

REPUBLICA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, OPĆINA ČEPIN	
Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Općine Čepin	
Odredbe za provedbu	
Vrsta postupka: Postupak transformacije prostornog plana	
Faza transformacije plana: Prijedlog transformiranog prostornog plana	Oznaka revizije plana:
Odluka o transformaciji prostornog plana: Odluka o transformaciji Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin broj 13/24)	
Objava plana: Objava plana provodi se od 27.10.2025. do zaključno s danom 10.11.2025.	
Nositelj izrade prostornog plana: Osječko-baranjska županija, Općina Čepin Upravni odjel za gospodarstvo i komunalno-stambenu djelatnost	Odgovorna osoba nositelja izrade: PROČELNICA Marica Beraković dipl.iur.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Osječko-baranjska županija, Općina Čepin Općinsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA Robert Periša
Stručni izrađivač prostornog plana: EKOMENA d.o.o. Zagreb, Krajiška ulica 30 OIB: 71522073396	Odgovorna osoba stručnog izrađivača: DIREKTOR dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: DIREKTOR dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.
Stručni tim: dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh. dr.sc. Ante Senjanović dipl.ing.arh. Srđan Basrak dipl.ing.arh. Nina Kelava dipl.ing.arh. Lucija Baričević mag.ing.prosp.arch. Igor Jutrović mag.ing.prosp.arch. Darko Tripunovski univ.bacc.geogr.	

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)
- Javna i društvena namjena - upravna (D1)
- Javna i društvena namjena - kulturna (D7)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - energetska sustav (IS7)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

(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) Javna i društvena namjena - upravna (D1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3101]

1. Na površinama javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih radu državnih tijela i organizacija, radu tijela i organizacija jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radu pravnih osoba s javnim ovlastima i za potrebe vatrogasnih postaja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - upravne (D1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - upravne (D1), 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.

(4) Javna i društvena namjena - kulturna (D7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3107]

- Kolođvar

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:

a. knjižnica,

b. kazališta,

c. kinematografa,

d. muzeja,

e. galerija,

f. glazbenih ustanova,

g. koncertnih dvorana,

h. arhiva,

i. javne radio televizije,

j. kulturnih i umjetničkih organizacija,

k. kulturni centar,

l. memorijalni centar,

m. ostalih kulturnih ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), 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.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- a. Kolođvar: Uslužna namjena

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

- Gospodarska namjena G5, Gospodarska zona 'Lug', Gospodarska zona Ovčara, Zona Gospodarske namjene G4

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.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- a. Gospodarska namjena G5, Gospodarska namjena G5, Gospodarska zona 'Lug', Gospodarska zona Ovčara, Gospodarska zona Ovčara, Gospodarska zona Ovčara, Zona Gospodarske namjene G4: Ugostiteljsko-turistička namjena
- b. Gospodarska namjena G5, Gospodarska namjena G5, Gospodarska zona Ovčara, Gospodarska zona Ovčara, Gospodarska zona Ovčara, Zona Gospodarske namjene G4: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(7) 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]

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.

(8) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

- a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
- b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
- c. za zimske sportove,
- d. za konjičke sportove,
- e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(9) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,

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

(10) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3604]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(11) 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.

(12) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

- a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
- b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,
- c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
- d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
- e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(13) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(14) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(15) 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.

(16) 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, lovngospodarske 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.

(17) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,

d. vidikovaca,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,

g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(18) 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.

(19) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

- Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Čepin, Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin, Urbanistički plan uređenja Plandište 2 - Čepin

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe urbanističkog plana uređenja.

2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.

3. Do donošenja urbanističkog plana uređenja postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Površine za razvoj i uređenje naselja su područja naselja Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin su Ritić i Srednjovjekovni grad Kolođvar.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja su:

- Gospodarska zona Mala Branjevina
- Gospodarska zona Lug
- Ugostiteljsko-turistički punkt
- Sportsko-rekreacijska zona Ribnjak
- Groblja (u naselju Čepin, Čokadinci i Livana)

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:

- GPN-1
- D-1
- D-2
- KS-1

- I-1
- I-2
- I-3
- I-4
- I-5
- I-6
- R-1
- R-2
- T-1
- GR-1
- IGP-1

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: GPN-1

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

- a. U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 300 m², za poluugrađeni način gradnje 250 m², za ugrađeni način gradnje 200 m².
- b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane u prethodnoj podtočki.
- c. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- d. Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je 250,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0, a 450,0 m² u ostalim slučajevima.
- e. Veličina građevne čestice građevina javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.
- f. Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m²/učeniku. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja ili kada postoji mogućnost korištenja slobodnih površina u blizini i sl., veličina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 20,0 m²/učeniku. Ako se škola nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min. 20,0 m²/učeniku.
- g. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m²/djetetu. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m²/djetetu. Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m²/djetetu.
- h. Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama.
- i. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.
- j. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- k. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. U građevinskom području naselja mogu se graditi stambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti, građevine gospodarskih djelatnosti, sportsko-rekreacijske građevine, građevine za komunalne djelatnosti, građevine za posebne namjene, pomoćne i prometne građevine i građevine infrastrukture, građevine mješovite namjene te ostale građevine u funkciji razvoja i uređenja naselja, a prema uvjetima utvrđenim u ovom Planu.

d. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina, građevine gospodarskih, javnih i društvenih djelatnosti te pomoćne građevine, sukladno ovim Odredbama. Iznimno, u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu (ili je u ovome Planu utvrđena kao posebno vrijedna), na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, pod uvjetom da se zaštićena (ili osobito vrijedna) građevina zadrži u izvornom obliku.

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

f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine dozvoljena je gradnja građevina tihe i čiste djelatnosti, skladišta do 100 m² građevinske bruto površine, te sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila, te ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub.

g. Na građevnim česticama za gradnju višestambene građevine i građevine javne i društvene namjene ne mogu se graditi zasebne građevine proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

h. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.

i. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, mogu se graditi građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

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

k. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka.

l. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

m. U građevinskom području naselja na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi sve građevine proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti. Na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene kao prateće građevine mogu se graditi ugostiteljsko-turističke i poslovne građevine.

n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti mogu se graditi sljedeće građevine: proizvodne, poslovne i turističko-ugostiteljske građevine; prometne i infrastrukturne građevine; sportske i rekreacijske građevine; jedna obiteljska stambena građevina; poljoprivredne građevine za potrebe osnovne djelatnosti. Iznimno, ako za to postoji potreba i prostorne mogućnosti, mogu se graditi i građevine javnih i društvenih

djelatnosti. Građevinska bruto površina građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti mora iznositi min. 50% ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici.

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

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

q. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

n. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove obiteljske stambene građevine na regulacijskoj liniji.

o. Maksimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije je 45,0 m.

p. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji.

q. Maksimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 45,0 m.

r. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0 m; za ostale životinje i perad broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijske linije.

s. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, građevine za silažu, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake.

t. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije građevina iz prethodne dvije podtočke odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.

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

v. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi.

w. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.

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

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

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

aa. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji.

ab. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tihih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama.

ac. Tržnice na malo mogu se graditi na regulacijskoj liniji i dvorišnoj međi.

4. izgrađenost građevne čestice

a. U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeći najveći koeficijenti izgrađenosti za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 0,4, za poluugrađeni način gradnje 0,5, za ugrađeni način gradnje 0,6.

b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti veći od propisanog u prethodnoj podtočki, ali ne veći od postojećeg.

c. Za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m², na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći od propisanog u podtočki a., ali ne veći od 0,75.

d. Iznimno od podtočke a., koeficijent izgrađenosti (kig) može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

- e. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za višestambenu izgradnju iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,50 u ostalim slučajevima.
- f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.
- g. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4.
- h. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.
- i. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,60 u ostalim slučajevima.
- j. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.
- k. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice tržnice na malo je 0,7.
- l. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi za slobodnostojeći način gradnje 2,0, za poluugrađeni način gradnje 2,5, za ugrađeni način gradnje 3,0.
- b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti veći, ali ne veći od postojećeg.
- c. Za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m²; na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti i veći od propisanog u podtočki a., ali ne veći od 3,75.
- d. Iznimno od podtočke a., koeficijent iskoristivosti (kis) može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- e. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 6,0. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 0,50; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 3,0.
- f. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 1,8.
- g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 6,0. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,60; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,6.
- h. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0.
- i. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice tržnice na malo je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
- b. Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja.
- c. Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum ili suteran i 5 nadzemnih etaža.

- d. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces).
- e. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteran i 2 nadzemne etaže.
- f. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteran i 5 nadzemnih etaža.
- g. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteran i 4 nadzemne etaže.
- h. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake).
- i. Najveća etažna visina građevine na građevnoj čestici tržnice na malo iznosi podrum ili suteran i tri nadzemne etaže, a najveća ukupna visina (Huk) iznosi 15,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
- b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
- c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
- d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
- e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
- f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.
- g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. Ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova nadogradnja i dogradnja ili zamjenska gradnja. Kod nadogradnje ili zamjenske gradnje može se zadržati postojeći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice i ako je veći od dozvoljenog ovim Odredbama. Ako se postojeća obiteljska stambena građevina dograđuje najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,6 (neovisno o načinu gradnje).

d. Kada se postojeća obiteljska stambena građevina nadograđuje ili joj se mijenja namjena koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći od propisanog u točki 4., ali ne veći od 0,75; a koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti i veći od propisanog u točki 5. ali ne veći od 3,75 i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u točki 1..

e. Postojeća obiteljska stambena građevina može se dograđivati i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u točki 1.; a najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice definiran je u točki 4. i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice definiran je u točki 5..

f. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama.

g. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe.

h. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

b. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju. Iznimno, garaže i nadstrešnice se mogu graditi na istim udaljenostima od regulacijske linije i dvorišnih međa kao i obiteljska stambena građevina.

c. Građevinska bruto površina svih pomoćnih građevina ne može biti veća od građevinske bruto površine osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi.

d. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum ili suteran, prizemlje i potkrovlje.

e. Ukupna visina (Huk) pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 5,5 m od kote terena, neposredno uz među. Ukupna visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. ukupna visina (Huk) građevine odnosno dijela građevina može iznositi 5,5 m + ½ udaljenosti od dvorišne međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine propisani su sljedeći uvjeti korištenja građevne čestice i uvjeti gradnje građevina: max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine PPUT djelatnosti je 400,0 m²; max. građevinska bruto površina za

sve proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, ne može biti veća od građevinske bruto površine za stanovanje; max. etažna visina građevine je podrum ili suteran prizemlje i potkrovlje; max. ukupna visina (Huk) građevine je 7,0 m; građevine tihe i čiste proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama; građevine za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 30,0 m od regulacijske linije i min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: GPN-1

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

b. Višestambena građevina je građevina s najmanje 4 stana. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 4 stana, čija je osnovna namjena stanovanje.

2. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

3. dodatni uvjeti i/ili ograničenja (npr. prostorna i vremenska raspodjela aktivnosti u morskim vodama, i dr.).

a. U višestambenim građevinama komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. Iznimno, prostori onih namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D-1

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

a. Veličina građevne čestice građevina javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima.

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

n. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,60 u ostalim slučajevima.

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 6,0. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni

koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,60; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,6.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

b. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteran i 5 nadzemnih etaža.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se

prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. Na građevnoj čestici k.č.br. 2606 k.o. Čepin, u Čepinu, za potrebe javne i društvene namjene - upravne i kulturne, moguća je rekonstrukcija Dvorca Adamović-Mihalović i građenje građevina javne i društvene namjene, te građevina drugih namjena koje su u funkciji osnovne.

d. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D-1

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D-2

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

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Unutar obuhvata izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada Kolodvar mogu se graditi građevine i sadržaji koji su u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra, sukladno posebnim propisima i ovim Odredbama, a to su: građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja; građevine i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji su u funkciji turističke ponude (npr. za potrebe srednjovjekovnog festivala i druge, osim hotela, autokampa, kampa); u sklopu građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja, ugostiteljski sadržaji, suvenirnica i slično; građevine i sadržaji uslužnih i trgovačkih djelatnosti samo koje su u funkciji turističke ponude i revitalizacije kulturnog dobra; javne zelene površine, dječja igrališta i prostor za piknik; nadstrešnice, pozornica i gledalište; prometne površine kao što su: kolnik, biciklističke, pješačke i poučne staze, šetnice, parkirališta za vozila i bicikle i druge prometne građevine; građevine i vodovi komunalne infrastrukturne te elektroničkih

komunikacija; izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji zaštićenog kulturnog dobra.

c. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,40.

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 1,2.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

b. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja je podrum ili suteran, prizemlje i potkrovlje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi

od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

- a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..
- b. Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar, a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1.. Potrebe za dodatnim parkiralištem moguće je zbog blizine osigurati na prostoru obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone Ribnjak.
- c. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.
- d. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
- e. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- f. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- g. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.
- h. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- i. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- j. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

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

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

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

- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
- b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- f. Glavni pristup izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: D-2

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS-1

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

a. Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 500,0 m².

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

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

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

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. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih

građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

i. Reciklažno dvorište se mora ograditi.

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

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

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

a. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: KS-1

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-1

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

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. U zonama proizvodne namjene unutar građevinskih područja naselja Čepin i Beketinci mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne.

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar zone proizvodne namjene, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.

e. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.

f. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka.

g. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

h. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovšta i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.
- l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.
- n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama.
- o. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.
- p. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi.
- q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.
- r. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.
- s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

- b. U zoni proizvodne namjene koeficijent izgrađenosti (kig) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,7.
- c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4.
- d. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.
- e. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0.
- b. U zoni proizvodne namjene maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 3,5.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
- b. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake).
- c. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteran i 4 nadzemne etaže.
- d. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki proces).
- e. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteran i 2 nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
- b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
- c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
- d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
- e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
- f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
- b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
- c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe.
- d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama.
- e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-1

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

- a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-2

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

- a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.
- b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepin mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne.

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar zone proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin mogu se graditi građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.

e. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.

f. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka.

g. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

h. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

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

o. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi.

p. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

a. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,7.

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

c. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 3,5.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

b. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, max. ukupna visina (Huk) građevine je 50,0 m; a iznimno visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake).

c. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, max. etažna visina je podrum ili suteran, prizemlje, tri kata i potkrovlje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na

udaljenosti min. 1,0 m od međe.

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

- d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
 - e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
 - f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.
 - g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
 - h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
 - i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.
 - j. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, uz dvorišnu među s postojećom izgradnjom građevina stambene namjene obavezno je izraditi zaštitni zeleni pojas širine min. 20,0 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
 - b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
 - c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
 - d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
 - e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
 - b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
 - c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe.
 - d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama.
 - e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-2

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-3

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

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. U Gospodarskoj zoni Ovčara unutar građevinskog područja naselja Čepin moguća je gradnja sljedećih građevina gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne građevine.

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar Gospodarske zone Ovčara u Čepinu, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.

e. U Gospodarskoj zoni Ovčara u Čepinu i zoni gospodarske namjene-poljoprivredne moguć je uzgoj životinja većeg kapaciteta od 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka.

f. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.

g. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovništa i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.
- l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.
- n. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, zbog tehnoloških zahtjeva dozvoljava se izgradnja građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na regulacijskoj liniji i dvorišnim međama te se dozvoljava izgradnja otvora na dvorišnim međama zbog komunikacijskih koridora i spojnih tehnoloških cjevovoda.
- o. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije.
- p. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi.
- q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.
- r. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.
- s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,7.
- b. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6.
- c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4.
- d. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.
- e. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,5.
- b. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 1,8.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
 - b. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, max. ukupna visina (Huk) građevina je 24,0 m (silosi i dimnjaci ne uračunavaju se u visinu građevine). iznimno ukupna visina (Huk) građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces ili zbog postavljanja instalacijske opreme (odzrake, klima komore i slično),
 - c. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, max. etažna visina građevina je podrum ili suteran, prizemlje i četiri kata.
 - d. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, dozvoljena je gradnja tehničke etaže u kojoj se postavljaju instalacije i pripadajuća oprema te se ona ne uračunava u etažnu visinu građevine.
 - e. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces).
 - f. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteran i 2 nadzemne etaže.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
 - b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
 - c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
 - d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
 - e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
 - f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.
 - g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad

prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od

jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe.

d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama.

e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-3

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-4

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

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

- a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.
- b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.
- c. U zoni proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja Beketinci moguća je gradnja građevina za gospodarenje otpadom (samo za skupljanje, obradu i odvoz otpada) te proizvodnih i poslovnih građevina.
- d. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici.
- e. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovista i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.
- l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.
- n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.
- b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
- b. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake).
- c. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteran i 4 nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
- b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
- c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
- d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
- e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
- f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.
- g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod

uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe.

d. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-4

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-5

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

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Na površini infrastrukture - energetske sustav (IS7) koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci mogu graditi samo postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste sunčevu energiju odnosno sunčane elektrane s pratećim građevinama u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.) kao i prateće građevine u funkciji pohrane, pretvorbe i distribucije energije te prometne i infrastrukturne građevine i vodovi.

d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

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. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera

do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

- c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
- d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.
- g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

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

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

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

- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
- b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
- c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-5

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

- a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-6

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 građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.
 - b. U Gospodarskoj zoni Mala Branjevina dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodne rečenice.
 - c. U Gospodarskoj zoni Lug dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene.
 - d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina.
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. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za gradnju građevina (neovisno o namjeni) je 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina (neovisno o namjeni) je 3,0.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveća etažna visina građevine je Po ili S+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina građevina je 18,0 m, a iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake).
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Kao prilaz Gospodarskoj zoni Mala Branjevina s trase državne ceste D7 koristiti postojeću pristupnu cestu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: I-6

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R-1

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

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

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

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

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

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Na prostoru sportsko-rekreacijske namjene Hipodrom dozvoljena je gradnja sportsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene odnosno Hipodroma te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih građevina javne i društvene namjene (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina.

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

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.

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

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

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovšta i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.
- l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,4.
- b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 2,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
- b. Najveća etažna visina je podrum ili suteran i četiri nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina (Huk) građevine je 20,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
- b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
- c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
- d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
- e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
- f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti

udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša.

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
- b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.
- c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: R-1

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

- a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R-2

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

- a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.
- c. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

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

- a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

- b. Unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je planirati gradnju sportsko-rekreacijskih građevina, pratećih ugostiteljsko-turističkih građevina, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.), ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovšta i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.
- l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.
- m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini sportsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 10% površine športskih terena i sadržaja.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice u sportsko-rekreacijskoj zoni Ribnjak je 0,8.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno
- b. Najveća etažna visina građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.
- b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe.
- c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.
- d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.
- e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene.
- f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.
- g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekam, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.
- h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.
- i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda.
- j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

- a. Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak, a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..
- b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.
- f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

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

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

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

- a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.
- b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.
- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- f. Glavni pristup izdvojenom građevinskom području izvan naselja Sportsko-rekreacijskoj zoni Ribnjak planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: T-1

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

- a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu.
- c. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

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

- a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.
- b. U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina športa i rekreacije, pomoćnih građevina i građevina odgovarajuće javne i društvene namjene u funkciji osnovne namjene, ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija. Dozvoljena je gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz prethodne rečenice.

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

- a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
- c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
- d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.
- h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
- i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovništa i pristupne stepenice.
- j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice (neovisno o namjeni) je 0,2, a iznimno za infrastrukturne građevine najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

b. Najveća etažna visina građevine (neovisno o namjeni) je podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod

uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

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

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

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.

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

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

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

i. Za gradnju građevina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

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

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

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

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti.

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

- d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.
- f. Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
- b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T-1

- 1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
 - a. Smještajni kapacitet je maksimalno 30 kreveta.
- 2. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
 - a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: GR-1

- 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 građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.
 - b. Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se posebnim propisima.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
 - b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
 - c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m.
 - d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
 - e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
 - f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.
 - g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m.

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

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

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

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

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

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

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. Potkrovlje može biti samo jednoetažno

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima.

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije.

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

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad

prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stuba do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumске prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumске etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu.

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.

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

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor.

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

- a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..
- b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.
- c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m.
- f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.
- g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.
- h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

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

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

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

- a. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m.
- b. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IGP-1

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

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Dodatna ograničenja za gradnju van građevinskog područja definirana su u poglavlju 1.4.2..

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

a. Uvjeti smještaja građevina koje se grade van građevinskog područja definirani su u poglavlju 1.4.2..

b. U koridorima planiranih prometnica i infrastrukture, čije širine su utvrđene Odredbama, ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine kao i samostojeci rešetkasti antenski stupovi, a što se sukladno ovim Odredbama može graditi van građevinskog područja. Na prostoru određenom za koridore i lokacije prometnih i drugih infrastrukturnih građevina, a koji preostane nakon izgradnje građevine, prestaje ograničenje iz prethodne rečenice.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

7. visina i broj etaža građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

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

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

b. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

c. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište sukladno prethodnim uvjetima.

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

a. Ne određuje se.

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

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine van građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod prometnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskih područja izgrađenih protivno planu, osim poljoprivrednih gospodarstava za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje te građevina za intenzivni uzgoj životinja, moguća je isključivo u postojećim gabaritima odnosno s njihovim povećanjem do max. 30 cm, u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša i energetske učinkovitosti. Iznimno rekonstrukcija u svrhu usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu može se izvesti i izvan postojećih gabarita.

b. Iznimno od prethodne podtočke, rekonstrukcijom postojećih stambenih građevina izvan građevinskih područja moguće je i povećanje postojeće građevinske (bruto) površine do 25%.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: IGP-1

1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

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

Članak 21.

(1) Sukladno Zakonu i potrebama prostornog uređenja, ovim Planom utvrđuje se granica obuhvata i obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Hipodrom u Čepinu.

(2) Na području Općine Čepin važeći planovi su:

- Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin
- Urbanistički plan uređenja Plandište 2 - Čepin
- Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Čepin

Članak 22.

(1) Za gradnju građevina unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja navedenih u prethodnom članku, primjenjuju se uvjeti gradnje i uređenja prostora navedeni u pravilima provedbe te u poglavlju 1.4., a za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2..

Članak 23.

(1) Iznimno, od navedenog u prethodnom članku, u urbanističkim planovima uređenja Plandište 1 i Plandište 2 može se omogućiti kroz Odredbe planova gradnja građevina uz postojeće putove do izgradnje planiranih uličnih koridora u punom profilu uz uvjet da se građevine i ulična ograda ne mogu smještati unutar prostora za planirani ulični koridor, a detaljnije uvjete definirati će se u navedenim planovima.

(2) Unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja Plandište 1 i Plandište 2 moguća je gradnja obiteljskih stambenih građevina, višestambenih građevina, javnih i društvenih građevina, građevina

gospodarskih djelatnosti, sportsko-rekreacijskih građevina, pomoćnih građevina, javnih zelenih površina, građevina koje se grade na površinama javne namjene i infrastrukturnih građevina sukladno potrebama Općine Čepin i njenih stanovnika.

(3) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi:

- za slobodnostojeći način gradnje je 1,5
- za poluugrađen način gradnje je 2,0
- za ugrađen način gradnje je 2,5.

(4) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 2,4; građevne čestice javne i društvene namjene te za višestambenu izgradnju je 2,8 (osim kada je maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0 tada max. koeficijent iskoristivosti iznosi 6,0).

(5) Maksimalna gustoća stanovanja je 160 st/ha.

Članak 24.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Čepin mogu se graditi proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke, komunalno-servisne građevine za gospodarenje otpadom, građevine i vodovi infrastrukture, te prateće građevine zdravstva i sportsko-rekreacijske namjene, garaža i spremišta, postavljanje reklamnih panoa urbane opreme i sl.

(2) Osim površina za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja mogu se definirati i površine za infrastrukturne građevine i vodove te javne zelene površine i zaštitne zelene površine, kao i površina za smještaj reciklažnog dvorišta i ostalih građevina za gospodarenje otpadom.

(3) Za gradnju građevina komunalne i prometne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2.. Za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 1.4.4..

(4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 0,7; a infrastrukturnih građevina je 1,0.

(5) Najveća etažna visina građevina je Po+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina (Huk) građevina je 18,0 m; iznimno može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces.

(6) Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 3,5 (ne odnosi se na silose, dimnjak, tehnološke tornjeve i sl.).

(7) Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca neovisno o namjeni je 5,0 m, a najmanja udaljenosti od svih dvorišnih međa građevne čestice je 3,0 m. Iznimno od navedenog u prethodnoj rečenici, ako građevna čestica graniči sa vodotokom ili kanalom i njegovim zaštitnim zelenim pojasom koji se ne nalazi u uličnom koridoru, moguća je gradnja građevina na regulacijskoj liniji.

Članak 25.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Hipodrom dozvoljena je gradnja sportsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene odnosno Hipodroma te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina.

(2) Za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture se primjenjuju uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2..

(3) Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini sportsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 30% površine sportskih terena i sadržaja.

(4) Najveća etažna visina je podrum ili suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje.

(5) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 1,5.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 26.

- (1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Opće odredbe

Članak 27.

- (1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Planu imaju značenje određeno sukladno Pravilniku o prostornim planovima te su dani kao prilog ovim Odredbama za provedbu.

Članak 28.

- (1) Građevine za posebne namjene su građevine za potrebe obrane.
(2) Građevine mješovite namjene su građevine sa više funkcija odnosno za više djelatnosti.

Članak 29.

- (1) Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svim i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

Članak 30.

- (1) Dvorišne međe su međe građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama, koje nisu javne.

Članak 31.

- (1) Na prostoru unutar granica građevinskog područja ne može se graditi ako zemljište nije komunalno opremljeno na minimalnoj razini.

- (2) Minimalna razina komunalne opremljenosti za građevnu česticu u građevinskim područjima je sljedeća:

- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1. ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine
- da postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda ili sukladno odredbama u poglavlju 2.4.2. riješen sustav odvodnje otpadnih voda
- da postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom, ako se radi o građevini u kojoj je projektirano korištenje iste
- osiguran propisan broj parkirališnih mjesta prema odredbama u poglavlju 2.1.1.

- (3) Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnom stavku nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju: kolni prilaz, priključak na sustav odvodnje otpadnih voda, niskonaponsku električnu mrežu i parkirališna mjesta.

Članak 32.

- (1) Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi u svim građevinskim područjima na zasebnim građevnim česticama i kao zasebne i/ili prateće građevine na građevnim česticama druge namjene, osim građevnih čestica prometa i infrastrukture.

Članak 33.

- (1) U svim zonama proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi skladišne građevine i postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, sukladno ovim Odredbama.

Članak 34.

(1) S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti su: tihe i čiste djelatnosti; djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

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

(3) Proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su:

- sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila
- sve vrste radionica za obradu drveta i metala
- praonice vozila
- ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub
- ostale poslovne i proizvodne djelatnosti koje u vanjskom prostoru stvaraju buku veću od 55 dBA
- trgovine na veliko, osim onih u kojima se obavlja trgovina na veliko na osnovi uzoraka ili na drugi sličan način
- djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara
- djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata
- klaonice
- mlinovi
- pilane
- komunalno servisne djelatnosti, izuzev administracije u radu s korisnicima
- skladišta preko 100 m² građevinske bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene
- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš.

Članak 35.

(1) U ovome Planu utvrđuje se mreža sportskih građevina na području Općine, sukladno posebnom propisu. Mrežu sportskih građevina čine sljedeće postojeće i planirane sportske građevine:

- dvorane: 2 postojeće, 5 planiranih
- zračne streljane: 7 planiranih
- ostale streljane: 2 planirane
- kuglane: 8 planiranih
- nogomet: 5 postojećih
- mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka: 8,8 postojećih, 17,2 planiranih
- tenis: 7 planiranih
- boćanje: 2 postojeća, 2 planirana
- ostali otvoreni tereni: 4 planirana.

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

(3) Postojeće sportske građevine potrebno je dopuniti sadržajima koji čine jedinicu sportskih građevina, sukladno posebnom propisu.

(4) Planiranu mrežu sportskih građevina moguće je proširivati bez ograničenja.

(5) Sportske građevine se grade u građevinskim područjima naselja, a za razmještaj građevina daju se sljedeće smjernice:

- općinsko središte: 6 dvorana; 6 zračnih streljana; 2 ostale streljane; 6 kuglana; 3 nogometa, 21 mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka; 6 tenisa; 3 boćanja; 3 ostala otvorena terena
- ostala naselja: 1 dvorana; 1 zračna streljana; 2 kuglane; 2 nogometa, 5 mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka; 1 tenis; 1 boćanje; 1 ostali otvoreni teren.

(6) Broj jedinica iz prethodnog stavka predstavlja minimalni ukupni broj jedinica (postojećih i planiranih).

(7) Jedinice se mogu grupirati, a njihov konačni razmještaj utvrdit će se sukladno prostornim mogućnostima i specifičnim potrebama stanovništva u pojedinom naselju.

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

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

Članak 36.

(1) U svim naseljima je potrebno graditi dječja igrališta, sukladno potrebama stanovništva.

(2) Razmještaj dječjih igrališta je potrebno uskladiti s prostornom organizacijom naselja i osigurati odgovarajuću dostupnost u zavisnosti o dobnoj skupini djece za koju se igralište gradi.

Članak 37.

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

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

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

(4) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr.

(5) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

Članak 38.

(1) Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim za osnovnu namjenu građevine.

(2) Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javna i društvena namjena.

Članak 39.

(1) Uvjeti gradnje groblja utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

Članak 40.

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

(2) U naseljima na području Općine moraju se za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, osigurati prostori za sljedeće sadržaje: ispostave organa državne uprave, županijska izvršna tijela, grad./općinska izvršna tijela, srednje škole, osnovne škole, kinematograf, radio, knjižnice, dom kulture, dom zdravlja, ljekarna, veterinarska ambulanta, podružnica centra za socijalnu skrb, dječji vrtići i jaslice, dom za djecu, dom za odrasle, financijsko posredovanje, pošta.

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

Članak 41.

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

Članak 42.

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

(2) Do izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar i Ritić te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja moguća je gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture, elektroničkih komunikacija i one koja nije ucrtana na kartografskim prikazima Plana. Položaj tih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. Nove vodove infrastrukture treba planirati izvan kolnika javne ili nerazvrstane ceste. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati unutar površine kolnika uz suglasnost i posebne uvjete javnopravnog tijela.

Članak 43.

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

(2) Ostale površine iz prethodnog stavka su:

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

1.4.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja

Članak 44.

(1) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela prema uvjetima iz Zakona.

Članak 45.

(1) Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 100,0 m od razvrstane ceste min. 30,0 m, a od autoceste min. 100,0 m.

Članak 46.

(1) Građevinska (bruto) površina obiteljske stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može iznositi najviše 20% od površine zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska bruto površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m².

Članak 47.

(1) Etažna visina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može bit max. podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje.

Članak 48.

(1) Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje.

(2) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu se graditi:

- građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda
- građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje
- ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje

- građevine za uzgoj životinja
- ribnjaci.

(3) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su:

- poljoprivredne kućice
- vinogradarski podrumi
- spremišta alata, oruđa i strojeva
- nadstrešnice
- staklenici i plastenici.

(4) U gradnji građevina iz stavka 1. ovog članka, kada se one grade izvan građevinskog područja, zaštita prostora osigurava se određivanjem položaja i standarda gospodarske građevine, očuvanjem veličine i cjelovitosti poljoprivrednih posjeda, okrupnjavanjem manjih posjeda i sprječavanjem neprimjerenog oblikovanja gradnje.

Članak 49.

(1) Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi na području vrijednog dijela prirode prikazanom na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

Članak 50.

(1) Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima.

(2) Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevina iz stavka 1. ovog članka, utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje:

- građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha
- građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha
- građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha
- građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha
- građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.

(3) Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

(4) Posjedom iz stavka 1. iz ovog članka smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti zemljište u zakupu.

(5) Posjed može činiti više katastarskih čestica koje nisu međusobno povezane na više lokacija na području Općine Čepin (najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čepin).

(6) Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

(7) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje iz stavka 1. i 2. ovog članka od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- autoceste 100 m
- državne ceste 100 m
- županijske ceste 50 m
- lokalne ceste 30 m.

(8) Udaljenost gospodarskih građevina od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m.

(9) Udaljenosti propisane ovim člankom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

(10) Rekonstrukcija postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

(11) Etažna visina građevina za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju i pratećih sadržaja može biti maksimalno podrum ili suteran i dvije nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina (Huk) je 12,50 m (ne odnosi se na silose i dimnjake). Iznimno maksimalna ukupna visina može biti i veća kada to zahtijeva tehnološki proces.

Članak 51.

(1) Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

Članak 52.

(1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- broj uvjetnih grla 51-100: državna cesta 100 m, županijska cesta 50 m, lokalna cesta 30 m
- broj uvjetnih grla 101-400: državna cesta 150 m, županijska cesta 100 m, lokalna cesta 30 m
- broj uvjetnih grla više od 401: državna cesta 200 m, županijska cesta 150 m, lokalna cesta 30 m.

(2) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m.

(3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka 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.

(5) Udaljenost pratećih sadržaja, izuzev infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste iznosi 15,0 m.

(6) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka, izgrađenih protivno ovom Planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

Članak 53.

(1) Građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

Članak 54.

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

(2) Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug). Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg, a sve vrste životinja se preračunavaju na uvjetna grla umnoženjem broja životinja sa sljedećim koeficijentima:

- krave, steone junice: 1,00
- bikovi: 1,50
- volovi: 1,20
- junad 1-2 godine: 0,7
- junad 6-12 mjeseci: 0,5
- telad: 0,25
- krmače+prasad: 0,30
- tovne svinje do 6 mjeseci: 0,25
- mlade svinje 2 do 6 mjeseci: 0,13

- prasad do 2 mjeseca: 0,05
- teški konji: 1,20
- srednje teški konji: 1,00
- laki konji: 0,80
- ždrebadi: 0,75
- ovce, ovnovi, koze i jarci: 0,10
- janjad i jarad: 0,05
- nojevi: 0,25
- kunići: 0,007
- pure: 0,02
- tovnji pilići (brojleri): 0,0055
- nesilice konzumnih jaja: 0,004
- rasplodne nesilice teških pasmina: 0,008
- rasplodne nesilice lakih pasmina: 0,004.

(3) Za životinje koje nisu navedene u prethodnom stavku koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

Članak 55.

(1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od granice građevinskog područja naselja Čepin i Livana utvrđuje se ovisno o kapacitetu građevine izraženom u uvjetnim grlima (Ug) na sljedeći način:

- 50-100 Ug: $Ug \times 2$ (m)
- > 101-300 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 200$ (m)
- > 301-400 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 250$ (m)
- > 401-500 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 300$ (m)
- > 501 Ug: min. 500,0 (m).

(2) Za sva ostala naselja (osim Čepina i Livane) minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja (krmača, prasadi, tovnih svinja do 6 mjeseci, mladih svinja od 2 do 6 mjeseci, prasadi do 2 mjeseca te tovnih pilića, nesilica konzumnih jaja, rasplodnih nesilica teških pasmina i rasplodnih nesilica lokalnih pasmina) od granice građevinskog područja utvrđuje se ovisno o kapacitetu građevine izraženom u uvjetnim grlima (Ug) na sljedeći način:

- 50-100 Ug: $Ug \times 2$ (m)
- > 101-300 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 200$ (m)
- > 301-400 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 250$ (m)
- > 401-500 Ug: $0,5 \times (Ug - 100) + 300$ (m)
- > 501 Ug: min. 500,0 (m).

(3) Za sva ostala naselja (osim Čepina i Livane) građevine za intenzivni uzgoj ostalih životinja koje nisu navedene u prethodnom stavku ovog članka mogu se graditi na granici građevinskog područja naselja ili udaljiti se od nje ovisno o potrebama uzgoja i prostornim uvjetima neovisno o broju uvjetnih grla.

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.

(5) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka 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.

(6) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske

učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

Članak 56.

(1) Na građevnoj čestici na kojoj se grade građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi prateći sadržaji: klaonica, hladnjača, skladišta, mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina.

(2) Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja.

(3) Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.

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

(5) Prateći sadržaji iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.

(6) Građevine za intenzivni uzgoj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice i najmanje 10,0 m od osi pristupne ceste ili puta, a od građevinskog područja naselja stalnog i povremenog stanovanja sukladno prethodnom članku.

(7) Najveća etažna visina građevina iz stavka 1. ovoga članka može biti Po/S+P+K, a iznimno i veća kada to zahtijeva tehnološki proces.

(8) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

Članak 57.

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture. Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na ostalom poljoprivrednom tlu. Iznimno, izgradnja ribnjaka moguća je i na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi te ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi ako se radi o izgradnji u sklopu gospodarskog kompleksa.

(2) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5 ha. Ova površina mora se koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe.

(3) Ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu biti i manje površine.

(4) Udaljenosti ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5 m.

(5) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe na način da se njihova građevinska (bruto) površina dimenzionira sa 12 m² građevine na 1 ha vodne površine ribnjaka.

(6) Dozvoljena etažnost tih građevine je prizemlje i potkrovlje.

(7)) Izgradnja podruma se ne dozvoljava.

(8) U građevine iz stavka 5. ovog članka moraju se smjestiti sve namjene potrebne za funkcioniranje ribnjaka. Ove građevine moraju biti minimalno udaljene 3,0 m od svih međa katastarske čestice i minimalno 5,0 m od ruba ribnjaka.

(9) Građevinama za potrebe uzgoja ribe smatraju se: spremišta hrane, alata i opreme, prostorije za boravak radnika, garaže i sl.

Članak 58.

(1) U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje.

(2) Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonice, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo.

(3) Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

Članak 59.

(1) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 35% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1.000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m².

Članak 60.

(1) Maksimalna etažna visina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga u sklopu poljoprivrednog gospodarstva je Po ili S+P+K+Pk.

Članak 61.

(1) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela.

(2) Na površinama iz stavka 1. ovog članka moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

Članak 62.

(1) Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m² i više. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi od 25 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započelih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.

(2) Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m² i više. Poljoprivredna kućica može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započelih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

Članak 63.

(1) Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.

(2) Vinogradarski podrum iz stavka 1. ovog članka može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukupan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m², a može se povećati za 5 m² na svakih daljnjih započelih 2.000 m² vinograda. Površina podruma nije ograničena.

Članak 64.

(1) Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš.

(2) Zgrade moraju imati dvostrešni krov s tradicijskim pokrovom. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

Članak 65.

(1) Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela.

(2) Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m², a može se povećati za 3 m² na svakih daljnjih započelih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom. Ukupna visina (Huk) spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5,0 m.

(3) Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremišta alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom.

(4) Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

Članak 66.

(1) Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama većim od 2 ha.

(2) Zemljište pod građevinom za nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

(3) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

(4) Pri gradnji nadstrešnice nije dozvoljena upotreba gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

(5) Ukupna visina (Huk) nadstrešnice je najviše 6,0 m.

Članak 67.

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi platenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na zaštićenim područjima prirode, na površinama krajobraza i na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi.

(2) Zemljište pod građevinom za nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

(3) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

Članak 68.

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

(2) Van građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreativne građevine.

(3) Rekreativne građevine ne mogu se graditi na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi.

(4) Na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora, ucrтана je sportsko-rekreativna namjena - sportsko-rekreativna igrališta na otvorenom (R3) izvan građevinskog područja unutar koje je dozvoljena gradnja sportsko-rekreativskih građevina sukladno Zakonu o prostornom uređenju kao što su: kupališta, pontoni, plutajući objekti, ribnjak, ribičke staze kao i drugih sportsko-rekreativskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama.

Članak 69.

(1) Pomoćne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi van građevinskog područja.

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

Članak 70.

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

Članak 71.

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

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

(3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5.

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

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

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

Članak 72.

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

Članak 73.

(1) Van granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće bruto razvijene površine do 30,0 m².

1.4.3. Postupanje s otpadom

Članak 74.

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

Članak 75.

(1) Na cijelom području Općine nije planirana izgradnja odlagališta otpada.

Članak 76.

(1) Planom gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije se na području Općine Čepin planira izgradnja reciklažnih otoka, reciklažnog dvorišta, mini reciklažnog dvorišta, reciklažnog dvorišta građevinskog otpada, postavljanje rashladnog kontejnera te izgradnja građevine za energetske obradu poljoprivrednog i drugog otpada.

Članak 77.

(1) Reciklažni otoci se opremaju u skladu s planom gospodarenja otpadom. Reciklažni otoci se mogu graditi/postavljati unutar površina javne namjene ili na zasebnoj građevnoj čestici.

(2) Reciklažni otoci smješteni unutar uličnog profila ne smiju biti smješteni unutar polja preglednosti raskrižja.

Članak 78.

(1) Smještaj reciklažnog dvorišta planira se u Gospodarskoj zoni Čepin. U južnom dijelu građevinskog područja naselja Čepin planira se na dijelu kč.br. 3851 k.o. Čepin formiranje reciklažnog dvorišta građevinskog otpada i/ili izgradnja ostalih građevina iz sustava gospodarenja otpadom lokalnog značaja.

(2) Ostale građevine u funkciji održanog gospodarenja otpadom lokalne razine smještaju se unutar građevinskih područja naselja proizvodne namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene na zasebnoj građevnoj čestici, ograđena i opremljena potrebnim infrastrukturnim priključcima.

(3) U naselju Beketinci na k.č.br. 262/3 k.o. Beketinci definirana je zona proizvodne namjene gdje je moguća gradnja građevina za gospodarenje otpadom (samo za skupljanje, obradu i odvoz otpada).

(4) Širina kolnika u uličnom profilu građevne čestice na kojoj se grade građevine iz prvog stavka mora udovoljiti prometu kamiona, odnosno omogućiti dvosmjerni promet i imati minimalnu širinu 5,0. Pristup do građevne čestice mora biti širine minimalno 3,5 m. Na građevnoj čestici nužno je osigurati potrebni manevarski prostor u svrhu postavljanja, pražnjenja i odvoženja kontejnera za otpad. Minimalna širina građevne čestice je 6,0 m, a minimalna površina 500 m².

(5) Na građevnoj čestici se mora osigurati prikupljanje oborinske vode te zbrinjavanje iste na lokalno prihvatljiv način.

Članak 79.

(1) Rashladni kontejner za otpad životinjskog porijekla postavlja se unutar reciklažnog ili mini reciklažnog dvorišta ili na neku drugu odgovarajuću lokaciju, osim na površine javne namjene.

(2) U slučaju smještaja rashladnog kontejnera izvan reciklažnih dvorišta na ostalim površinama, nužno je osigurati mogućnost priključka na infrastrukturne sustave, te manipulativne površine za pristup vozila za postavljanje i pražnjenje rashladnih kontejnera.

(3) Unutar građevne čestice rashladni kontejner mora biti odmaknut od regulacijske linije minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 3,0 m.

Članak 80.

(1) Građevina za energetske obradu poljoprivrednog i drugog otpada smješta se unutar građevinskog područja naselja proizvodne namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene na vlastitoj građevnoj čestici. Građevne čestice je potrebno ograditi i opremiti potrebnim infrastrukturnim priključcima.

Članak 81.

(1) Unutar građevinskih područja naselja dozvoljena je gradnja građevina u sustavu gospodarenja otpadom prema uvjetima iz ovog Plana, osim građevina za trajno odlaganje otpada bilo koje vrste, kao i građevine za skladištenje otpada na vrijeme preko 6 mjeseci, prema posebnom propisu.

Članak 82.

(1) Na lokacijama neuređenih (divljih) odlagališta planirana je sanacija kojom se zemljište privodi namjeni prije onečišćenja ili namjeni utvrđenoj ovim Planom.

1.4.4. Uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

Članak 83.

(1) Na prostoru Općine Čepin, postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, vjetar, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja
- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene (Gospodarska zona Mala Branjevina i Gospodarska zona Lug)
- unutar građevinskog područja naselja: u zonama proizvodne namjene; izvan zona proizvodne namjena samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni.

(2) Ukoliko se iskaže interes za takvu gradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti.

(3) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom.

(4) Izvan građevinskog područja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije mogu se graditi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje.

(5) Kada se postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije grade izvan granica građevinskih područja mogu se graditi pod uvjetom da građevna čestica bude udaljena minimalno 100,0 m od granica građevinskog područja naselja, kao i minimalno 100,0 m od ruba zemljišnog pojasa državne ili županijske ceste, odnosno željeznice, ili planskog koridora ceste, odnosno željeznice.

(6) Sunčane elektrane kao građevine osnovne namjene na neizgrađenoj građevnoj čestici moguće je graditi izvan građevinskih područja samo pod uvjetom ako je površina koju zauzimaju sunčani paneli manja od 1,0 ha, a zemljište lošije kvalitete (ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi) odnosno na površinama utvrđenim Zakonom.

Članak 84.

(1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene i unutar građevinskog područja naselja moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, osim sunčeve energije.

(2) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni, pod sljedećim uvjetima:

- da udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 3,0 m, od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih dijelova građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7.

(3) Unutar građevinskog područja naselja, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- u zonama proizvodne namjene kao građevina osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateća građevina osnovnoj namjeni pod uvjetom da: udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m; maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7; minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice
- na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine pod uvjetom: da ima izgrađenu ili se planira gradnja osim stambene građevine i građevina za smještaj životinja ako postrojenje kao jedan od resursa koristi organski otpad iz te građevine; da je udaljenost građevine postrojenja od regulacijske linije minimalno 30,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 1,0 m.

Članak 85.

(1) Osnovna namjena sunčane elektrane je proizvodnja električne energije. Pod sunčanim elektranama podrazumijeva se cjelina sastavljena od sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela, trafostanice (po potrebi), pripadajuće elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina u funkciji sunčane elektrane (spremišta, radionice i sl.).

(2) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste energiju sunca, odnosno sunčane elektrane mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja: u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje; na zemljištu lošije kvalitete (ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi); na ostalim površina određenim Zakonom
- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene
- unutar građevinskog područja naselja: u zonama proizvodne namjene; na ostalim namjenama samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni.

(3) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene i u zonama proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m, od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne

površine građevne čestice)

- čestica mora biti ograđena.

(4) Na površini infrastrukture – energetske sustav (IS7) unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) kao i pratećih građevina u funkciji sunčane elektrane od regulacijske linije iznosi najmanje 1,0 m, kao i od dvorišnih međa, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice)

- čestica mora biti ograđena

- sunčana elektrana može se izvoditi i etapno

- prateće građevine izvode se kao prizemne ili izuzetno prizemlje i kat, visine do 7 metara (mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca)

- ako se grade prateće građevine u funkciji sunčane elektrane potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto unutar građevne čestice sunčane elektrane.

(5) U svrhu preuzimanja proizvedene električne energije s lokacija sunčanih elektrana u postojeći distribucijski elektroenergetski sustav Republike Hrvatske predviđena je izgradnja novih srednjenaponskih postrojenja 10 kV, 20 kV i 35 kV (susretna postrojenja, rasklopne stanice), transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV, TS 35 /10(20) kV i pripadajućih vodova 10(20) kV i 35 kV te rekonstrukcija i prilagodba postojećih transformatorskih stanica i vodova. Omogućeno je i preoblikovanje postojećih vodova 10 kV, 20 kV i 35 kV u vodove 20 kV, 35 kV, 2x20 kV i 2x 35 kV kroz rekonstrukciju ili izgradnju novih po postojećim trasama radi povećanja prijenosne moći.

(6) Unutar građevinskog područja naselja na svim građevnim česticama (neovisno o namjeni), a koje nisu u zoni proizvodne namjene moguća je izgradnja sunčanih elektrana samo kao pratećih građevina osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije od regulacijske linije iznosi najmanje 6,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m

- da svojom gradnjom ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice osnovne namjene.

(7) Sunčane elektrane mogu se postavljati na pročelja i krovove građevina koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja te izvan građevinskih područja. Postavljanje sunčanih elektrana na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno.

(8) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja na površinama javne namjene mogu se postavljati (graditi) sunčane elektrane:

- za građevine u funkciji prometa i komunalne infrastrukture

- za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 86.

(1) Za postojeće prometne i infrastrukturne građevine prostor je utvrđen stvarnom parcelom i pojasom primjene posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine.

(2) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za planiranu brzu cestu na koridoru državne ceste D2: 1.000,0 m
- za planiranu državnu cestu: 100,0 m
- za planiranu lokalnu cestu: 50,0 m.

(3) Širina koridora iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

(4) Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 2. ovoga članka ne primjenjuju se u građevinskim područjima naselja i izdvojenom građevinskom području izvan naselja, za planske koridore prikazane na kartografskim prikazima.

Članak 87.

(1) Cesta i druga prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

Članak 88.

(1) Planom se omogućuje građenje i uređenje javnih i nerazvrstanih cesta, građevina za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, građevina za opskrbu vozila i pružanje usluga sudionicima u prometu, parkirališta i garaža, mreže biciklističkih i pješačkih staza, trgova, kolno-pješačkih površina i sl.

(2) Kategorija svih javnih cesta na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva, bez izmjene i dopune ovog Plana.

(3) Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu cestu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje sukladno novoj kategoriji ceste.

(4) Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ceste-ulice u građevinskim područjima koje temeljem Zakona nisu proglašene kao javne ceste, poljski i šumski putevi, te druge nerazvrstane prometne površine na kojima se odvija promet.

(5) Građenje i rekonstrukcija postojećih trasa javnih i nerazvrstanih cesta moguća je na svim trasama gdje se za to ukaže potreba definirana programom nadležne ustanove za gospodarenje određenom kategorijom cestovne mreže, a na temelju projektne dokumentacije.

(6) Nerazvrstane ceste u građevinskom području mogu biti uređene kao ulice s odvojenim cestovnim i pješačkim prometom, kolno-pješačke ulice, pješačke ulice i površine i slično.

(7) Rekonstrukcija prometno-tehničkih elemenata (horizontalnih i vertikalnih) postojeće trase javne i nerazvrstane ceste ne smatra se promjenom trase i ne mora biti naznačena u ovom Planu.

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

(9) Na mjestima priključenja poljskih puteva na javne i nerazvrstane ceste sa suvremenim kolničkim zastorom obavezan je izrada asfaltnog otresišta u ukupnoj širini poljskog puta, odnosno minimalne širine 3,0 m te u duljini od minimalno 50,0 m.

(10) U zoni raskrižja i prilaza na javne i nerazvrstane ceste nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa.

(11) Za potrebe javnog autobusnog prometa uz trase javnih i nerazvrstanih cesta moguće je graditi autobusna stajališta s pratećom opremom.

(12) Dimenzije i smještaj autobusnih stajališta definirat će se projektnom dokumentacijom, a u skladu s posebnim propisima.

Članak 89.

(1) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl. U postojećim uličnim koridorima u kojima to dozvoljavaju prometni i drugi uvjeti mogu se formirati građevne čestice za tržnice na malo te graditi tržnice na malo sukladno ovim Odredbama.

Članak 90.

(1) 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.

Članak 91.

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

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta
- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta
- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta
- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaze nerazvrstane ceste čija je dužina preko 180,0 m.

Članak 92.

(1) U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 250,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih:

- državna cesta: 20,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 18,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje
- županijska cesta: 18,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 14,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje
- lokalna cesta: 18,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 14,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje
- nerazvrstana cesta: 16,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 12,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje.

Članak 93.

(1) Za nove ulične koridore čija dužina je manja ili jednaka 250,0 m širina uličnog koridora ne može biti manja od:

- dvosmjerni promet: 14,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 10,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje
- jednosmjerni promet: 10,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 8,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje.

(2) Ulice dužine manje ili jednake 250,0 m mogu biti i slijepe.

Članak 94.

(1) U dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Čepin ucrtani su planirani ulični koridori (širina i položaj planiranog uličnog koridora je orijentacijska te su moguća manja odstupanja od trase i širine koja će se definirati projektnom dokumentacijom).

(2) Prethodno definirane širine uličnih koridora ne odnose se na postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području.

(3) Izgradnja je moguća uz sve postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području, a za koje nisu naznačeni planirani koridori iz stavka 1. ovog članka, odnosno za to područje nije izrađen prostorni plan, uz uvjet da je širina postojećeg uličnog koridora ili puta veća ili jednaka 5,0 m sukladno ovim Odredbama. Uz ulični koridor ili put širine 5,0-8,0 m,

ulična ograda postavlja se na udaljenosti minimalno 3,0 m. U okviru prostora između uličnog koridora i ulične ograde nije moguća nikakva izgradnja osim prometnih površina i infrastrukture.

(4) Širine koridora na neuređenom i neizgrađenom građevinskom području definirat će se u okviru prostornih planova koji su propisani za navedena područja.

Članak 95.

(1) Širina kolnika za dvosmjernan promet javne ceste izvan građevinskog područja definirana je posebnim propisom (Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN, br. 110/01, 90/22, 153/24) i uvjetima nadležne ustanove za gospodarenje javnom cestom.

(2) Širina kolnika za dvosmjernan promet javne ceste unutar građevinskog područja mora pratiti širinu kolnika definiranu izvan građevinskog područja.

(3) Iznimno, zbog prostornih ograničenja i sl. širine kolnika mogu biti i drugačije, što se mora obrazložiti u okviru projektne dokumentacije.

(4) Širina kolnika za dvosmjernan promet nerazvrstanih cesta izvan i unutar građevinskih područja treba biti 5,50 m, a minimalna širina je 4,5 m uz ograničenje brzine i sl., što mora biti definirano u okviru projektne dokumentacije.

(5) Iznimno, u slučaju prostornih ograničenja, malog prometa i sl., širina kolnika za dvosmjernan promet nerazvrstanih cesta može biti i manja od 4,5 m, ali ne manja od 3,0 m uz obvezu izgradnje mimoilaznica na rasteru koji će se definirati projektnom dokumentacijom ili uz obvezu izgradnje bankine od kamenog materijala odgovarajuće nosivosti i minimalne širine 1,0 m s obje strane kolnika.

Članak 96.

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

- Obiteljske stambene građevine: 1 parkirališno mjesto na 1 stan
- Višestambene građevine: 1,2 parkirališna mjesta na 1 stan
- Trgovačka namjena (maloprodaja): 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine
- Robne kuće, trgovački centri: 1 parkirališno mjesto na 60 m² građevinske bruto površine
- Tržnice na malo: 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine
- Poslovne zgrade, uredi, agencije: 1 parkirališno mjesto na 200 m² građevinske bruto površine
- Proizvodne građevine: 1 parkirališno mjesto po zaposlenom ili 2 parkirališna mjesta na 1000,0 m² građevinske bruto površine (primjenjuje se kriteriji po kojem treba više parkirališnih mjesta)
- Skladišta: 0,5 parkirališnih mjesta na 1000 m² građevinske bruto površine
- Servisi i obrt: 1 parkirališno mjesto na 100 m² građevinske bruto površine
- Ugostiteljstvo: 1 parkirališno mjesto na 30 m² građevinske bruto površine
- Osnovne škole i vrtići: 1 parkirališno mjesto na 1 učionicu/grupu
- Zdravstveni objekti: 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine
- Vjerske građevine: 1 parkirališno mjesto na 60 m² građevinske bruto površine
- Građevine mješovite namjene: Σ parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine
- Sve ostale namjene koje nisu navedene: 1 parkirališno mjesto na 120 m² građevinske bruto površine.

(2) Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine i hotele, motele, pansione i sl., utvrđuje se prema posebnom propisu.

Članak 97.

(1) U okviru parkirališta i garaža potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu.

Članak 98.

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

- obiteljske stambene građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice
- višestambene građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine
- poslovne građevine (trgovačke i ugostiteljsko-turističke i poslovne zgrade, uredi, agencije, servisi i obrt): na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine
- građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti u Gospodarskoj zoni Ovčara: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine; iznimno, ukoliko se potreba za parkirališnim mjestima ne može riješiti sukladno prethodno, moguća je gradnja zasebnog parkirališta na drugoj građevnoj čestici samo za potrebe građevine koja se gradi, a udaljenom do max. 100,0 m od građevine, u kojem slučaju gradnja parkirališta mora biti sastavni dio akta za građenje osnovne građevine, a na čestici na kojoj se gradi parkiralište mora se uknjižiti pravo služnosti korištenja parkirališta za korist osnovne građevine prije ishoda akta za građenje
- robne kuće i trgovački centri: na vlastitoj građevnoj čestici
- proizvodne građevine i skladišta: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine
- javne i društvene, športsko-rekreacijske i vjerske građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 200,0 m od građevine
- građevine mješovite namjene: sukladno načinu rješavanja izgradnje parkirališta za osnovnu namjenu.

(2) Parkirališta za opskrbu i korisnike tržnice na malo obvezno je izgraditi u neposrednoj blizini.

Članak 99.

(1) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz prethodnog članka podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.

(2) Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a minimalna širina pješačkog prolaza definirana je posebnim propisima.

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

(4) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina.

(5) Pod pojmom "udaljenom do max." podrazumijeva se udaljenost između najbliže točke građevine i najbližeg parkirališnog mjesta koje se gradi za potrebe građevine i koja može biti manja ili jednaka navedenoj maksimalnoj udaljenosti.

Članak 100.

(1) Način rješavanja izgradnje parkirališta obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu.

Članak 101.

(1) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim).

Članak 102.

(1) Osim naznačenih planiranih pješačkih staza i prolaza te planiranih kolno-pješačkih površina na kartografskim prikazima, pješačke staze i površine, prolazi, poučne staze, kolno-pješačke površine i sl. mogu se graditi na cijelom prostoru Općine unutar ili izvan građevinskih područja, temeljem projektno dokumentacije.

Članak 103.

(1) Pješačke staze i površine mogu se graditi u okviru uličnih koridora ili kao samostalne trase i površine.

(2) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, a minimalna širina definirana je standardom i posebnim propisima.

(3) Pješačke staze u uličnim koridorima odvojeno od kolnika i po mogućnosti od kolnika odvojene zelenim zaštitnim pojasom. Iznimno u slučaju prostornih ograničenja mogu se graditi i uz kolnik.

Članak 104.

(1) Na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav prikazane su značajnije trase biciklističkih staza.

(2) Osim naznačenih značajnijih trasa biciklističkih staza mogu se graditi i druge trase biciklističkih staza na području cijele Općine.

(3) Biciklističke staze mogu se graditi kao: samostalno vođene biciklističke staze, biciklističke staze u poprečnom presjeku ceste-ulice odvojene od kolnika ili biciklističke trake u poprečnom presjeku kao prometnom signalizacijom odvojeni dio kolnika.

(4) Točan položaj trase biciklističke staze u prostoru definirat će se projektnom dokumentacijom, sukladno Zakonu i propisima te Odredbama ove Odluke.

(5) Uz biciklističke staze ili trake mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim elementima urbane opreme za parkiranje bicikala, nadstrešnice kao i druge urbane opreme (klupe, koševi za smeće i dr.).

Članak 105.

(1) U dijelu građevinskog područja gdje građevinska čestica planirane postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom graniči s građevinskom česticom obiteljske stambene namjene, građevnom česticom višestambene građevine ili građevnom česticom javne i društvene namjene, mogu se graditi male postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 1500 tona.

(2) Građevna čestica na kojoj se gradi mala postaja iz prvog stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 25,0 m, a dubinu od min. 35,0 m.

(3) U ostalim slučajevima, osim u slučaju kada se građevinska čestica postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nalazi u gospodarskoj zoni, mogu se graditi male postaje iz prvog stavka i srednje postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 2500 tona.

(4) Građevna čestica na kojoj se gradi srednja postaja iz trećeg stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 30,0 m, a dubinu od min. 60,0 m.

(5) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi male, srednje i velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom. Velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nemaju ograničenja u kapacitetu, kao ni u veličini parcele.

Članak 106.

(1) Prilazi na planiranu autocestu u koridoru Vc i trasu planirane brze ceste u koridoru državne ceste D2 moraju se izvesti kao denivelirani i orijentacijski su naznačeni u ovom Planu.

(2) U prvoj fazi moguće je trasu planirane autoceste, odnosno brze ceste, ovisno koja se prva realizira, spojiti privremeno na trasu postojeće županijske ceste Ž 4105.

(3) Prijelazi lokalnih nerazvrstanih puteva preko trasa planirane autoceste i brze ceste moraju biti denivelirani, a njihova lokacija definirat će se projektnom dokumentacijom.

(4) Uz trasu autoceste A5 potrebno je osigurati zaštitni pojas autoceste u skladu s posebnim propisom. Za svaki zahvat koji se planira unutar zaštitnog pojasa autoceste potrebno je dobiti suglasnost i uvjete Hrvatskih autocesta d.o.o.

Članak 107.

(1) Do lokacije i unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom.

(2) Gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija do izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar i unutar njega moguća je na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice.

(3) Nove vodove komunalne infrastrukture za potrebe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 108.

(1) Do lokacije i unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom.

(2) Do izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak i unutar njega moguća je gradnja vodova i građevina komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama Odluke i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice.

(3) Nove vodove komunalne infrastrukture za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 109.

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za ostale željezničke pruge za međunarodni promet: 500,0 m
- za planiranu trasu industrijskog kolosijeka: 100,0 m.

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

(3) Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 1. ovoga članka ne primjenjuju se u građevinskim područjima naselja, za planske koridore prikazane na kartografskim prikazima.

Članak 110.

(1) U ovome Planu planira se rekonstrukcija i modernizacija ostale željezničke pruge za međunarodni promet M302.

(2) Planom je predviđen i alternativni koridor ostale željezničke pruge za međunarodni promet u zoni naselja Čepin.

(3) Na križanju željezničke pruge i ceste ili puta obvezno je osigurati kolni prijelaz, sukladno posebnom propisu, a do tada moguća su i prelazna rješenja.

(4) Planiranu trasu industrijskog kolosijeka moguće je produžiti do lokacije tvornice ulja uz koridor industrijske ceste, a na temelju projektne dokumentacije.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 111.

- (1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 112.

- (1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.5. Zračni promet

Članak 113.

- (1) U zoni prilazne ravnine poljoprivrednom letjelištu dozvoljena je izgradnja uz uvjete nadležnog ministarstva.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 114.

- (1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina za linijske građevine elektroničkih komunikacija iznosi: 500,0 m.
- (2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.
- (3) Područja za smještaj rešetkastih samostojećih antenskih stupova prikazana su na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

Članak 115.

- (1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja, u skladu s posebnim propisima.
- (2) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova izvan građevinskih područja potrebno je koristiti postojeće prometne infrastrukturne koridore radi objedinjavanja istih u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanja novih površina. Iznimno, samo radi bitnog skraćivanja trase, trasa planiranog voda može se planirati i izvan prometnih koridora vodeći računa o pravu vlasništva.
- (3) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova i povezane opreme (razdjelni ormari i sl.) unutar građevinskih područja iste u pravilu graditi podzemno i/ili nadzemno unutar javnih površina, u zoni pješačke staze ili zelenih površina.
- (4) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je rekonstruirati ili dograditi (proširiti) radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija, odnosno potreba novih operatora.
- (5) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema bez korištenja vodova 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.
- (6) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao štapni visine do 30 m ili kao rešetkasti antenski stupovi.

Članak 116.

- (1) Raspored elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

(2) Unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa uvjetuje se gradnja samo jednog novog rešetkastog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

(3) Ukoliko je unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa već izgrađen rešetkasti antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog rešetkastog antenskog stupa za ostale operatore/operatora.

(4) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati.

(5) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju.

Članak 117.

(1) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 10 kV, 35 kV, 110 kV i više.

Članak 118.

(1) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishođenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 119.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 120.

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za magistralni plinovod: 1.000,0 m
- za lokalne plinovode: 20,0 m.

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

Članak 121.

(1) Planirani plinovodi na području Općine su:

- magistralni plinovod Osijek-Vukovar
- glavni distribucijski plinovod
- nove mjesne plinovodne mreže za neplinificirana naselja
- dogradnja mjesnih plinovoda mreža u već plinificiranim naseljima Općine u skladu s porastom potreba.

Članak 122.

(1) Trase postojećih i planiranih plinovoda prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

Članak 123.

(1) Za planirani magistralni plinovod Osijek-Vukovar utvrđen je koridor od 1.000 m unutar kojega je moguće detaljnije određivanje trase, osim na dijelu između naselja Čepin i Livana gdje je koridor smanjen na 200,0 m i prikazan na kartografskom prikazu.

Članak 124.

(1) Po realizaciji magistralnog plinovoda uspostavlja se zaštitni koridor ovog cjevovoda u širini 60,0 m (po 30,0 m lijevo i desno od osi plinovoda) u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi.

Članak 125.

(1) Razvoj distribucijske plinoopskrbne mreže u građevinskim područjima potrebno je usklađivati s razvojem područja na način da zadovolje sve planirane potrebe za plinom svih korisnika.

(2) Distribucijska mreža je srednjetačna ($P=1-3$ bar).

Članak 126.

(1) Distribucijski plinovodi se u građevinskim područjima polažu u pravilu u javnim površinama, po potrebi s obje strane ulica. Na kartografskom prikazu su od mjesnih plinovoda prikazani samo važniji, a izgradnja ostalih mjesnih plinovoda pratiti će proces urbanizacije i razvoj gospodarstva.

Članak 127.

(1) Minimalna udaljenost distributivnih plinovoda od ostalih instalacija u horizontalnom odmjeravanju iznosi 1,00 m.

(2) Iznad plinovoda u širini od 2,0 m lijevo i desno nije dozvoljena sadnja grmolikog raslinja i drveća.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 128.

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za nadzemni dalekovod prijenosa električne energije DV 2x400 kV Razbojište-Ernestinovo: 70,0 m
- za DV 2x110 kV Čepin, priključak na DV 2x110 kV Ernestinovo-Našice: 500,0 m.

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

Članak 129.

(1) Lokacija novih građevina prometa i infrastrukture koje su u Planu prikazane simbolom su orijentacijske, a detaljnije se utvrđuju na temelju projekta, s tim da je za TS 110/x kV Čepin uz prostor postojeće TS 35/10(20) kV Čepin potrebno osigurati prostor za izgradnju transformatorskog postrojenja 110 kV i za prihvrat novog DV 2x110 kV.

Članak 130.

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

- građevine za prijenos električne energije od važnosti za Državu i Županiju
- izgradnja kablskih dalekovoda 10(20) kV za napajanje i međusobnog povezivanja postojećih i planiranih trafostanica unutar građevinskih područja
- demontiranje postojećih nadzemnih 10(20) kV dalekovoda unutar građevinskih područja i kontaktnih zona s građevinskim područjima
- zamjena pojedinih transformatora s transformatorima veće instalirane snage u skladu sa stvarnim potrebama
- izgradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda u skladu s procesom urbanizacija i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trase novih dalekovoda
- postupni prelazak s 10 kV infrastrukture na 20 kV infrastrukturu

- rekonstrukcija i dogradnja niskonaponske 0,4 kV mreže.

(2) Trase i lokacije planiranih elektroenergetskih građevina državnog i županijskog značaja označene su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

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

(4) Nove trafostanice 10(20) kV predviđene su kao samostojeće građevine.

Članak 131.

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

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa
- prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji
- položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta
- izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta
- trasu dalekovoda položiti na način da se na najvećoj mogućoj mjeri smanji mortalitet ptica.

Članak 132.

(1) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalazi u građevinskom području naselja moraju se postupno zamijeniti kabelskim.

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

Članak 133.

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

Članak 134.

(1) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

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

Članak 135.

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

(2) U ovome Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih vodova kabelskim vodovima.

Članak 136.

(1) Razvoj niskonaponske mreže na području Općine Čepin koja obuhvaća naselja Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, Beketinci i Livanu odvijati će se u skladu s planiranim potrebama operatora distribucijskog sustava i u skladu sa zahtjevima kupaca.

(2) Niskonaponska mreža izvodit će se kabelskim vodovima (sistemom ulaz-izlaz ili postavljanje razvodnih ormara u površinu javne namjene), ali se ne isključuje niti zračna mreža na stupovima kao tehničko-prijelazno rješenje.

(3) Postupno će se provoditi izmještanje srednjenaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene što će rezultirati i izmještanjem niskonaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene. Trase niskonaponske EE infrastrukture smjestit će se u površinu javne namjene gdje god je to moguće radi lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo.

(4) Planom je omogućeno i skupno vođenje niskonaponskih EE kablova s kablovima javne rasvjete nadzemnim putem, koristeći zajedničke stupove kao prijelazno rješenje.

Članak 137.

(1) Javna rasvjeta se vodi podzemnim kablovima ili nadzemnim kablovima osim u dijelu naselja Čepin gdje je obavezno podzemno vođenje. Ova zona obuhvaća ulice Osječka, Kralja Zvonimira, Kralja Tomislava, Kalnička te Vukovarska od k.č.br. 2516 do 109/1 (ambulante) i/ili od 2517/1 do 1995.

Članak 138.

(1) Kabeli niskonaponske elektroenergetske mreže i javne rasvjete grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom.

Članak 139.

(1) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine. Ne dozvoljava se gradnja trafostanica u uličnom profilu.

Članak 140.

(1) Do izgradnje sustava elektroopskrbe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl.).

Članak 141.

(1) Do izgradnje sustava elektroopskrbe izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl.).

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 142.

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za magistralne vodove vodoopskrbe: 300,0 m
- za lokalne vodove vodoopskrbe: 20,0 m.

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.

Članak 143.

(1) U ovome Planu odvodnja otpadnih voda riješena je na sljedeći način: za sva naselja Općine priključenjem na sustav odvodnje Grada Osijeka.

(2) Alternativno je moguće i drugačije rješavanje zbrinjavanja otpadnih voda pojedinog naselja ili grupe naselja uz uvjet da se pronađe odgovarajući prijemnik za prihvrat otpadnih voda te ukoliko se na temelju više kriterijalne analize takova rješenja dokažu kao isplativija.

(3) Prijemnu moć prijemnika je potrebno utvrditi i dokazati kroz izradu odgovarajuće projektne dokumentacije sustava odvodnje i pročišćavanja, a sve prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 144.

(1) Prioritet u realizaciji sustava odvodnje na području Općine imaju naselja u osjetljivim područjima (zone sanitarne zaštite crpilišta).

Članak 145.

(1) U naseljima je planirana gradnja razdjelnog sustava.

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

Članak 146.

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

Članak 147.

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

Članak 148.

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

Članak 149.

(1) Farme, industrijska postrojenja te ostali pojedinačni zagađivači, ukoliko se ne mogu priključiti na sustav javne odvodnje moraju svoje vode rješavati na način utvrđen prethodnim člankom, te sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

Članak 150.

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

(2) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame

Članak 151.

(1) Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici, moraju se, sukladno Zakonskoj regulativi, odnosno sukladno Odluci o priključenju, priključiti na odvodni sustav, najkasnije u roku od 1 godine od dana obavijesti isporučitelja vodne usluge o mogućnosti priključenja.

Članak 152.

(1) Do izgradnje sustava vodoopskrbe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama.

Članak 153.

(1) Do izgradnje sustava vodoopskrbe izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama.

Članak 154.

(1) U ovome Planu površinama za navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 155.

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

Članak 156.

(1) Do izgradnje sustava odvodnje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama.

Članak 157.

(1) Do izgradnje sustava odvodnje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 158.

(1) Uvjeti korištenja vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

Članak 159.

(1) Nasipi su označeni na kartografskom prikazu, a inundacijska područja su područja uz vodotok Vuka te kanale Poganovačko-Kravički, Bobotski i Crni Fok, koja se detaljno utvrđuju sukladno posebnom propisu.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 160.

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

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 161.

(1) Na području Općine utvrđeni su ugroženi i rijetki tipovi staništa (poplavne šume vrba/topola, mješovite hrastovo-grabove šume i čiste grabove šume) za koje je potrebno provoditi mjere očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova u svrhu očuvanja šuma na način da se spriječi širenje nove izgradnje i promjene vodnog režima različitim vodno-gospodarskim zahvatima koji bi ugrozili opstanak tih staništa, a sve u skladu s posebnim propisom.

(2) Na području Općine nalazi se područje koje uživa zaštitu temeljem odredbi Zakona o zaštiti prirode - spomenik parkovne arhitekture u Čepinu.

(3) Na području zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji parka.

(4) Na prostoru zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnom propisu i ovim Odredbama.

(5) Ovim Planom se ne predviđaju za zaštitu nova područja u smislu Zakona o zaštiti prirode.

Članak 162.

(1) Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode utvrđuje sljedeće planske smjernice:

- potrebno je štititi područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te zabraniti njihovo uklanjanje
- očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare uz sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova
- osobito treba štititi područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada kao ekološki vrijednih područja
- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- očuvati postojeće šume, zaštititi ih od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci) i šumske rubove
- pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- štititi elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 163.

(1) Uvjeti korištenja zaštićenih kulturnih dobara utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

Članak 164.

(1) Na području Općine Čepin su sukladno posebnom zakonu, zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

- Crkva sv. Trojstva u Čepinu, Z-1693 (na k.č.br. 2591, k.o. Čepin)
- Dvorac Adamović-Mihaljević u Čepinu, Z-1243 (na k.č.br. 2606, k.o. Čepin)
- Srednjovjekovni grad Kolođvar, Z-1646 (na k.č.br. 4823, k.o. Čepin)
- Židovsko groblje u Čepinu, Z-7839, k.č.br. 3144, k.o. Čepin
- Arheološko nalazište "Ovčara-Rozingova pustara" u Čepinu, Z-3745
- Arheološko nalazište Dubrava u Čepinskim Martincima, Z-6458
- Arheološko nalazište Bentež u Beketincima, Z-6458

(2) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja ovoga Plana, zaštititi sukladno posebnom zakonu.

(3) Mjerama ovog Plana se kao kulturna baština štite:

- Dvorac "Blau" u Čepinu-Pomoćin, (na k.č.br. 4988, k.o. Čepin)
- Bara, Ljetnikovac Špajzer u Čepinu (na k.č.br. 4231/1, k.o. Čepin)
- Stari mlin u Čepinu
- Rodna kuća narodnog heroja "Ignje Batrneka-Malog" u Čepinu
- Kapelica sv. Ane (na k.č.br. 4234, k.o. Čepin)
- Prapovijesno arheološko nalazište Čepin "Urbar"
- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Selište"
- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Bare"

Članak 165.

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

Članak 166.

- (1) Posebnu vrijednost, vizurama ovih naselja koja čine općinu Čepin daju vertikale crkvenih tornjeva, a značajne reperične točke predstavljaju šumarci i parkovi oko nekadašnjih dvoraca i ljetnikovaca.
- (2) Oko crkvenih objekata treba čuvati okoliš sa svim naznakama sakralnosti s hortikulturno oplemenjenim prostorom.
- (3) Na pojedinačnim zgradama i pripadajućim parcelama i u njihovoj neposrednoj blizini ne mogu se poduzimati nikakvi radovi bez prethodnog odobrenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture.
- (4) Za promjenu namjene pojedinačno zaštićenih građevina mora se ishoditi prethodna dozvola ove Uprave.
- (5) Nužno je sačuvati postojeću povijesnu matricu naselja.
- (6) Posebnu pažnju treba posvetiti očuvanju vrijednih mikro-lokacija koje su u neposrednoj blizini kulturnog dobra.
- (7) Prva prepoznatljiva mikro-lokacija u Čepinu je crkva i dvorac u Ulici kralja Zvonimira.
- (8) Druga prepoznatljiva mikro-lokacija je raskrižje ulica kralja Zvonimira i kralja Tomislava u čijoj se neposrednoj blizini nalazi groblje sa Crkvom Kristova uskrsnuća i jednokatnom zgradom starog mlina.
- (9) Na građevnim česticama na kojima se nalazi kulturno dobro moguće je građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.
- (10) Obodna izgradnja oko spomeničkih mikro-lokacija može biti maksimalno prizemnica.
- (11) Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara regulirana je između ostalog i zaštita arheoloških nalazišta i nalaza te se stoga na ove lokalitete te na preostalo područje općine Čepin primjenjuju propisane odredbe iz ovog Zakona.
- (12) Registrirani arheološki lokaliteti locirani su katastarskim česticama.
- (13) Na registriranom i preventivno zaštićenim arheološkim nalazištima, svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje.
- (14) Evidentiranim arheološkim nalazištima nije definiran položaj i rasprostranjenost, te mu se zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice. Radi njegove daljnje identifikacije kao i otkrivanja drugih mogućih nalazišta na području zone obuhvata, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza.
- (15) Površina na evidentiranom arheološkom nalazištu može se koristiti na dosad uobičajeni način, a ukoliko se na istom planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite te prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku.
- (16) Također, ukoliko bi se na preostalom području Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova otkrilo arheološko nalazište ili nalazi, osoba koja izvodi radove dužna je iste prekinuti te bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalazišta ili nalaza.

Članak 167.

- (1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar formiran je na k.č.br. 4823, k.o. Čepin i obuhvaća prostor zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada Kolođvar.
- (2) Sukladno posebno propisu koji se bavi zaštitom kulturnih dobara za sve zahvate i radove na prostoru zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada Kolođvar (na katastarskoj čestici 4823, k.o. Čepin), potrebno je od nadležnog javnopravnog tijela tražiti konzervatorske uvjete te ishoditi prethodno odobrenje.

3.1.3. Krajobraz

Članak 168.

(1) Ovim Planom utvrđeno je vrijedno krajobrazno područje u zapadnom dijelu Općine, koje je prikazano na odgovarajućem kartografskom prikazu.

(2) Vrijedno krajobrazno područje iz prethodnog stavka ne predlaže se za zaštitu po posebnom propisu nego se štiti odredbama ove Odluke.

Članak 169.

(1) Na području vrijednog krajobraza nije dozvoljeno sljedeće:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema odredbama ove Odluke mogu graditi izvan građevinskog područja
- uklanjanje živica i šumaraka
- gradnja baznih postaja (antenskih stupova).

(2) Na šumom obraslim područjima osobito vrijednog krajobraza predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno.

Članak 170.

(1) Gotovo u svim naseljima nalazimo kvalitetne hortikulturne ambijente (vrtne ili zelene površine) oko sakralnih objekata kao što su crkve, kapelice, poklonci i raspela. Ti prostori daju poseban karakter i kvalitetu širem ambijentu te ih stoga treba sačuvati i revitalizirati.

(2) Kao hortikulturno-vizualnu vrijednost treba sačuvati što više zelenih površina te tako osigurati ambijentalni ugođaj u naseljima. Mjere zaštite odnose se na čuvanje i obnovu izvornog raslinja. Na katastarskoj čestici 4231/1, k.o. Čepin, u Ulici grada Vukovara 18 u Čepinu nalazi se park u površini od cca 1,2 ha koji se ovim Plan želi zaštititi i očuvati u postojećoj površini te je područje parka u označeno kao panoramska vrijednosti krajobraza. Na katastarskoj čestici 4231/1 k.o. Čepin, moguća je gradnja građevina uz uvjet da se zadrži postojeća vegetacija.

(3) Potrebno je sačuvati hortikulturne vizure u kontaktnim i ambijentalnim zonama kao i njegovati tradicijske nasade u naseljima ispred kuća.

(4) Preporučuje se planirana sadnja drveća pored putova autohtonim raslinjem.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 171.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja ekološke mreže, sukladno Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže ("Narodne novine", br. 80/19 i 119/23).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 172.

(1) Uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

Članak 173.

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu tla:

- provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskim ima, odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja
- gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno ovim odredbama
- zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u poglavlju 1.4.3.

3.2.2. Vode i more

Članak 174.

(1) Unutar prostora rezerviranog za zonu zaštite izvorišta-crpišta Beketinci i Čokadinci krugom radijusa 2.000 m zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda
- deponiranje otpada
- građenje kemijskih industrijskih postrojenja
- građenje prometnica bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda.

(2) Oko samog izvorišta formirana je I zona krugom od 10,0 m koja mora biti ograđena.

(3) Granicu inundacijskog pojasa utvrđuje tijelo nadležno za vodno gospodarstvo prema posebnom propisu.

Članak 175.

(1) Uvjeti korištenja vodozaštitnog područja crpišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa utvrđuju se na temelju posebnih propisa.

Članak 176.

(1) U zonama zaštite izvorišta uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno Odluci o zaštiti izvorišta-crpišta Vinogradi i Čepin.

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

(3) Nakon donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, na područjima iz stavka 2. ovog članka koja se nalaze van zona zaštite izvorišta primjenjivat će se odredbe Plana sukladno postojećem načinu korištenja.

Članak 177.

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu voda mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim ovim Odredbama.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 178.

(1) Zaštitne i sigurnosne zone oko građevina obrane utvrđuje nadležno tijelo obrane.

Članak 179.

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

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

Članak 180.

(1) Obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu.

Članak 181.

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu šuma:

- provođenjem Plana sukladno kartografskim prikazima
- gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama.

(2) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu životinja planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograda, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš.

Članak 182.

(1) U cilju zaštite prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz ovoga Plana
- utvrditi sanitarne zone crpilišta Beketinci i Čokadinci.

3.2.4. Zrak

Članak 183.

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu zraka uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno ovim Odredbama.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 184.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 185.

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

- vodotok Vuka (koji je dijelom III kategorije)
- divlja odlagališta otpada kod naselja Beketinci, Čokadinci i Čepinski Martinci.

Članak 186.

(1) Za sanaciju vodotoka Vuke potrebno je provesti sljedeće mjere:

- upotrebu pesticida, organskih i mineralnih gnojiva na svim poljoprivrednim površinama treba racionalizirati na način da se uz najmanju upotrebu postignu traženi učinci
- treba spriječiti nastajanje zagađenja na malim vodotocima, gdje uslijed moguće koncentracije zagađenja i ograničenog kapaciteta prijemnika, potrebne mjere zaštite prelaze tehničke ili ekonomske mogućnosti
- započeti s rješavanjem odvodnje u naseljima, prioritetno u naseljima koja su na ili uz zone zaštite izvorišta
- treba uklanjati izvore zagađivanja voda, sprječavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegova nastanka
- treba riješiti problem odvodnje i zbrinjavanja otpadnih voda gospodarskih subjekata unutar građevinskih područja, te osobito farmi izvan građevinskih područja.

(2) Divlja odlagališta otpada moraju se sanirati.

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 krajobraz

- *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 pojasom), 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 popisima).

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.