#### Članak 34.

(1) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore i uređaje ucrtane u PPUO Vrbanja potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora i lokacija, kroz koja je potrebno usuglasiti interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti prirode, kulturne baštine i okoliša, očuvanju šuma i vrijednog poljoprivrednog zemljišta.

#### Članak 35.

(1) Planirani koridori za infrastrukturne vodove smatraju se rezervatom, i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja, osim građevina infrastrukture državnog ili županijskog značaja, sve do izdavanja provedbenog akta kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

(2) Detaljno određivanje trasa prometnica i komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni PPUO-om Vrbanja, utvrđuje se provedbenim aktom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užih područja, vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

(3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

### 1.4.4. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 36.

(1) PPUO-om Vrbanja omogućuje se planiranje postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurse koriste obnovljive izvore energije, definirane posebnim propisom, uz obvezu smještaja izvan područja: zaštićene prirode, zaštićenih krajolika, zaštićenih područja graditeljske baštine i arheoloških lokaliteta te drugih područja za koje uvjete korištenja i uređenja prostora određuju državne ustanove i ustanove s javnim ovlastima. Iznimno, u područjima ekološke mreže, dozvoljeno je postavljanje sunčanih panela na postojeće i planirane građevine, kojima sunčana elektrana nije osnovna namjena

(2) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste ostale obnovljive izvore energije mogu se graditi izvan granica građevinskih područja, u izdvojenim građevinskim područjima i unutar granica građevinskog područja naselja, sukladno odredbama ovog Plana i propisa koji uređuje prostorno uređenje.

(3) Kada se građevine iz stavka 1. ovog članka grade kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi unutar granica građevinskih područja proizvodne i poslovne namjene.

(4) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene kao resurs može se koristiti samo obnovljivi izvor energije kao što je sunce, vjetar i geotermalna energija.

(5) Postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste biogorivo, krute mase, bioplín i sl., mogu se graditi izvan granica građevinskih područja samo u sklopu namjena u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda.

(6) Agrosunčane elektrane mogu se graditi izvan građevinskih područja u skladu s propisom koji uređuje prostorno uređenje.

#### Članak 37.

(1) Sukladno odredbama posebnih propisa dozvoljeno je koristiti postojeće i planirane građevine drugih namjena (unutar građevinskog područja i u izdvojenim građevinskim područjima svih namjena) za ugradnju i postavu opreme potrebne za iskorištavanje obnovljive energije sunca (sunčani kolektori i/ili fotonaponske ćelije te druga potrebna oprema), pod uvjetom da se radi o proizvodnji električne energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe.

(2) Postavljanje sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih ćelija te druge potrebne opreme dozvoljeno je i na građevnu česticu uz primarnu građevinu kada se isti grade kao pomoćne građevine u svrhu proizvodnje električne energije koja se koristi isključivo za vlastite potrebe. Predmetne građevine površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

#### Članak 38.

(1) Vjetrofarme, vjetroelektrane, vjetroturbine, vjetrogeneratori te ostale jedinice i postrojenja za iskorištavanje energije vjetra moguće je planirati izvan granica građevinskog područja naselja.

(2) Pri planiranju lokacija vjetroelektrana potrebno je uzeti u obzir sljedeće smjernice zaštite prirodnih vrijednosti:

- u područjima zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode moguće je korištenje energije vjetra, izvedbom malih vjetroagregata za elektrifikaciju pojedinačnih objekata,
- u cilju utvrđivanja stanja nužno je, tijekom planiranja a prije moguće izgradnje vjetroelektrana, provesti detaljna istraživanja faune ptica i šišmiša u skladu s posebnim uputama nadležnog tijela za zaštitu prirode,
- lokacije treba izabrati na način da se u što većoj mjeri izbjegnu područja koja su važna za ptice, osobito za grabljivice zatim područja gdje su zabilježene velike kolonije šišmiša,
- pri odabiru lokacija posebice treba uzeti u obzir ciljne vrste i stanišne tipove područja ekološke mreže RH i moguće kumulativne utjecaje više planiranih i/ili izgrađenih vjetroelektrana,
- nužno je izbjegavati blizinu kolonija šišmiša i njihov dnevni radijus kretanja od boravišta do područja hranjenja, kao i koridore njihovih migracija,
- radi zaštite šišmiša, vjetroagregati se ne bi smjeli postavljati unutar šumovitih područja, te najmanje na 200 m udaljenosti od takvih područja, kao niti na šumovite grebene,
- izgradnju bi trebalo potencirati u zonama gdje već postoji određena komunalna infrastruktura i infrastruktura transporta energije odnosno gdje nema zahtjeva ili su minimalni zahtjevi za gradnjom novih objekata,
- tamo gdje je moguće, vjetroelektrane treba izvoditi na postojećim kultiviranim površinama kako bi se izbjegla fragmentacija prirodnih staništa.

(3) Minimalna udaljenost vjetroelektrana čija je visina stupa iznad 20 m od građevinskog područja naselja iznosi 500,0 m. Buka koju proizvodi vjetroelektrana mora zadovoljiti posebnim propisom određene veličine, a minimalna udaljenost od naselja može biti i veća od određenih 500 m. Minimalna udaljenost od cesta i željeznica iznosi dvije visine stupa tj. ( $d=2 h$ ).

(4) Vjetroelektrana čija je visina stupa 20 i manje metara mora biti udaljena od građevinskog područja naselja toliko da zadovoljava propisane vrijednosti za buku. Mikrolokacija stupa mora biti na udaljenosti od građevina za boravak ljudi minimalno za dvije visine stupa ( $d=2 h$ ).

(5) Gradnja vjetroelektrana nije dozvoljena na području ekološke mreže HR1000006 Spačvanski bazen.

#### Članak 39.

(1) Građevine za iskorištavanje geotermalnih izvora energije mogu se graditi na lokacijama na kojima se istražnim radovima potvrdi postojanje rezervi.

#### Članak 40.

(1) Konačne lokacije planiranih energetskih građevina koje se u skladu s odredbama ove Odluke mogu graditi izvan građevinskog područja odrediti će se bez izmjena i dopuna ovog Plana, posebnim studijama u skladu s relevantnim zakonskim propisima, pri čemu će se po potrebi sukladno posebnom propisu provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata na okoliš i ekološku mrežu.

(2) Proizvedena električna energija može se koristiti za vlastite elektroenergetske potrebe, a višak ili ukupna proizvedena električna energija bi se predavala u elektrodistribucijski sustav. Povezivanje, odnosno priključak proizvođača energije iz obnovljivih izvora (energane na biomasu, sunčane elektrane, vjetroelektrane i drugo) na elektroenergetsku mrežu sastoji se od pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planiranog zahvata i priključnog dalekovoda odnosno kabela na postojeći ili planirani dalekovod odnosno na postojeću ili planiranu trafostanicu, pri čemu su mogući naponi priključenja 35 kV, 10 kV i 0,4 kV. Točno definiranje trase priključnog

dalekovoda odnosno kabela i dijela transformatorske stanice koje čine priključak odredit će se u skladu s posebnim uvjetima koje utvrđuje ovlašteno elektroprivredno poduzeće.

#### 1.4.5. Posebna ograničenja - vode

##### Članak 41.

(1) Zakonom o vodama definiran je inundacijski pojas na vodotocima i drugim ležištima voda koji se štiti u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda.

(2) U inundacijskom pojasu zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.

(3) PPUO-om Vrbanja kao vodno dobro štite se vanjske granice inundacijskog pojasa:

- vodotoci Spačva, Ljubanj, Studva i Smogva - pojas obostrano u širini od 20,0 m od ruba pokosa vodotoka,

- kanali I. reda: Jasenova, Drenovača, Veliki Pašt, Vrbanjica, Žestilovac i Lipac (I. red) - pojas obostrano u širini od 10,0 m od ruba pokosa kanala,

- kanal II. reda Bistra - pojas obostrano u širini od 5,0 m od ruba pokosa kanala,

- melioracijski kanali - pojas obostrano u širini od 5,0 m od ruba pokosa kanala III. reda: Branisljeva, Jezička bara, Jopež, Koritanj, Kruševac-Nuglo, Popova livada, Rabra i Tresoglav, te kanala IV. reda.

(4) Sve zemljišne čestice u utvrđenom i neutvrđenom inundacijskom pojasu, od vanjske granice pojasa do korita vodotoka imaju svojstvo vodnog dobra

(5) Vodno dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku, ima njezinu osobitu zaštitu i koristi se na način i pod uvjetima propisanim zakonom.

##### Članak 42.

(1) Ako građevna čestica graniči s vodnim dobrom, kod određivanja regulacijske linije treba poštivati određenu granicu uređenog i neuređenog inundacijskog pojasa.

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

##### Članak 43.

(1) U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih i proizvodnih građevina

#### 1.4.6. Zaštita od požara

##### Članak 44.

(1) Ispred postojećih i budućih vatrogasnih postaja predvidjeti gradnju po jednog nadzemnog hidranta za punjenje vatrogasnih vozila.

##### Članak 45.

(1) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, ukoliko je razmak između građevina manji od 4,0 m potrebno je zadovoljiti slijedeće:

- projektom dokumentacijom potrebno je dokazati da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo;

- građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

#### 1.4.7. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

## Članak 46.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine, objekti ili uređaji koji svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

(2) U slučaju da se na relativno malom prostoru planira više istovrsnih zahvata (niz) čije su pojedinačne veličine tj. kapaciteti ispod, no ukupni iznad propisanih granica, za iste je obvezna provedba postupka procjene utjecaja na okoliš, a prema odredbama propisa koji uređuje zaštitu okoliša. Pod malim prostorom podrazumijevaju se zone proizvodne namjene i prostori izvan građevinskih područja s izvorima onečišćenja koji se nalaze na međusobnoj udaljenosti manjoj od 250,00 metara.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

##### Članak 47.

(1) U cestovnom prometu planira se:

- izgradnja državne spojne ceste na koridoru čvor Spačva (autocesta A3) - granica BiH (Brčko) za koju su rezervirana dva alternativna koridora za istraživanje,
- izgradnja županijske ceste Ž 4234 (Ilok - Šarengrad - Bapska - Tovarnik - Nijemci - Lipovac - Strošinci), tzv. "srijemska granična transverzala" za koju je rezerviran koridor za istraživanje, a trasa će biti detaljno određena na temelju posebnih studija,
- osiguranje prostornih i tehničkih uvjeta za održavanje i potrebna poboljšanja u smislu protočnosti i sigurnosti prometa za postojeće županijske i lokalne ceste.

(2) Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske i lokalne ceste, odnosno promjena kategorije i nivoa opremljenosti cesta ne smatra se izmjenom PPUO-a Vrbanja.

(3) Rekonstrukcija dionice ispravkom loših tehničkih karakteristika ceste ne smatra se promjenom trase.

##### Članak 48.

(1) PPUO-om Vrbanja omogućava se obnova i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta čije je održavanje u nadležnosti Općine Vrbanja, a koje se određuju posebnom Odlukom Općine Vrbanja. Izmjena Odluke o nerazvrstanim cestama Općine Vrbanja ne smatra se izmjenom Plana.

##### Članak 49.

(1) PPUO-om Vrbanja u Strošincima se planira uređenje stalnog cestovnog graničnog prijelaza za pogranični promet između Republike Hrvatske i Republike Srbije.

(2) Cestovni granični prijelaz iz prethodnog stavka ovog članka moguće je rekonstruirati i graditi u skladu s posebnim propisima.

##### Članak 50.

(1) Najmanja širina kolnika i koridora za državne, županijske i lokalne ceste određuje se sukladno uvjetima i propisima iz segmenta zakonske regulative o cestama te pravilima struke.

(2) Položaj novih instalacija potrebno je planirati izvan kolnika javne ceste. Iznimno, zbog prostornih ograničenja nove infrastrukturne vodove moguće je postavljati i ispod kolnika javne ceste uz suglasnost i uvjete nadležne uprave za ceste.

(3) Priključke i prilaze na javnu cestu i parkinge uz javnu cestu potrebno je planirati pridržavajući se posebnih propisa na način da se ne narušava postojeći režim prometovanja.

## Članak 51.

(1) Koridori cestovne mreže u naselju namijenjeni su izgradnji cesta i cestovnih građevina, 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. 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.

(2) Najmanja širina uličnih koridora u građevinskom području mora biti takva da omogući smještaj svih postojećih i planiranih prometnih površina (kolnik, kolno-pješačka površina, pješačka staza, biciklistička staza i sl.), svih postojećih i planiranih infrastrukturnih vodova (naročito sustava odvodnje oborinskih voda iz uličnog profila), te da zadovolji uvjete za vatrogasni pristup prema posebnom propisu.

(3) Cestovni koridor iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu kolnika 5,0 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

(4) Iznimno, širina kolnika iz prethodne podtočke može biti i manja uz uvjet da se radi o već formiranoj čestici puta, odnosno da najmanja širina kolnika odgovara najmanjoj širini određenoj temeljem posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

(5) Jedna vozna traka može se izgrađivati samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,0 m na preglednom dijelu ili 50,0 m na nepreglednom.

(6) Najmanja širina kolno-pješačke površine iznosi 4,5 m.

(7) Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima značaj državne ili županijske ceste, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obvezno se ostvaruje preko sporedne ulice.

(8) Za potrebe nove gradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

(9) Minimalna udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika treba osigurati mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

(10) Ne dozvoljava se gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

(11) Uz mjesne ulice predviđa se obostrano uređenje nogostupa za kretanje pješaka u minimalnoj širini od 1,5 m. Iznimno, uz kolnik slijepe ulice može se osigurati gradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu.

(12) Uz razvrstane ceste, na mjestima gdje za to postoje prostorni i tehnički uvjeti, omogućava se gradnja i uređenje biciklističke infrastrukture. Najmanja širina biciklističke staze za jednosmjernan ili dvosmjernan promet treba biti u skladu s odredbama posebnog propisa.

(13) Biciklističke staze moraju biti odvojene od kolnika prostornom barijerom (zeleni pojas i sl.) ili prometnom signalizacijom.

(14) Biciklističke staze odvojene od cestovnih prometnica moguće je uređivati u turistički atraktivnim područjima Općine Vrbanja prema posebnim programima.

## Članak 52.

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

## Članak 53.

(1) Predviđa se korištenje državnih, županijskih i lokalnih prometnica za javni autobusni prijevoz.

(2) Na stajalištima javnog prijevoza potrebno je u skladu s posebnim propisima predvidjeti proširenja s nadstrešnicama za putnike

#### Članak 54.

(1) Prostor uz kolnik može se koristiti za parkiranje osobnih vozila, prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima te vozilima javnih službi, kad njegova širina to omogućava i kada to ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca, te prolaz pješaka i invalida.

(2) Uređivanje i gradnja parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka ovog članka moguće je samo po pribavljanju suglasnosti nadležne uprave za ceste.

#### Članak 55.

(1) Uz javne ceste, u pojasu od 150,0 m obostrano od osi ceste, mogu se planirati benzinske postaje sa smještajnim, ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim i drugim uslužnim sadržajima u funkciji tranzitnog turizma, a uz nerazvrstane ceste samo unutar granica građevinskog područja.

(2) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje iznosi 0,5.

(3) Dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevnoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački, servisni i uslužni, ali izgrađenost građevne čestice tim sadržajima ne može biti veća od 25% površine građevne čestice.

(4) Nove benzinske postaje moraju veličinom i smještajem biti prilagođene okolišu, te se njihovim smještajem ne smiju narušiti vrijedni prirodni prostori, a trebaju zadovoljiti važeće propise i standarde, kao i posebne uvjete nadležne uprave za ceste.

### 2.1.2. Željeznički promet

#### Članak 56.

(1) Područjem Općine Vrbanja prolazi željeznička pruga za regionalni promet R105 Vinkovci - Drenovci - Državna granica - (Brčko) na kojoj se unutar prostornog obuhvata Općine nalaze kolodvor Spačva u km 30+850 i stajalište Vrbanja u km 37+644 te tri željezničko-cestovna prijelaza: Vrbanja u km 37+248, Vrbanja u km 35+839 i Spačva u km 30+469.

(2) PPUO-om Vrbanja planirana je modernizacija pruge iz prethodnog stavka ovog članka s poboljšanjem građevinskih karakteristika, poboljšanje SS i TK uređaja.

(3) Planirano je uređenje kolodvorskih zgrada u Vrbanji i Spačvi, uređenje perona i ugradba novih signalno - sigurnosnih uređaja.

#### Članak 57.

(1) Sukladno zakonskoj legislativi, unutar zaštitnog pružnog pojasa u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja odnosno odobravanja građenja po posebnom propisu (za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe vanjskih korisnika) potrebno je ishoditi suglasnosti i posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela - upravitelja željezničke infrastrukture.

(2) Zaštitni pružni pojas je pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka, na udaljenosti od 100 m mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka sa svake strane, kao i pripadajući zračni prostor.

### 2.1.3. Pomorski promet

#### Članak 58.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

#### Članak 59.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.5. Zračni promet

## Članak 60.

- (1) Poljoprivredna letjelišta na prostoru Općine Vrbanja mogu se koristiti i za sportske potrebe.
- (2) Unutar prilaznih ravnina letjelišta s ishodenim odobrenjem za upotrebu, zabranjuje se izgradnja građevina koje bi svojom visinom probijale te površine i time ugrozile sigurnost zračnog prometa. Izgradnja građevina i postavljanje prirodnih ili umjetnih prepreka unutar površina ograničenja prepreka moguće je samo uz suglasnost i uvjete nadležne agencije za civilno zrakoplovstvo.
- (3) Detaljne lokacije letjelišta, trase prilaznih ravnina i položaj površina ograničenja prepreka u prostoru definirat će se u okviru odgovarajućih Elaborata.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

#### Članak 61.

- (1) PPUO-om Vrbanja predviđen je razvoj mreže elektroničkih komunikacija daljim razvojem (dogradnjom i izgradnjom) mjesnih mreža.
- (2) Mjesne mreže razvijati će se sukladno dinamici gospodarskog, društvenog i prostornog razvitka Općine Vrbanja.
- (3) Mjesna elektronička komunikacijska mreža u građevinskim područjima u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica, a u ulicama s užim profilom polaže se ispod nogostupa.
- (4) Vodove elektroničke komunikacijske mreže je po potrebi moguće graditi s obje strane ulice.

#### Članak 62.

- (1) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova temeljem posebnog propisa ulaze u građevine od važnosti za državu, te se provedbeni akti izdaju na temelju Prostornog plana Vukovarsko-srijemske županije.
- (2) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima.
- (3) Planom su određene elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova u radijusu od 1500 do 3000 m unutar kojih je moguće locirati samostojeće antenske stupove kao i položaj postojećih samostojećih antenskih stupova, simbolom na lokaciji prema stvarnim koordinatama istog.
- (4) Iznimno, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, nije dozvoljena izgradnja rešetkastih antenskih stupova već samo štapnih stupova visine do 30 m.
- (5) Prilikom izmjene posebnog propisa kojime se definira raspored samostojećih antenskih stupova, primjenjuje se raspored istih iz posebnog propisa.
- (6) Unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera. Ukoliko je unutar područja za smještaj samostojećeg antenskog stupa već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog stupa za ostale operatore/operatora.
- (7) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju uvjete gradnje.

#### Članak 63.

- (1) Omogućava se izgradnja nove i stavljanje u funkciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture i drugih infrastrukture pogodnih za postavljanje elektroničkih komunikacijskih mreža u cilju razvoja NGA infrastrukture (širokopojasni internet sljedeće generacije) i LTE tehnologije pokretnih mreža (sustav pokretnih komunikacija 4. generacije).

### 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

## Članak 64.

- (1) Uređaji i građevine za potrebe radio i TV sustava veza trebaju biti u skladu s važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala.
- (2) Izgradnja novih građevina iz stavka 1. ovog članka će se vršiti u skladu sa propisanim uvjetima građenja za takve vrste građevina, pri čemu je potrebno osigurati prostor s nesmetanim kolnim pristupom, te voditi računa o uklapanju u okolinu (naselja ili prirodnog prostora).
- (3) Radi sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih prostora obavezno je pri planiranju izvršiti usklađivanje s istim ili srodnim djelatnostima radi korištenja zajedničkih lokacija i građevina.

## 2.3. Energetski sustav

### 2.3.1. Nafta i plin

#### Članak 65.

- (1) Plinoopskrbni sustav Općine Vrbanja sastoji se od:
  - visokotlačnog plinovoda (VT) Županja-Bošnjaci-Vrbanja-Drenovci-Gunja (glavni dobavni vod),
  - glavnih distributivnih i mjesnih srednjetačnih plinovoda (ST).
- (2) Srednjetačna plinska mreža (ST) izgrađena je unutar građevinskog područja u zelenom pojasu ulica (po potrebi obostrano) te izvan naselja uz trasu prometnica. Tlak plina u srednjetačnoj plinskoj (ST) mreži iznosi 1-4 bara.

#### Članak 66.

- (1) Potrebno produljenje plinske mreže odvijat će se u skladu s izračunima ekonomske opravdanosti investicija.
- (2) Nazivni kapacitet razvodnih plinovoda odrediti će se temeljem broja i vrste potrošača, te proračuna količine potrošnje.
- (3) Plinska mreža se razvodi ukopanim cjevovodom u rovovima ispod nogostupa ili u zelenoj površini uz prometnice na dubini od najmanje 1,0 m (zeleno površina), odnosno 1,2 m (ispod prometnica).
- (4) Ukoliko se planirani plinovod bude postavljao ispod prometnice ili vodotoka potrebno je plinovod postaviti u zaštitnu cijev. Razmak komunalne infrastrukture mora iznositi minimalno u horizontalnom posmaku za VT plinovod 3 m, a za ST plinovod 1 m.
- (5) Za potrebe redukcija tlaka u plinskoj mreži sa 1-4 bara na niski tlak 22-25 mbara izvodi se uz primjenu pojedinačnih regulatora tlaka.

#### Članak 67.

- (1) U pojasu širokom 2 metra lijevo i desno od osi plinovoda proteže se zaštitni pojas unutar kojeg nije dozvoljena gradnja stabilnih objekata za boravak i rad ljudi, a 1,5 metara na svaku stranu od trase plinovoda svi građevinski radovi se moraju bezuvjetno izvoditi ručno. U pojasu širokom 3 metra od osi krajnjih cjevovoda proteže se zaštitni zeleni pojas u kojem je zabranjeno saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 metar.
- (2) Prilikom bilo kakvih radova u zaštitnom pojasu potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja, a za priključenje na distribucijsku plinsku mrežu uvjete priključenja.
- (3) Priključenje građevina na ulični ukopani razvod prirodnog plina potrebno je omogućiti podzemnim priključkom uz prilazne ceste.

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 68.

- (1) Područje Općine Vrbanja napaja se električnom energijom iz trafostanice TS 35/10 kV Drenovci putem nadzemnih dalekovoda:
  - DV 10 (20) kV Spačva (naselja Vrbanja i Spačva),
  - DV 10 (20) kV Soljani (naselja Soljani i Strošinci).

## Članak 69.

(1) Na području Općine Vrbanja predviđena je izgradnja, rekonstrukcija i prilagođavanje postojeće 10 kV mreže za prihvata 20 kV napona, u cilju konačnog prijelaza na dvonaponsku transformaciju 110/20 kV (napuštanje 35 kV napona).

(2) Lokacije i trase elektroenergetskih objekata naponske razine 10(20) kV i 0,4 kV detaljno će se razraditi projektnom dokumentacijom ili dokumentima prostornog uređenja užih područja, u skladu s mišljenjem nadležnog distributera električne energije.

(3) U naseljima se preporuča izvođenje kabela (podzemne) distribucijske elektroenergetske mreže, a naročito u mjesnim ulicama koje imaju značaj javne ceste (županijske i lokalne ceste).

(4) Iznimno, u naseljima se u mjesnim ulicama koje nemaju značaj javne ceste dopušta postavljanje betonskih stupova i samonosivog kabela niskonaponske mreže koji će služiti za napajanje i postavljanje javne rasvjete.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 70.

(1) Prostornim planom Vukovarsko - srijemske županije dugoročno rješenje vodoopskrbe planirano je u okviru regionalnog vodoopskrbnog sustava Istočne Slavonije koji će povezivanjem postojećih i planiranih lokalnih vodoopskrbnih sustava osigurati potrebne količine kvalitetne vode za sadašnje i buduće potrebe.

(2) Točna lokacija planiranih magistralnih vodoopskrbnih građevina i cjevovoda bit će utvrđena konkretnim projektantskim rješenjima. Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina za javnu vodoopskrbnu mrežu trase, koridori i površine određeni PPUO-om Vrbanja mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko - pravnim odnosima i stanju na terenu, pri čemu promjene ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim Planom.

(3) PPUO-om Vrbanja u lokalnoj vodoopskrbi predviđa se:

- gradnja spojno - tranzitnog cjevovoda "Strošinci - Lipovac",
- održavanje postojeće i dogradnja distribucijske vodne mreže.

### 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

#### Članak 71.

(1) PPUO-om Vrbanja, u skladu s Prostornim planom Vukovarsko - srijemske županije zaštita voda i vodotoka od onečišćenja planirana je:

- u naseljima Vrbanja, Soljani i Strošinci: izvedbom kanalizacijskih sustava sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda,
- u izdvojenim građevinskim područjima: izgradnjom nepropusnih septičkih/sabirnih jama ili pojedinačnih uređaja za pročišćavanje sukladno posebnim uvjetima.

(2) PPUO-om Vrbanja planirana je primjena kombiniranog mješovito - razdjelnog sustava odvodnje, kojim se fekalne vode cjevovodima transportiraju do uređaja za pročišćavanje, dok se višak oborinskih voda upušta u okoliš.

(3) Konačno rješenje koncepcije odvodnog sustava kao i kapaciteti i lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na području Općine Vrbanja biti će utvrđeno konkretnim projektantskim rješenjima.

(4) Ovisno o lokalnim terenskim prilikama i visinskim odnosima, potrebno je predvidjeti mogućnost podizanja razine otpadne vode pomoću crpnih stanica do lokacije uređaja za pročišćavanje.

## Članak 72.

(1) Do izvedbe sustava odvodnje otpadnih voda iz prethodnog članka:

- odvodnju otpadnih voda naselja treba rješavati izgradnjom nepropusnih septičkih/sabirnih jama ili pojedinačnih uređaja za pročišćavanje sukladno posebnim uvjetima.
- oborinska odvodnja naselja rješava se kroz naselja cjevovodima ili otvorenim kanalima i cestovnim jarcima, kojim se oborinska voda odvodi do recipijenta.

(2) Predviđeni sustavi odvodnje trebaju vodotoke zadržati na nivou zahtijevane kategorije, a to se odnosi i na sve potoke i kanale koji se koriste za odvodnju.

(3) Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent pročistiti u mjeri da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent.

(4) Svi proizvodni pogoni koji koriste vodu u tehnološkom procesu moraju imati uređaje za predtretman otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju ili recipijent, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

(5) Otpadne vode industrijskih pogona, zona ugostiteljsko-turističke namjene, gospodarskih kompleksa i građevina za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje do izgradnje sustava odvodnje, te otpadne vode industrijskih pogona, gospodarskih kompleksa i građevina za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje čija odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda neće biti riješena u okviru postojećih sustava moraju se riješiti izgradnjom vlastitih sustava u skladu s uvjetima zaštite okoliša, mogućnostima prijemnika i prema važećim propisima.

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

(7) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje. Moguće je odvoženje gnojovke, osoke i stajnjaka na poljoprivredno zemljište prema posebnom propisu.

### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

#### Članak 73.

(1) Područje Općine Vrbanja ugroženo je visokim vodama rijeke Save, brdskim vodama s obronaka Dilj gore i vlastitih velikih voda nakon većih oborina.

(2) Prostornim planom Vukovarsko - srijemske županije planirano je dugoročno rješenje obrana od poplava područja Spačvansko - studvanskog bazena uz nizvodni dio korita Bosuta kroz koje protječu Spačva i Studva kojim se u retencijskom bazenu Spačva zadržava optimalna razina vode ispod kote 79,0 m n.m. koja ne ugrožava poljoprivredne površine.

(3) Vodne površine i vodno dobro treba uređivati na način da se osigura propisani vodni režim, kvaliteta i zaštita voda.

#### Članak 74.

(1) Sustav osnovne i detaljne kanalske mreže potrebno je postupno obnavljati, rekonstruirati, produbljivati i proširivati kako bi se osiguralo njegovo redovito održavanje.

### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

#### Članak 75.

(1) Na području Općine Vrbanja izvršena je melioracija čime se omogućuje odvodnja s pretežnog dijela poljoprivrednih površina.

#### Članak 76.

(1) Minimalnu razinu vode na poljoprivrednim površinama Općine Vrbanja osigurava ustava na vodotoku Spačva koja u vegetacijskom razdoblju zadržava vodu na razini 78,00 m n.m.

(2) Prostornim planom Vukovarsko - srijemske županije natapanje poljoprivrednih površina u Županiji planirano je gradnjom višenamjenskog kanala Dunav - Sava, te je planirana izrada studije

koja će detaljnije razraditi sustav navodnjavanja poljoprivrednih površina.

### 3. POSEBNE MJERE

#### 3.1. Posebne vrijednosti

##### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

###### Članak 77.

(1) U skladu sa Prostornim planom Vukovarsko - srijemske županije PPUO-om Vrbanja planirana je zaštita za:

- Zvezdan Grad i dio toka rijeke Studve - u kategoriji značajnog krajobraza,
- Spačva - u kategoriji značajnog krajobraza.

(2) Do provedbe zakonske procedure za zaštitu, odnosno do donošenja Odluke o proglašenju zaštite temeljem Zakona o zaštiti prirode, navedeni lokalitet štiti će se kao osobito vrijedni predjeli s ograničenjima u korištenju i za sve zahvate u prostoru obvezatno je ishodaenje posebnih uvjeta nadležnih tijela za zaštitu prirode.

(3) PPUO-om Vrbanja se za prirodne vrijednosti iz stavka 1. ovog članka koje su predložene za zaštitu utvrđuju slijedeće mjere i uvjeti zaštite:

- potrebno je zabraniti sve radnje i djelatnosti kojima se zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima narušava ili umanjuje svojstva zbog kojih su zaštićeni (branje ili uništavanje biljaka; uznemiravanje, hvatanje ili ubijanje životinja; uvođenje novih svojti; melioracijski zahvati i slično),
- za navedene lokalitete tijelo županijske uprave nadležno za zaštitu prirode treba donijeti planove gospodarenja prirodnim dobrima radi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti,
- temeljem posebnog zakona o zaštiti prirode lokaliteti koji su predviđeni za zaštitu stupanjem na snagu PPUO Vrbanja nalaze se pod privremenom zaštitom u trajanju od dvije godine, te se na njih primjenjuju sve odredbe posebnih propisa koji uređuju zaštitu zaštićenih prirodnih vrijednosti,
- potrebno je provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za područja predviđena za zaštitu kako bi se utvrdila njihova vrijednost te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posjećivanja,
- prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim ili evidentiranim vrijednostima potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja.

##### 3.1.2. Kulturna baština

###### Članak 78.

(1) Zaštićena kulturna dobra, temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, na području Općine Vrbanja su:

1. Soljani, Braće Radića 2, Župna crkva sv. Pohođenja Blažene Djevice Marije, Z-1164 (k.č.br. 456),
2. Soljani, Srednjovjekovno arheološko nalazište "Zvizdan - grad", Z-6800 (dio k.č.br. 2707),
3. Vrbanja, Bana Jelačića, Gašparčev magazin, Z-6800 (k.č.br. 104),
4. Vrbanja, Ul. Kneza Ljudevita Posavskog 134, mjesno groblje, Židovsko groblje, Z-7839 (dio k.č.br. 1935/2),
5. Vrbanja, Trg Dr. Franje Tuđmana, Spomenik palim borcima NOR-a i žrtvama fašističkog terora, ROS-0226-1971 (k.č.br. 100),
6. Vrbanja, Prapovijesno arheološko nalazište "Purić-Ljubanj", Z-6828 (dio k.č.br. 3121).

(2) Na području Općine Vrbanja nalaze se evidentirana arheološka nalazišta:

- Strošinci, "Zapašće", arheološko nalazište,
- Strošinci, "Rastoka", antičko nalazište,

- Strošinci, "Debrnja", antičko nalazište,
- Soljani, "Selišta", antičko nalazište - R90b,
- Soljani, "Žestilovac-Staro groblje", antičko nalazište - R90c,
- Soljani, "Crnica", prapovijesno, srednjovjekovno i novovjekovno nalazište - R90d,
- Soljani, "Drageljina", prapovijesno nalazište - E189c,
- Soljani, "Paovska bara 1", prapovijesno nalazište - E189e,
- Soljani, "Paovska bara 2", prapovijesno nalazište - E189f,
- Vrbanja, srednjovjekovno nalazište - R121aQ,
- Vrbanja, "Mekote", srednjovjekovno nalazište - R121b,
- Vrbanja, "Kolešvar - Lazovi", srednjovjekovno nalazište - R121c,
- Vrbanja, "Kubarsko polje", prapovijesno nalazište - E287,
- Vrbanja, "Arheološka nalazišta spačvanskih šuma Općine Vrbanja".

#### Članak 79.

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite, obnove i očuvanja kulturne baštine proizlaze iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Mjerama propisanim u Zakonu i prostornom planu utvrđuje se obvezni upravni postupak, te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na pojedinačnim kulturnim dobrima - građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim nalazištima, katastarskim česticama na kojima se građevine koje imaju svojstvo kulturnog dobra nalaze, te pojedinim zonama zaštite naselja.

(3) Na zaštićenim građevinama, memorijalnim područjima i spomen obilježjima te arheološkim nalazištima upisanima u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kojima je utvrđeno svojstvo zaštićenog ili privremeno zaštićenog kulturnog dobra kao i evidentiranim arheološkim nalazištima, obavezno se primjenjuju sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na pojedinačno zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i nalazištima: konzervatorsko-restauratorsko istraživanje i izrada studija i elaborata, popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanje, adaptacija (prilagodbe), rušenja i uklanjanja, promjena namjene te izvođenje radova na arheološkim nalazištima koji uključuju zemljane radove.

(4) U skladu s Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, za sve, iz stavka 3., nabrojane zahvate na građevinama, sklopovima, predjelima i nalazištima kod nadležne ustanovu za zaštitu kulturne baštine potrebno je ishoditi propisane suglasnosti:

- posebni uvjeti i potvrda glavnog projekta (kod svih zahvata za koje je potreban odgovarajući akt kojim se odobrava građenje i zahvata koji se izvode na temelju glavnog projekta),
- posebni uvjeti i odobrenje za zahvat na kulturnom dobru - kod svih zahvata na koje se odnose Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima te Pravilnik o održavanju građevina,
- nadzor u svim fazama radova (provodi nadležno tijelo za zaštitu kulturne baštine),
- prije izgradnje velikih infrastrukturnih zahvata (izgradnja cesta, pruga, mostova, energetskih postrojenja, industrijska postrojenja velike površine i slično) na arheološki neistraženom području investitorima se preporučuje provesti mjere zaštite arheoloških nalazišta prije početka građevinskih radova, i to: terenski pregled područja predviđenog za izgradnju, probna arheološka istraživanja ako terenski pregled pokaže postojanje arheoloških nalaza te sustavna arheološka istraživanja ako probno istraživanje potvrdi postojanje arheološkog nalazišta.

#### Članak 80.

(1) Za svako zaštićeno i privremeno zaštićeno kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna katastarska čestica. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

(2) Zaštićena arheološka nalazišta locirana su katastarskim česticama. Na tim nalazištima, prije građevinskih i svih drugih zemljanih iskopa koji uključuju kopanje zemljišta, moraju se prethodno ishoditi posebni uvjeti zaštite i odobrenje za zahvat na kulturnom dobru, odnosno potvrda glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih

arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim nalazištima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenja.

(3) Zaštitu kulturnih dobara treba provoditi u skladu s načelima arheološke struke i konzervatorske djelatnosti: dokumentiranjem, konzervatorsko-restauratorskim istraživanjem, valorizacijom i izradom studija; izradom projektne dokumentacije; sanacijom, konzervacijom i prezentacijom građevina važnih za povijesni i kulturni identitet prostora.

(4) Projektanti na radovima na zaštićenim kulturnim dobrima trebaju imati dopuštenje nadležnog Ministarstva za obavljanje poslova na kulturnim dobrima.

(5) Arheološka iskapanja i istraživanja te konzervatorsko-restauratorska istraživanja građevina i izrada studija mogu se obavljati samo na temelju odobrenja koje daje nadležno tijelo.

(6) Ovaj sustav mjera zaštite primijeniti će se i na dobra za koja se nakon donošenja prostornog plana utvrdi svojstvo kulturnog dobra.

#### Članak 81.

(1) Ako se na području evidentiranih arheoloških nalazišta i zona ili preostalom području Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radovi se moraju prekinuti te o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležnu konzervatorsku službu, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara preuzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza,

(2) Za evidentirana "Arheološka nalazišta spačvanskih šuma Općine Vrbanja" zbog smještaja na području šuma te udaljenosti od naselja postoji opasnost od oštećenja i uništenja uslijed nedozvoljenih radova te se stoga PPUO Vrbanja ne daju točne lokacije istih već se daje informacija o njihovom postojanju.

(3) Tijela prostornog uređenja za sve građevinske zahvate na području gospodarskih šuma u Općini Vrbanja trebaju uputiti poziv nadležnom tijelu za zaštitu kulturne baštine koje će po pozivu iz svojih evidencija utvrditi mjere zaštite ili odbaciti zahtjev zbog nenadležnosti.

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 82.

(1) PPUO-om Vrbanja utvrđuje se zaštita vrijednog krajobraza Spačvanskih šuma očuvanjem prirodnih značajki šumskog područja i obala vodotoka kao i kontaktnih područja.

(2) Mjere očuvanja krajobraza iz stavka 1. ovog članka osobito se odnose na:

- očuvanje šuma i vegetacijskog pokrova,
- očuvanje što gušće mreže očuvanih prirodnih staništa u cilju zaštite bioraznornosti,
- očuvanje određenog postotka starih šuma u okviru gospodarenja šumama,
- sprečavanje zahvata i djelatnosti posljedice kojih su degradacija krajolika i smanjenje raznornosti biljnog i životinjskog svijeta,
- objedinjavanje infrastrukturnih koridora magistralne i županijske infrastrukture,
- provedbu mjera sanacije krajolika biološkom rekultivacijom u tijeku i po dovršenju izgradnje infrastrukturnih sustava, a osobito koridora autoceste na dijelu trase kroz Spačvanske šume,
- ograničavanje kanaliziranja vodotoka u cilju zaštite izvornog krajolika.

(3) U području zaštićenog krajobraza iz stavka 1. ovog članka moguća je gradnja isključivo:

- građevina infrastrukture od državnog i županijskog značaja,
- šumskih prometnica potrebnih za gospodarenje šumom
- građevina u funkciji gospodarenja i korištenja šuma,
- građevina od interesa za obranu,
- građevina za turizam i rekreaciju.

### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

### Članak 83.

(1) Ekološku mrežu Republike Hrvatske (mreža Europske unije NATURA 2000) čine područja prema Direktivi o pticama - POP i područja prema Direktivi o staništima - POVS.

(2) Na dijelu područja Općine Vrbanja nalaze se područja ekološke mreže:

- područje prema Direktivi o pticama (POP) - Spačvanski bazen (identifikacijski broj područja: HR1000006)

- područje prema Direktivi o staništima (POVS) - Spačvanski bazen (identifikacijski broj područja: HR2001414).

(3) Smjernice zaštite područja ekološke mreže kao i obveza provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata u prostoru koji sam ili u kombinaciji s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na područja ekološke mreže NATURA 2000 propisani su posebnim propisima.

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### Članak 84.

(1) Na kartografskom prikazu prikazano je područje najvećeg intenziteta potresa (VII° i više MCS) sukladno PPVSŽ.

(2) Mjere zaštite od potresa svode se na primjenu posebnih propisa za protupotresno projektiranje građevina.

(3) Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

#### Članak 85.

(1) Kod planiranja i gradnje javnih, komunalnih i sličnih građevina dio kapaciteta neophodno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi te planirati tako da je pristup omogućen i u uvjetima rušenja zgrade.

(2) Javne ceste u naseljima potrebno je planirati tako da ih rušenje zgrada ne zatvori za promet, odnosno da se ruševine mogu što jednostavnije raščistiti radi evakuacije ljudi i dobara.

### 3.2.2. Vode i more

#### Članak 86.

(1) Na području Općine Vrbanja određene su zone sanitarne zaštite izvorišta "Sojara" - Vrbanja.

(2) Režim korištenja prostora unutar granica zona sanitarne zaštite definiran je odgovarajućom Odlukom o zoni sanitarne zaštite izvorišta.

(3) Na području zona sanitarne zaštite nije dopuštena izgradnja farmi i građevina za uzgoj životinja.

(4) Izmjena posebnih odluka o zaštiti izvorišta i propisanim režimima zaštite ne smatra se izmjenom PPUO-a Vrbanja.

#### Članak 87.

(1) U poplavnom području zabranjena je gradnja osim gradnje sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina, prema uvjetima Hrvatskih voda.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 88.

(1) Zaštitni pojas autoceste iznosi minimalno 40 m sa svake strane, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljeno planiranje objekata visokogradnje (poslovnih, stambenih i drugih građevina).

(2) U zaštitnom pojasu autoceste mogu se planirati zaštitne zelene površine, locirati i izgraditi objekti niskogradnje (prometnice, pješačke i biciklističke staze, prilazi i parkirališta), te komunalna

infrastrukturna mreža, a minimalna udaljenost istih od vanjskog ruba zemljišnog pojasa definira se ovisno o vrsti i namjeni niskogradnje, te ne može iznositi manje od 20 m.

(3) Za svaki zahvat u prostoru od strane pravnih ili fizičkih osoba, a koji su planirani unutar zaštitnog pojasa autoceste ili na cestovnom zemljištu, potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

(4) Na autocesti i pripadajućem zaštitnom pojasu, koji prema posebnom propisu iznosi 100 m, nije dopušteno postavljanje vizualnih sadržaja (reklama) koji bi mogli ugrožavati sigurnost prometa. Objekti niskogradnje (prometnice i svjetla javne rasvjete) unutar zaštitnog pojasa moraju se projektirati na način da ne odvrćaju pozornost i ne ugrožavaju sigurnost prometa na autocesti.

#### Članak 89.

(1) Planirani cestovni koridor županijske ceste Ž 4234 (Ilok - Šarengrad - Bapska - Tovarnik - Nijemci - Lipovac - Strošinci), tzv. "srijemska granična transverzala" utvrđen je na prostoru izvan naselja u širini od 200 m, dok na prolazu kroz naselja zaštitni koridor iznosi 50 m i smatra se rezervatom za istraživanje. U širini koridora za istraživanje po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas, osim iznimno zahvata nužne rekonstrukcije postojećih građevina.

(2) Za planiranu spojnu cestu na koridoru čvor Spačva (autocesta A3) - granica BiH (Brčko), za koju su rezervirana dva alternativna koridora za istraživanje, potrebno je čuvati koridor širine 75 m. Nakon provedbe prostorno-prometno-građevinske analize i odabira varijante obilaznice naselja Vrbanja od strane nositelja zahvata, za trasu koja nije odabrana prestaju ograničenja u prostoru.

#### Članak 90.

(1) Na području Općine Vrbanja nalazi se neaktivna bušotina Vrbanja-1 (Vb-1) za koju sigurnosna - zaštitna zona u kojoj je zabranjeno graditi objekte za boravak ljudi iznosi 3,0 m u polumjeru oko osi kanala trajno napuštene bušotine (kanal bušotine se nalazi 1,5 - 2,0 metara pod zemljom).

#### Članak 91.

(1) U zoni područja ugroženog bukom od autoceste potrebno je mjerama zaštite od buke spiječiti nastajanje prekomjerne buke, odnosno smanjiti postojeću buku na dopuštenu razinu, sukladno posebnim propisima.

### 3.2.4. Zrak

#### Članak 92.

(1) Zaštita zraka provodi se kroz evidentiranje izvora onečišćenja, utvrđivanje emisija te praćenje rasprostiranja zagađenja u različitim meteorološkim uvjetima, kao i sprječavanje uporabe tehnologija koje onečišćuju zrak. Potrebno je, sukladno posebnom propisu, uspostaviti sustav praćenja kakvoće zraka te posebnu pozornost posvetiti mjerama za sprječavanje nastajanja i širenja neugodnih mirisa sa stočnih farmi koji značajno narušavaju kvalitetu života stanovnika naselja.

## 3.3. Posebni načini korištenja

### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

#### Članak 93.

(1) Nema područja posebnog načina korištenja.

### 3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

#### Članak 94.

(1) Nema područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.

## POJMOVI

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

#### 1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojaskom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

## 2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

### 3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

#### 4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

#### 5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.