

REPUBLIKA HRVATSKA OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, OPĆINA ČEPIN	
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja Plandište 2 - 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 Urbanističkog plana uređenja Plandište 2 - Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin broj 13/24)	
Objava plana: Objava plana provodi se od 21.07.2025. do zaključno s danom 04.08.2025.	
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. Stjepan Večerin univ.bacc.ing.prosp.arch.	

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)
- Prometna površina

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5005]

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) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

- a. pješačke površine,
- b. biciklističke površine,
- c. javna parkirališta,

- d. tramvajske i željezničke pruge,
- e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
- f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

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

- S5-1
- IS1-1

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

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

a. Najmanja veličina građevne čestice za obiteljsku stambenu gradnju za slobodnostojeće građevine iznosi 300 m², za poluugrađene građevine 250 m², za ugrađene građevine 200 m².

b. Iznimno od prethodne podtočke veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

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

d. Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m²/učeniku.

e. Ako se škola nalazi na građevnoj čestici stambene namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min. 20,0 m²/učeniku.

f. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m²/djetetu.

g. Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici stambene namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m²/djetetu.

h. Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, paviljoni, ljetne terase, oglasni panoji, telefonske govornice, fontane, spomenici i drugi elementi urbane opreme) ne formiraju se građevne čestice, nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.

i. 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.

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. Na površini stambene namjene može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina, građevine gospodarskih, javnih i društvenih djelatnosti te pomoćne građevine.

- c. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi sve poljoprivredne građevine.
 - d. Na neizgrađenoj građevnoj čestici ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.
 - e. Na području obuhvata ovog Plana maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja određuje se sukladno Odluci o zaštiti izvorišta "Crpilište Vinogradi" te može biti maksimalno do 20 uvjetnih grla.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.
 - b. Slobodnostojeće građevine 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.
 - c. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
 - d. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
 - e. 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.
 - f. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.
 - g. Kod nove izgradnje minimalna udaljenosti obiteljske stambene građevine od regulacijske linije u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m iznosi 3,0 m; u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća je izgradnja obiteljske stambene građevine na regulacijskoj liniji.
 - h. Maksimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije je 45,0 m.
 - i. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije, na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, za svinje je jednaka četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0 m, a za ostale životinje i perad jednaka je broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80,0 m od regulacijske linije. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m.
 - j. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije je 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, građevine za silažu, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake.
 - k. 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.
 - l. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.
 - m. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.
 - n. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe.
 - o. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 iznosi 3,0 m; u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća je izgradnja nove zgrade javne i društvene namjene na regulacijskoj liniji.
 - p. 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.

q. Građevine za PPUT (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.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Unutar obuhvata ovoga Plana utvrđuju se sljedeći najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeće građevine 0,4; za poluugrađene građevine 0,5; za ugrađene građevine 0,6. Iznimno koeficijent izgrađenosti (kig) može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m², na kojima se gradi ugrađena građevina, koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći, ali ne veći od 0,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

b. Kod gradnje građevina koje se, do izgradnje ovim Planom definiranog uličnog koridora u punom profilu, grade uz postojeće putove, u koeficijent izgrađenosti ne ulazi dio građevne čestice koji će pripasti planiranom uličnom koridoru.

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

d. 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; 0,60 u ostalim slučajevima.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi za slobodnostojeće građevine 1,5, za poluugrađene građevine 2,0, za ugrađene građevine 2,5. Iznimno koeficijent iskoristivosti (kis) može se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima: za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m²; na kojima se gradi ugrađena građevina, koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti i veći ali ne veći od 3,75; kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

b. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 6,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije; 3,60 u ostalim slučajevima.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. c. Max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevini PPUT (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) djelatnosti je 400,0 m².

b. Max. građevinska bruto površine za sve PPUT (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke) djelatnosti na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, ne može biti veća od građevinske bruto površine za stanovanje.

7. visina i broj etaža građevine

a. 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. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteran i 2 nadzemne etaže.

d. Maksimalna ukupna visina poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces).

e. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje.

f. Max. etažna visina građevine gospodarskih djelatnosti je podrum ili suteran, prizemlje i potkrovlje.

g. Max. ukupna visina građevine gospodarskih djelatnosti je 7,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. 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.

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

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

b. Površina za parkiranje planiranih sadržaja u okviru zone obuhvata ovoga Plana mora se osigurati u okviru vlastite građevne čestice na kojoj se gradi planiranih sadržaja.

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

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

a. a. Ne obrađuje se

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 ovih odredbi 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. Do izgradnje ovim Planom definiranog uličnog koridora u punom profilu moguća je gradnja građevina uz postojeće putove uz uvjet da se građevine i ulična ograda ne mogu smjestiti unutar prostora planiranog za ulični koridor.

e. Planiranim budućim česticama uz istočnu granicu zone obuhvata ovoga Plana (na kč.br. 4216) nije moguć direktan priključak na trasu županijske ceste ŽC4247.

f. Mjesto priključka voda s građevne čestice na vod javnog vodoopskrbnog sustava treba projektirati na temelju izvedbene tehničke dokumentacije sadržaja građevne čestice, a u pravilu bi trebao biti u zoni ulaza na građevnu česticu.

g. Svaka parcela (građevna čestica) mora imati vlastiti spojni vod za priključak na javnu vodovodnu mrežu na kojem mora biti ugrađen uređaj za mjerenje količine vode (vodomjer).

h. Vodomjer se zajedno sa zapornim elementima (ventilima ili zasunima) ispred i iza njega ugrađuje u zasebnoj oklopi koja treba biti izgrađena na pripadajućoj parceli neposredno iza regulacijske linije.

i. Priključak korisnika lokacije na odvodnu mrežu predvidjeti na temelju izvedbene tehničke dokumentacije za tu lokaciju, a isključivo preko kontrolnog okna smještenog uz regulacijsku liniju.

j. Odvodnja podrumskih prostorija mora biti isključivo preko internih precrpnih postaja bez obzira na visinski položaj odvoda u odnosu na vod javnog odvodnog sustava.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve nelegalne građevine koje su izgrađene suprotno namjeni i uvjetima gradnje utvrđenim u ovome Planu moraju se uskladiti s odredbama ove Odluke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćna građevina kod obiteljskog načina gradnje, izuzev garaže, može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju.

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

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

d. Najveća etažna visina pomoćne građevine kod obiteljskog načina gradnje može biti podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje.

e. Ukupna visina 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 građevine odnosno dijela građevine može iznositi 5,5 m + 1/2 udaljenosti od dvorište međe.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

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

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

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS1-1

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

a. Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, paviljoni, ljetne terase, oglasni panoi, telefonske govornice, fontane, spomenici i drugi elementi urbane opreme) 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.

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.

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

a. Određeno u poglavlju 2.1.1.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. a. Ne određuje se

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Određeno u poglavlju 2..

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

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

a. Određeno 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. Određeno u poglavlju 2..

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve nelegalne građevine koje su izgrađene suprotno namjeni i uvjetima gradnje utvrđenim u ovome Planu moraju se uskladiti s odredbama ove Odluke.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Opće odredbe

Članak 6.

(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 7.

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

Članak 8.

(1) Izgradnja unutar obuhvata ovoga Plana može biti etapna.

1.4.2. Postupanje s otpadom

Članak 9.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana moguće je postavljanje eko-otoka. U ovu svrhu mogu se koristiti isključivo površine javne namjene.

(2) Sustav, izgled i veličine eko-otoka će se definirati po potrebi zasebnim elaboratom.

1.4.3. Uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

Članak 10.

(1) Unutar obuhvata ovoga Plana moguća je izgradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije.

(2) Postrojenja koja kao resurs koriste energiju sunca (solarni kolektor i/ili fotonaponske ćelije) mogu se graditi na površinama svih namjena osim na javnim površinama.

(3) Pod postrojenja ne potpadaju solarni kolektori/fotonaponske ćelije koji su izvor napajanja opreme i uređajima koji se mogu postavljati unutar površina javne namjene (npr. urbana oprema, prometni znakovi i sl.).

(4) Za izgradnju objekata iz prethodnog stavka vrijede uvjeti uređenja za objekte osnovne namjene.

(5) Postrojenja koja kao resurs koriste ostale obnovljive izvore energije mogu se graditi unutar površina stambene namjene uz uvjet da im udaljenost od regulacijske linije iznosi najmanje 30,0 m, a od dvorišnih međa najmanje 1,0 m.

(6) Za omogućavanje preuzimanja električne energije moguća je gradnja elektroenergetskih objekata potrebnog nivoa, a uključuju trafostanice, rasklopište i vodove.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 11.

(1) Na prometnim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina i zahvata navedenim u članku 1., sukladno posebnim propisima, a u skladu s kartografskim prikazima 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav, 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Članak 12.

(1) Cesta i druga prometna površina može se graditi na više građevnih čestica.

Članak 13.

(1) Položaj kolnika i pješačke staze u uličnom koridoru prikazan na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav i na grafičkim priložima u Obrazloženju prostornog plana je orijentacijski, a točan položaj trase, širine kolnika i pješačke staze definirat će se projektnom dokumentacijom.

(2) Minimalna širina kolnika za dvosmjernan promet je 5,50 m.

(3) Minimalna širina pješačke staze je 1,50 m.

(4) U prvoj fazi izgradnje cestovne mreže na području zone obuhvata ovoga Plana moguće je graditi i uže širine kolnika za dvosmjernan promet, ali ne uže od 4,5 m.

Članak 14.

(1) Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je sljedećim normativima:

- za obiteljske stambene građevine: 1 parkirališno mjesto na 1 stan,
- za trgovačku namjenu (maloprodaja): 1 parkirališno mjesto na 40 m² GBP,
- za tržnice na malo: 1 parkirališno mjesto na 40 m² površine građevne čestice,
- za poslovne zgrade, urede, agencije: 1 parkirališno mjesto na 200 m² GBP,
- za proizvodne građevine: 1 parkirališno mjesto po zaposlenom ili 2 parkirališna mjesta na 1000,0 m² GBP (primjenjuje se kriterij po kojem treba više parkirališnih mjesta),
- za skladišta: 0,5 parkirališnih mjesta na 1000,0 m² GBP,
- za servise i obrte: 1 parkirališno mjesto na 100 m² GBP,
- za ugostiteljstvo: 2 parkirališna mjesta na 30 m² GBP,
- za osnovne škole i vrtiće: 2 parkirališna mjesta na 1 učionicu/grupu,
- za vjerske građevine: 1 parkirališno mjesto na 60 m² GBP,
- za građevine mješovite namjene: zbroj parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine,
- za sve ostale namjene koje nisu navedene: 1 parkirališno mjesto na 120 m² GBP.

(2) Broj parkirališta za pansionere i sl., utvrđuje se prema posebnom propisu.

(3) U okviru zaštitnog zelenila u uličnim koridorima mogu se graditi parkirališna mjesta za posjetitelje, servisne službe i sl., uz suglasnost i uvjete pravne osobe koja upravlja cestom u uličnom koridoru.

Članak 15.

(1) U sklopu zaštitnih zelenih površina u uličnim koridorima dozvoljava se gradnja kolno-pješačkih prilaza, parkirališnih mjesta, vodova infrastrukture i postavljanje urbane opreme odnosno građevina privremenog karaktera. Zaštitne zelene površine potrebno je hortikulturno urediti (uz zaštitu podzemne infrastrukture).

Članak 16.

(1) Eko otoci smješteni unutar uličnog profila ne smiju biti smješteni unutar polja preglednosti raskrižja.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 17.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 18.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 19.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.5. Zračni promet

Članak 20.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 21.

(1) Planirana elektronička komunikacijska infrastruktura prikazana na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav je orijentacijska te su dozvoljena manja odstupanja koja neće remetiti osnovnu koncepciju.

(2) Planiranu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu u nepokretnoj mreži graditi kabelskom kanalizacijom, a mjesta priključenja su najbliži elektronički komunikacijski vodovi.

(3) Elektronička komunikacijska infrastruktura u nepokretnoj komunikacijskoj mreži (građena s kabelskom kanalizacijom) u pravilu se gradi ispod nogostupa ili u okviru zaštitne zelene površine u uličnom koridoru.

(4) Pri projektiranju i izgradnji elektroničke komunikacijske infrastrukture u nepokretnoj mreži pridržavati se posebnih propisa, te primjenjivati suvremena tehnološko-tehnička rješenja.

(5) Uvjeti građenja su orijentacijski, a definitivno će se riješiti izvedbenim projektom elektroničke komunikacijske mreže, te projektno-tehničkom dokumentacijom priključka svakog pretplatnika.

(6) Optimalan smještaj aktivne opreme pristupnog čvora za elektroničke komunikacije koje će napajati buduće korisnike u okviru obuhvata Plana "Plandište 1" i "Plandište 2", je u zoni raskrižja Ulice Zrinske gore i središnje ceste u smjeru sjever-jug u okviru obuhvata ovoga Plana.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 22.

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 23.

- (1) Planirana plinoopskrbna mreža na području obuhvata ovoga Plana je srednjetačna ($P=1-3$ bar).
- (2) Osnovni izvor napajanja plinom planirane plinoopskrbne mreže su vodovi postojećeg distribucijskog sustava naselja Čepin u Ulici Zrinske gore te u ulici koja je južna granica obuhvata ovoga Plana.
- (3) Položaj plinovoda prikazan na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav je orijentacijski.
- (4) Plinovodi se polažu u površinama javne namjene, obostrano unutar uličnog profila.
- (5) Plinovodi se štite od smrzavanja ukopavanjem, tako da minimalna visina nadsloja zemlje iznosi 80 cm.
- (6) Prolaz plinovoda ispod prometnica mora biti uz osiguran minimalan nadsloj od 1,4 m. Plinovodi se križaju s drugim instalacijama pod horizontalnim kutem između 45° - 90° .
- (7) Rekonstrukcijom vodova mora se zadržati postojeća trasa. Izmjena trase je moguća samo uz suglasnost svih korisnika infrastrukturnog koridora i lokalne samouprave.
- (8) Pri projektiranju vodove dimenzionirati tako da zadovoljavaju sve planirane potrebe za plinom svih korisnika sustava na kraju planskog razdoblja.
- (9) Pri projektiranju i izvođenju obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih instalacija.
- (10) Međusobna udaljenost plinovoda i ostalih instalacija iznosi minimalno 0,8 m. Manja udaljenost je moguća uz međusobni dogovor vlasnika instalacija.
- (11) Udaljenost plinovoda od zidanih ograda, zgrada i ostalih čvrstih objekata je minimalno 1,0 m.
- (12) Iznad položenog plinovoda u širini 2,0 m lijevo i desno nije planirana sadnja grmolikog raslinja i drveća.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 24.

- (1) Opskrba (napajanje) električnom energijom prostora unutar obuhvata ovoga Plana je iz postojeće elektrodistribucijske mreže i planiranih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV. (KTS 7 Čepin i KTS "Plandište 1") koje se nalaze izvan granica obuhvata ovoga Plana.
- (2) Planirana distribucijska mreža na području obuhvata ovoga Plana obuhvaća planirane vodove 10(20) kV i 0,4 kV. Trase, odnosno koridori i lokacije, planiranih elektroenergetskih građevina orijentacijski su prikazane na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.
- (3) Postojeći NN vod u ulici koja spaja Ulicu Zrinske gore i Osječku ulicu (na istočnoj strani obuhvata ovoga Plana), a koji je izgrađen na betonskim stupovima svojim položajem se ne uklapa u izgled planiranog uličnog profila te je planirano njegovo izmještanje prema istoku. Za polaganje zamjenskog voda planiran je smještaj unutar planiranog poprečnog profila ulice koji je vidljiv na kartografskim prilogima ovoga Plana.
- (4) Pri projektiranju i izvođenju distribucijsku elektroenergetsku mrežu oblikovati prema stvarnoj parcelaciji i energetskim potrebama, te tako dimenzionirati da može podmiriti sve planirane elektroenergetske potrebe sadržaja unutar granica obuhvata ovoga Plana, te potreba elektroenergetske mreže okruženja vezane na mrežu u ovome Planu.
- (5) Pri projektiranju i izvođenju distribucijskih elektroenergetskih građevina obvezno se pridržavati posebnih propisa, te propisa distributera.
- (6) Planirana niskonaponska 0,4 kV mreža sastojat će se od kabelskih ormara i KBNN vodova. Kabelske vodove voditi do svakog kupca električne energije koji na svojoj građevinskoj čestici treba imati kabelski ormar priključen sustavom ulaz-izlaz (predlaže se samostojeći kabelski priključno-mjerni ormar lociran uz unutrašnji rub regulacijskog pravca). U slučaju nemogućnosti postavljanja kabelskog ormara na građevinsku česticu, ormare postavljati uz vanjski rub regulacijskog pravca u zeleni pojas koji je predviđen kao koridor elektroenergetskih vodova ili u površini javne namjene predviđenoj za koridor elektroenergetskih vodova. Niskonaponske KBNN vodove graditi u za to predviđenim koridorima u površinama javne namjene (u zeleni pojas ulica, ispod nogostupa i sl.), a gdje god je to moguće u zajedničkom koridoru s ostalim elektroenergetskim vodovima.

(7) Moguća je izgradnja i zračne niskonaponske mreže, samonosivim kabelskim snopom po stupovima. U tom slučaju moguće je istovremeno nošenje rasvjetnih tijela na tim stupovima.

(8) Minimalna udaljenost između ruba vodovodne cijevi i najbliže žile EE kabela pri paralelnom vođenju iznosi 150 cm za magistralne cjevovode te 100 cm za cjevovode nižeg tlaka i kućne priključke. Manji međusobni razmaci mogući su uz primjenu zaštite cijevi EE kabela te međusobni dogovor vlasnika infrastrukture.

Članak 25.

(1) Planirana javna rasvjeta obuhvaća sve ulice na području obuhvata ovoga Plana.

(2) Javnu rasvjetu se planira graditi u pravilu podzemnim kabelima i stupovima javne rasvjete. Stupovi moraju biti udaljeni od ruba kolnika na propisanu udaljenost.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 26.

(1) Opskrba vodom korisnika vode na području obuhvata ovoga Plana vršit će se iz vodoopskrbnog sustava naselja Čepin.

(2) Preduvjet izgradnje vodoopskrbne mreže unutar obuhvata ovoga Plana je izgradnja i rekonstrukcija postojećeg sustava susjednog područja.

(3) Vodovodnu mrežu i uređaje treba projektirati i graditi poštuivajući sve tehničke propise, norme i zakone iz ove oblasti.

(4) Profili cijevi kao i ostali tehnički elementi određuju se projektom.

(5) Položaj cjevovoda i zasunskih okana prikazan na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav je orijentacijski i detaljnije se utvrđuje/definira na sljedeći način:

- za postojeće, podacima isporučitelja vodne usluge i/ili podacima Ureda za katastar,
- za planirane projektom dokumentacijom.

(6) Vodoopskrbna mreža treba se projektirati i izvesti na principu zatvorenih prstenova.

(7) Vodoopskrbnu mrežu treba projektirati izvan kolnika konstrukcije, a u čvorovima mreže projektirati zasunska okna sa zapornim organima.

(8) Priključke izvoditi okomito na os cjevovoda bez horizontalnih i vertikalnih prijeloma.

(9) Priključenje korisnika koji su smješteni u uličnom koridoru s nasuprotne strane cjevovoda vodoopskrbe moguće je izvesti pojedinačnim priključkom pomoću tuneliranja ili gradnjom sekundarnog voda na toj strani ulice.

Članak 27.

(1) Javnu hidrantsku mrežu treba projektirati izvedbenom tehničkom dokumentacijom na javnim površinama prema posebnim propisima. Razmak hidranata treba biti prema propisima (orijentacijski ne veći od 100 m).

(2) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne trebaju biti manje od Ø 100 mm.

(3) Izuzetno, sekundarni vod može biti i manjih dimenzija a ovisan je o hidrauličkom izračunu potreba korisnika na tom vodu.

Članak 28.

(1) Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja. Stoga bi visinski položaj cijevi vodoopskrbne mreže u pravilu trebao biti cca 1,2 m računajući od površine terena.

(2) Na mjestima križanja instalacija vodovod mora biti iznad vodova odvodnje sanitarnih i otpadnih voda.

(3) Iznad vodova nije dozvoljena bilo kakva izgradnja osim prometnih i infrastrukturnih građevina.

- (4) Na krajevima slijepih vodova vodovodne mreže treba postaviti hidrante radi zaštite od požara na vodovodnoj mreži.
- (5) Izbor tipa i materijala uređaja i opreme vodoopskrbnog sustava izvršiti vodeći računa o jednostavnosti, sigurnosti, fleksibilnosti i dugotrajnosti u eksploataciji, te praćenju u ponašanju od strane stručnih službi i drugih stručnih institucija, ne zanemarujući i potrebu ujednačavanja odgovarajućih uređaja i opreme vodoopskrbnog sustava radi kvalitetnog održavanja.
- (6) Razmak između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog križanja ne smije biti manji od 30 cm mjereno od vanjskog oboda odnosnih instalacija, a kabeli moraju biti u zaštitnoj cijevi i označeni trakom.
- (7) Sve zasune na cjevovodima, osim hidrantskih i priključnih, obavezno smjestiti u zasunsko okno dimenzija statički utvrđenih i pouzdanih, te određenih tako da omogućuju normalno i neometano odvijanje poslova na održavanju armatura.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 29.

- (1) Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja. Stoga bi visinski položaj cijevi vodoopskrbne mreže u pravilu trebao biti cca 1,2 m računajući od površine terena.
- (2) Budući da se prostor obuhvata ovoga Plana nalazi unutar III zone sanitarne zaštite izvorišta „Crpilište Vinogradi“, izgradnja sustava javne odvodnje otpadnih voda te sustava kontroliranog odvođenja oborinskih voda van zone sanitarne zaštite je prioritetan zahvat na području ovoga Plana i mora biti usklađen s uvjetima navedenim u Odluci o zaštiti izvorišta "Crpilište Vinogradi".
- (3) Na području obuhvata ovoga Plana treba primijeniti odvojeni sustav odvodnje.
- (4) Oborinsku vodu treba evakuirati zatvorenim cijevnim vodovima i/ili otvorenim cestovnim kanalima te na kraju otvorenim melioracijskim kanalima a otpadnu i sanitarnu vodu zatvorenim cijevnim vodovima.
- (5) Projektirani dio sustava odvodnje naselja Čepin treba uskladiti s rješenjem odvodnje danim u ovome Planu. Također, sustav odvodnje dan ovim planom treba uskladiti s već izvedenim sustavom. Stoga na mjestima priključaka gdje niveleta novih cijevi bude ispod nivelete već izvedenog sustava treba primijeniti dizanje vode putem precrpnih stanica.
- (6) Visinski položaj odvodne mreže sanitarnih i otpadnih voda treba projektirati tako da bude ispod instalacije vodovoda.
- (7) Priključenje korisnika s nasuprotne strane cjevovoda odvodnje preporuča se izvesti zajedničkim sabirnim priključkom koji obuhvaća više korisnika lokacije.
- (8) Položaj vodova i revizijskih okana prikazan na Kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav je orijentacijski i detaljnije se utvrđuje/definira na sljedeći način:
- za postojeće, podacima isporučitelja vodne usluge i/ili podacima Ureda za katastar,
 - za planirane projektnom dokumentacijom.
- (9) Cijevi za odvodni sustav treba odabrati tako da izdrže opterećenje odozgo i da zadovolje uvjete nepropusnosti, a što se dokazuje snimanjem kamerom izvedenog stanja i nivelete novo izvedenog cjevovoda odvodnje te programom kontrole i osiguranja kvalitete u pripadajućoj projektnoj dokumentaciji.
- (10) Na svim lomovima nivelete (u horizontalnom ili vertikalnom smislu) treba projektirati i izvesti revizijska okna.
- (11) Na ravnim dionicama trase treba projektirati i izvesti revizijska okna na udaljenosti ovisnoj o dimenzijama odvodne cijevi.

Članak 30.

- (1) Odvodni sustav mora biti zaštićen od smrzavanja dovoljnom visinom nadsloja.
- (2) Visina nadsloja ovisna je o dubini smrzavanja i dubini koja omogućuje tehnički ispravno priključenje korisnika sustava javne odvodnje (preporučena min. visina nadsloja je 1,0 m).
- (3) Brzina tečenja u cijevima ne smije prijeći kritične vrijednosti, odnosno mora biti veća od one pri kojoj dolazi do taloženja pri minimalnim protokama, a manja od one pri kojoj se cijevi mehanički

oštećuju.

(4) Minimalni profil cjevovoda odvodnje za razdjelni sustav javne odvodnje je 300 mm. Izuzetno, na kratkim dionicama, dozvoljeni su i manji profili.

(5) U sustav odvodnje ne smiju se upuštati vode i otpadne tvari kojima se narušava projektirani hidraulični režim, stabilnost objekata, rad strojeva, tehnički nadzor i održavanje sustava ili povećavaju troškovi odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda. Naročito se ne smiju ispuštati otpadne vode i tvari propisane važećom općinskom Odlukom o odvodnji otpadnih voda koja mora biti usklađena s Odlukom o odvodnji otpadnih i oborinskih voda u Gradu Osijeku-susjednoj jedinici lokalne samouprave na koju se sustav Čepina priključuje.

(6) Također u sustav odvodnja ne smiju se upuštati vode koje:

- sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dopuštenih,
- sadrže sastojke koji razvijaju opasne ili upaljive plinove,
- imaju temperaturu iznad 30°C,
- nose krute sastojke koji bi mogli oštetiti kanal i ugroziti njegovo pravilno funkcioniranje, odnosno vode koje ne odgovaraju propisima kvaliteti vode koja se upušta u sustav.

(7) U slučaju da otpadna voda, s građevne čestice unutar obuhvata ovoga Plana ne zadovoljava jedan od naprijed navedenih uvjeta, potrebno je izvršiti prethodno čišćenje otpadnih voda i dovesti ih na nivo s karakteristikama koje dopušta upuštanje u odvodni sustav.

(8) Za građevine za čije građenje je prema Zakonu o vodama potrebno izdavanje vodopravnih uvjeta, obavezno je izdavanje istih.

(9) Do izgradnje javnog odvodnog sustava zbrinjavanje otpadnih voda mora biti usuglašeno s posebnim propisom i sukladno uvjetima nadležne ustanove a može se vršiti putem vodonepropusnih sabirnih jama, odnosno vlastitim uređajem za pročišćavanje, uz obvezno pražnjenje jama i/ili zbrinjavanje otpadnih voda.

(10) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

(11) 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 a najkasnije u roku od 1 godine od dana obavijesti isporučitelja vodne usluge o mogućnosti priključenja.

Članak 31.

(1) Otvorene cestovne kanale oborinske odvodnje moguće je u kasnijoj fazi razvoja sustava odvodnje oborinskih voda zacijeviti.

(2) Prije upuštanja oborinske vode u recipijente, ukoliko su one opterećene tvarima koji nisu dopuštene za upuštanje u prijemnike (recipijente), nužno je pročišćavanje i to prema potrebi hvatačima masti, ulja, benzina i krutih četiva.

(3) Položaj sustava prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i detaljnije se definira projektnom dokumentacijom.

(4) Planom je za planirane kanale (otvorene i zatvorene) utvrđena os, a svi ostali elementi) poprečni profil, uzdužni pad...) će se definirati odgovarajućom projektnom dokumentacijom.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 32.

(1) Ne određuje se.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 33.

(1) Melioracijske kanale u funkciji odvodnje unutar ovoga Plana potrebno je urediti na način da sigurno i kvalitetno vrše svoju ulogu odvodnje oborinskih voda. Osnova za navedene radove je odgovarajuća projektna dokumentacije.

(2) Položaj i dimenzije postojećih melioracijskih kanala detaljnije se definiraju podacima javne ustanove s posebnim ovlastima (Hrvatske vode).

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 34.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana ne nalazi se niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 35.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana nema zaštićenih kulturnih dobara.

Članak 36.

(1) Ukoliko bi se na području obuhvata ovoga Plana prilikom izvođenja građevinskih radova ili bilo kojih drugih zemljanih radova, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti, te obavijestiti nadležni konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i Pravilniku o arheološkim istraživanjima poduzele odgovarajuće mjere osiguranja nalazišta i nalaza.

3.1.3. Krajobraz

Članak 37.

(1) Ne određuje se.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 38.

(1) Područje obuhvata ovoga Plana ne nalazi se u području Ekološke mreže Republike Hrvatske.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 39.

(1) Mjere zaštite tla treba provoditi sukladno zakonima i posebnim propisima.

3.2.2. Vode i more

Članak 40.

(1) Mjere zaštite vode treba provoditi sukladno zakonima i posebnim propisima.

(2) Obuhvat ovoga Plana nalazi se unutar vodozaštitnog područja izvorišta "Crpilište Vinogradi" te stoga svi zahvati u prostoru moraju biti u skladu s odredbama Odluke o zaštiti izvorišta "Crpilište Vinogradi" (Županijski glasnik, br. 2/15).

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 41.

(1) Mjere zaštite od buke treba provoditi sukladno zakonima i posebnim propisima.

3.2.4. Zrak

Članak 42.

- (1) Mjere zaštite zraka treba provoditi sukladno zakonima i posebnim propisima.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 43.

- (1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 44.

- (1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

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 odstupati 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, kolature, 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.