

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Nijemci

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Nijemci (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj 05/25)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 17.08.2026. do zaključno s danom 28.08.2026.

Javni uvid:

od 17.08.2026. godine do 28.08.2026. godine, na lokaciji: Trg kralja Tomislava 6, 32245 Nijemci, 08.00 h - 14.00 h

Javno izlaganje:

dana 25.08.2026. godine, na lokaciji: Trg kralja Tomislava 6, 32245 Nijemci, 10.00 h

Nositelj izrade prostornog plana:

Vukovarsko-srijemska županija, Općina Nijemci
Upravi odjel za financije, razvoj i gospodarstvo

Odgovorna osoba nositelja izrade:

P.O.PROČELNICA
Sandra Božanović dipl.iur.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Vukovarsko-srijemska županija, Općina Nijemci
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Vjekoslav Subotić mag.ing.agr.

Stručni izrađivač prostornog plana:

ZONA KVADRAT d.o.o.
Veliko Polje, Prilaz zagrebačkoj cesti 5
OIB: 09633716860

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA
Željka Kajfeš dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

Željka Kajfeš dipl.ing.arh.

Stručni tim:

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)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - željeznički promet (IS2)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Posebna namjena državnog značaja - ostalo (PNo)
- 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, platenici, 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) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Površina infrastrukture - željeznički promet (IS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3902]

1. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) dozvoljena je gradnja i uređenje željezničkih građevina lokalnog značaja s pripadajućom infrastrukturom.
2. Na površinama infrastrukture – željeznički promet (IS2) mogu se izvoditi i s njima povezani zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
3. Unutar površina infrastrukture – željeznički promet (IS2) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

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

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

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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.

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

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

(12) 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.

(13) Posebna namjena državnog značaja - ostalo (PNo), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1801]

1. Na površinama posebne namjene državnog značaja - ostalo (PNo) dozvoljeni su zahvati u prostoru:

a. građevine Ministarstva unutarnjih poslova državnog značaja,

b. granični prijelazi državnog značaja,

c. centralna skladišta Državne uprave za zaštitu i spašavanje,

d. građevine za proizvodnju eksploziva i minsko-eksplozivnih sredstava za gospodarsku uporabu,

e. veterinarske građevine državnog značaja,

f. centralno oporavište za zbrinjavanje strogo zaštićenih životinjskih vrsta iz prirode ili divljih životinja zaplijenjenih u provedbi zakona kojim se uređuje zaštita prirode.

2. Površine i građevine posebne namjene koriste se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela.

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

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) Prostornim planom su razgraničena izdvojena građevinska područja izvan naselja:

1. Površine izvan naselja za poslovno-proizvodnu namjenu:

- a. Poslovna zona Lipovac-jug
- b. Poslovna zona Lipovac-sjever
- c. Poslovna zona Nijemci

2. Ugostiteljsko-turistička zona Spačva

3. Vjersko-turistička zona Lučica

4. Površine izvan naselja za sportsko-rekreacijsku namjenu:

- a. sportsko-rekreacijska zona Podgrađe.
- b. sportsko-rekreacijska zona Banovci
- c. sportsko-rekreacijska zona Gradina

5. Površine za uređenje groblja: Banovci, povijesno groblje Banovci, Vinkovački Banovci, Đeletovci, Povijesno groblje Nijemci, Donje Novo Selo, Podgrađe, Apševci, Mrtvačnica Apševci, Lipovac 6.

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka prikazana su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

(3) Za izdvojena građevinska područja naselja iz točaka 1. i 3. propisana je obveza donošenja planova užeg područja te se gradnja i uređenje vrše posrednom provedbom.

(4) Izdvojena građevinska područja naselja iz točaka 2., 4. i 5. grade se i uređuju neposrednom provedbom ovog Plana.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Prostornim planom utvrđene su granice građevinskih područja naselja Općine Nijemci za naselja: Lipovac, Apševci, Podgrađe, Nijemci, Donje Novo Selo, Đeletovci, Vinkovački Banovci i Banovci.

(2) Granice građevinskih područja razgraničuju površine izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja.

(3) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela predviđenog za uređenje zemljišta.

(4) Izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja smatraju se izgrađene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni (uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevine stambene i druge namjene, izgrađene infrastrukturne građevine i površine te ostale površine privedene namjeni - parkovi, igrališta i dr.).

(5) Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom, a prikazani su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

(6) Unutar građevinskog područja naselja nije moguće graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom posredno ili neposredno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, niti se zemljište smije uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

- (1) Izdvojeni gijelovi građevinskog područja naselja određeni su za naselja Lipovac i Podgrađe, a prikazani su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
- (2) Na izdvojene dijelove građevinskog područja naselja rimjenjuju se odredbe prethodnog članka.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 5.

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

- S5-1
- R3-1
- R3-2
- T2-1
- Gr-1
- IS2-1
- IS7-1
- OVZ-1
- VZ-1
- OZ-1
- Š-1
- V1-1
- PNo-1

Članak 6.

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

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

- a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu plana.
- b. Ako građevna čestica graniči s vodnim dobrom, ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.
- c. Građevna čestica mora imati regulacijsku liniju minimalne duljine 3,0 m.
- d. Građevna čestica za izgradnju slobodnostojeće zgrade određuje se sljedećim oblikovnim parametrima: najmanja površina iznosi 280 m², najmanja širina iznosi 14 m, a najmanja dubina iznosi 20 m.
- e. Građevna čestica za izgradnju poluugrađene zgrade određuje se sljedećim oblikovnim parametrima: najmanja površina iznosi 200 m², najmanja širina iznosi 10 m, a najmanja dubina iznosi 20 m.
- f. Građevna čestica za izgradnju poluugrađene zgrade određuje se sljedećim oblikovnim parametrima: najmanja površina iznosi 150 m², najmanja širina iznosi 7,5 m, a najmanja dubina iznosi 20 m.
- g. Najmanja površina građevne čestice na kojoj se planira pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu iznosi najmanje 1000 m².
- h. Iznimno od prethodno navedenih parametara, površina građevne čestice poljoprivredne građevine iznosi najmanje 600 m², a širina građevne čestice iznosi najmanje 12,0 m.

- i. Već formirane građevne čestice koje ne udovoljavaju prethodno navedenim uvjetima mogu se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.
 - j. Kod zamjenske gradnje nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane.
 - k. Građevna čestica garaže za osobni automobil može imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.
 - l. Za infrastrukturne građevine (trafo-stanice, mjerno - redukcijske stanice i slično), te pojedinačne specifične vrste građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), nije obvezno formiranje građevne čestice, a ukoliko se formiraju mogu imati minimalnu površinu jednaku površini zemljišta pod građevinom.
 - m. Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice, nego se postavljaju na javnu površinu.
 - n. Najmanja površina građevnih čestica javnih i zaštitnih zelenih površina, dječjih igrališta se ne određuje.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina određena je u članku 1., stavku 2. ovih odredbi i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
 - b. Uz glavnu građevinu grade se pomoćne građevine i prateće građevine druge namjene koje sa glavnom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu, a pod uvjetom da ne ometaju niti ugrožavaju stanovanje kao osnovnu namjenu.
 - c. Stambenim građevinama smatraju se građevine s najviše dvije stambene jedinice.
 - d. Poljoprivrednim građevinama smatraju se: bez izvora zagađenja (šupe, kolnice, sjenici, spremišta ljetine i sl.) i s izvorima zagađenja (staje, svinjci, obori, kuničnjaci, peradarnici, građevine za uzgoj krznaša, pčelinjaci, male klaonice i sl.).
 - e. Poljoprivrednim građevinama koje se mogu graditi na građevnoj čestici stambene namjene ili na vlastitoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja, smatraju se: građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici i slično), građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).
 - f. Poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja grade se isključivo kao pomoćne građevine uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu.
 - g. Prigodom planiranja, projektiranja te odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru doseg negativnih utjecaja.
 - h. Djelatnost koja se obavlja u građevinama te osobito potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim česticama i u naselju.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine svih namjena mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene.
 - b. Udaljenost građevina (osim poljoprivrednih) od regulacijske linije razvrstanih cesta određuje se sukladno posebnom propisu o javnim cestama ali ne može biti manja od 3,0 m.
 - c. Udaljenost građevina od regulacijske linije nerazvrstanih cesta ne može biti manja od 3,0 m.
 - d. Udaljenost građevina od koridora planiranih cesta odnosno od koridora za istraživanje cesta mora iznositi najmanje 10 m (osim građevinskog područja naselja Nijemci).
 - e. U već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (već izgrađeni ulični pravci) stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine mogu se graditi na postojećem građevinskom pravcu (zamjenska izgradnja) ili na građevinskom pravcu susjednih građevina (interpolacija).
 - f. Udaljenost poljoprivrednih građevina od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

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

h. Građevina stambene i stambeno-poslovne namjene koja se izgrađuje na slobodnostojeći način mora biti udaljena najmanje 0,50 m od jedne međe i najmanje 3,0 m od ostalih međa susjednih građevnih čestica.

i. Najmanja udaljenost građevine poslovne namjene od međa susjednih građevnih čestica iznosi jednu polovinu ukupne visine građevine, ali ne manje od 4,0 m.

j. Na dijelu građevine koja je udaljena manje od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice ne smiju se graditi otvori prema toj međi. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.

k. Građevina koja se gradi kao poluugrađena mora od granica susjednih građevnih čestica na koju se ne prisanja biti udaljena najmanje 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih stambenih i stambeno-poslovnih građevina iznosi najviše 0,5.

b. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju poluugrađenih stambenih i stambeno-poslovnih građevina iznosi najviše 0,6.

c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju ugrađenih stambenih i stambeno-poslovnih građevina iznosi najviše 0,7.

d. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju poljoprivrednih građevina iznosi najviše 0,7.

e. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju građevina poslovne namjene iznosi najviše 0,5.

f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju građevina javne i društvene namjene iznosi najviše 0,6, osim za vjersku namjenu kada iznosi najviše 0,8.

g. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše 0,8.

h. Za građevnu česticu garaže za osobni automobil najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,0.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se, osim za građevine sportsko-rekreacijske namjene kada iznosi najviše 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Stambene građevine i građevine javne i društvene namjene mogu imati najviše 3 nadzemne etaže (P+1+Pk ili P+2) te se može planirati gradnja podruma. Iznimno, građevine vjerske namjene mogu biti i više.

b. Građevine poslovne namjene mogu imati najviše podrum i dvije nadzemne etaže (Po+P+1 ili Po+P+Pk).

c. Visina pročelja stambene građevine iznosi najviše 12,0 m.

d. Ukupna visina građevine javne i društvene namjene iznosi najviše 15,0 m za građevine s kosim krovom, a 12,0 m za građevine s ravnim krovom. Iznimno, građevine vjerske namjene mogu biti i više.

e. Ukupna visina građevine poslovne namjene iznosi najviše 11,0 m i mora biti usklađena s namjenom i funkcijom.

f. Visina pročelja poljoprivredne građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 12,0 m, a izuzetno, visina dijelova građevina može iznositi i više od 12,0 m, kada to proizvodno - tehnološki proces

zahtijeva.

g. Kota poda prizemlja može biti udaljena najviše od 1,0 m od kote konačno zaravnatog terena.

h. Najviša točka, sljeme krova, ne može biti viša od 5,5 m iznad poda zadnje etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Za prometne i infrastrukturne površine i građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovišta mogu biti ravna ili kosa s nagibom krovnih ploha između 18° i 45°, a pokrov uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja, te u skladu s namjenom i funkcijom.

b. Krovišta građevina poslovne namjene mogu biti i bačvasta.

c. Bočni zidovi poluugrađenih i ugrađenih građevina koje su svojim zidom prislonjene na granicu susjedne građevne čestice, moraju biti građeni iz vatrootpornog materijala, odijeljeni vatrootpornim zidovima koji moraju nadvisiti krovne plohe više građevine.

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

a. Prostor za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar pripadajuće građevne čestice, sukladno uvjetima iz naslova 2.1.1.2. Parkiranje i smještaj vozila.

b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren, osim za građevne čestice javne i društvene namjene kada ta površina iznosi najmanje 30%.

c. Na građevnim česticama građevina za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane, silosi i slično) treba prema postojećim stambenim građevinama osigurati tampon zaštitnog zelenila najmanje širine 3,0 m.

d. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama. Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihov izlaz.

e. Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe.

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

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

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

i. Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, osim ako to nije nužno radi zaštite građevine.

j. Terasa u razini terena, popločenja, staze, parkirališta i slično smatraju se uređenjem okućnice.

k. Dio građevne čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba urediti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica i građevina.

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

m. Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.

n. Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

o. Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike dostupne komunalnim vozilima te prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja, moraju biti tako smješteni i opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Uvjete za smještaj i uređenje utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom.

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

a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

a. Propisane su dvije kategorije uređenosti građevinskog zemljišta: I. KATEGORIJA UREĐENOSTI podrazumijeva najmanje uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća: utvrđen pristupni put građevnoj čestici (neposredni kolni pristup) najmanje širine 5,5 m, a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina kolnog pristupa mora biti najmanje 3,5 m s ugibalštima na udaljenosti 50-100 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu i vodoopskrbu (barem vlastiti zdenac) te II. KATEGORIJA UREĐENOSTI koja podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim razine obuhvaćene I. kategorijom obuhvaća i: odvodnju otpadnih voda (do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame), pješačke staze i javnu rasvjetu.

b. II. kategorija uređenosti građevnog zemljišta obvezna je za sve javne i društvene građevine. Za sve ostale građevine obvezna je minimalno I. kategorija uređenosti građevnog zemljišta.

c. Građevna čestica građevine poslovne namjene mora se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu minimalne širine kolnika od 6,0 metara.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima za gradnju građevina.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena protivno uvjetima ovog članka, ista se može rekonstruirati i dograditi na način da se uvjeti od kojih odstupa dodatno ne povećavaju/smanjuju.

c. Prilikom rekonstrukcije i/ili prenamjene građevina iz prethodne podtočke udaljenosti od susjednih međa koje su manje od propisanih ovom Odlukom mogu se zadržati pod uvjetom da se osigura odvodnja krovnih voda na vlastitu građevnu česticu ili ukoliko to nije moguće, na javnu površinu uz suglasnost lokalne samouprave. Iznimno, prilikom nadogradnje poslovnih građevina udaljenost nadogradnje od susjednih međa može biti ista kao i udaljenost postojeće građevine na koju se nadogradnja nastavlja ali se ne smije smanjivati.

d. Omogućuje se nadogradnja i prenamjena manje gospodarske zgrade - automehaničarske radionice ili vulkanizerske radnje unutar naselja Nijemci, pri čemu udaljenost od susjednih međa može biti ista kao i udaljenost postojeće građevine na koju se nadogradnja nastavlja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pravila provedbe za POMOĆNE GRAĐEVINE dana su u podtočkama b. - j.

b. Mogu biti prizemnice s tavanom bez nadozida.

c. Visina pročelja ne smije biti viša od 4 m, a ukupna visina ne smije biti viša od 7 m.

d. Pomoćne građevine obavezno se grade iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno, udaljenost garaža od regulacijskog pravca nije propisana.

e. Najmanja udaljenost od susjednih čestica može biti 1,0 m, ako se grade kao slobodnosjeće.

f. Ako se grade kao poluugrađene potrebno ih je locirati s jedne strane uz susjednu među s vatrobranim zidom (koji mora nadvisiti krovne plohe) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj međi.

g. Ako se grade kao ugrađene potrebno ih je locirati s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidovima (koji moraju nadvisiti krovne plohe), uz uvjet da nagib krova nije prema tim međama.

- h. Ako imaju otvore prema susjednoj čestici trebaju biti udaljene od te čestice najmanje 3,0 m.
 - i. Ako je nagib krova prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke, uz uvjet da se odvodnja riješi na pripadajuću česticu.
 - j. Vodonepropusnu septičku sabirnu jamu bez mogućih ispuštanja u okoliš treba locirati na minimalnoj udaljenosti od 1,0 m od međa susjednih građevnih čestica, od stambenih građevina na udaljenosti od najmanje 3,0 m, a od najbližeg bunara najmanje 20,0 m.
 - k. Pravila provedbe za POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE (OSIM ZA UZGOJ ŽIVOTINJA) dana su u podtočkama l. - r.
 - l. Mogu imati najviše podrum, prizemlje i tavan, s time da se tavan može koristiti samo za spremanje ljetine.
 - m. Visina pročelja može biti najviše 7,0 m, a ukupna visina 12,0 m.
 - n. Ako se grade kao slobodnostojeće moraju biti udaljene najmanje 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.
 - o. Ako su građene od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne čestice iznosi 5,0 m.
 - p. Ako se grade na susjednoj međi, ili na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, te stijene moraju biti od vatrootpornih materijala, te se prema toj čestici ne smiju graditi otvori.
 - r. Ako je nagib krova prema susjednoj čestici, a udaljenost od nje manja od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke, odnosno udaljenost građevine od susjedne međe mora biti veća od istaka strehe krova te građevine.
 - s. Pravila provedbe za POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE (ZA UZGOJ ŽIVOTINJA) dana su u podtočkama t. - af.
 - t. Građevine za uzgoj stoke ili peradi mogu se graditi na način da broj pojedine vrste stoke ili peradi, pojedinačno ili kombinirano, ne prelazi 50 uvjetnih grla. Općinsko vijeće može svojom odlukom o komunalnom redu smanjiti broj stoke ili peradi ili potpuno zabraniti uzgoj u pojedinim područjima naselja, ovisno o mjesnim prilikama. Pod uvjetnim se grlom podrazumijeva grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata u stavku (4) članka 45.
 - u. Uzgoj, promet, djelatnost ili postupci koji se u njima obavljaju ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim česticama.
 - v. Mogu imati podrum, prizemlje i potkrovlje.
 - z. Ukupna visina ne smije prelaziti ukupnu visinu glavne građevine i ne smije biti veća od 8,0 m.
 - aa. Površina zemljišta pod građevinama ne može biti veća od površine koja se uklapa u maksimalno dopuštenu izgrađenost građevne čestice.
 - ab. Udaljenost građevina poljoprivredne namjene za uzgoj životinja koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici od regulacijske linije iznosi najmanje 15,0 m.
 - ac. Najmanja udaljenost od stambenih i poslovnih građevina je 15,0 m, a od građevina javne i društvene namjene 30,0 m.
 - ad. Najmanja udaljenost od susjednih međa je 5,0 m, s time da je prema susjednim građevnim česticama potrebno osigurati tampon zaštitnog zelenila.
 - ae. Udaljenost pčelinjaka od međe susjedne građevne čestice određena je posebnim propisom.
 - af. Udaljenost gnojišta i gnojišnih sabirnih jama od međa susjednih građevnih čestica treba iznositi najmanje 3,0 m, od stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (zdenci, cisterne, crpke, izvori i sl.) najmanje 20,0 m i to nizvodno u smjeru tokova podzemnih voda.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Pratećim građevinama druge namjene smatraju se građevine za smještaj tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, koje obuhvaćaju urede, pogone sa čistim i

tihim tehnološkim postupkom, obrtničke, ugostiteljske, trgovinske, uslužne i slične djelatnosti.

b. Mogu imati podrum, prizemlje i potkrovlje.

c. Visina pročelja ne smije biti veća od visine pročelja glavne građevine i ne može prelaziti visinu od 5,0 m.

d. Ukupna visina ne smije prelaziti visinu sljemena glavne građevine i ne smije biti veća od 8,0 m.

e. Ako se grade kao slobodnostojeće najmanja udaljenost od susjednih čestica mora biti 1,0 m odnosno najmanje za širinu strehe.

f. Ako se grade kao poluugrađene potrebno ih je locirati s jedne strane uz susjednu među i izvesti vatrobrani zid koji mora nadvisiti krovne plohe, uz uvjet da nagib krova nije prema toj međi.

g. Ako se grade kao ugrađene, potrebno ih je locirati s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidom koji mora nadvisiti krovne plohe, uz uvjet da nagib krova nije prema tim međama.

h. Ako imaju otvore (vrata i prozore) prema susjednoj čestici, udaljenost od te čestice je najmanje 3,0 m.

i. Ako je nagib krova prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke, uz uvjet da se odvodnja riješi na pripadajuću česticu.

j. Oblikovanje građevina potrebno je uskladiti s uobičajenom regionalnom izgradnjom.

k. Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao prirodni teren, a rubovi prema susjednim česticama moraju se realizirati kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

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

1. Za građevine društvenih namjena, za koje Općinsko vijeće Općine Nijemci ocijeni potrebnim, može se zahtijevati postupak urbanističkog i/ili arhitektonskog natječaja, na kojem će se temeljiti uređenje tih prostora i građevina.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R3-1

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

a. Površina i oblik građevne čestice nisu posebno određeni te se utvrđuju projektnom dokumentacijom u skladu s ovim Planom.

b. Formiranje građevne čestice provodi se u skladu s planiranom namjenom prikazanom na kartografskom prikazu 1. Osnovno korištenje prostora, uz mogućnost manjih odstupanja u postupku parcelacije, ukoliko se time ne narušava planirano prostorno i funkcionalno rješenje.

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

a. Namjena je određena u članku 1., stavku 4.

b. Mogu se graditi građevine u funkciji sporta i rekreacije sa pratećim ugostiteljskim i drugim sadržajima u manjem dijelu osnovne namjene koji su u funkciji osnovne namjene.

c. Manje ugostiteljske i trgovačke djelatnosti obuhvaćaju pružanje usluga prehrane i prodavaonice sportske opreme.

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. Najveća dozvoljena površina zemljišta pod građevinama iznosi 400 m².

b. Najveća dozvoljena površina zemljišta pod građevinama manjih ugostiteljskih i trgovačkih djelatnosti iznosi 50 m².

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Ne određuje se.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
- 7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveća dopuštena visina pročelja građevine je 6 m.
 - b. Najveći dopušteni broj etaža je prizemlje (P).
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Za prometne i infrastrukturne površine i građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Građevine svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovišta, te građevinskim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prostor za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar pripadajuće građevne čestice, sukladno uvjetima iz naslova 2.1.1.2. Parkiranje i smještaj vozila.
 - b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren.
 - c. Zabranjuje se postavljanje ograde i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.
 - d. Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.
 - e. Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.
 - f. Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike dostupne komunalnim vozilima te prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja, moraju biti tako smješteni i opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Uvjete za smještaj i uređenje utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Građevina mora imati riješenu opskrbu vodom i zbrinjavanje otpadnih voda (barem nepropusna septička jama).
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima za gradnju građevina.
 - b. Ako je postojeća građevina izgrađena protivno uvjetima ovog članka, ista se može rekonstruirati i dograditi na način da se uvjeti od kojih odstupa dodatno ne povećavaju/smanjuju.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Pomoćne građevine grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Prateće građevine druge namjene grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R3-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Površina i oblik građevne čestice nisu posebno određeni te se utvrđuju projektnom dokumentacijom u skladu s ovim Planom.
 - b. Formiranje građevne čestice provodi se u skladu s planiranom namjenom prikazanom na kartografskom prikazu 1. Osnovno korištenje prostora, uz mogućnost manjih odstupanja u postupku parcelacije, ukoliko se time ne narušava planirano prostorno i funkcionalno rješenje.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena je određena u članku 1., stavku 4.
 - b. Nije predviđena gradnja trajnih građevina, osim građevina u funkciji lova, skloništa i vidikovaca.
 - c. Dozvoljava se uređenje pješačkih, planinarskih, biciklističkih i trim staza, staza za jahanje, manjih sportsko- rekreacijskih terena bez gledališta, dječjih igrališta i slično, usklađeno s obilježjima prostora i bez izgradnje sportsko-rekreacijskih 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. Najveća dozvoljena površina zemljišta pod građevinama iznosi 100 m².
 - b. Najveći dopušteni broj etaža je prizemlje (P).
 - c. Najveća dozvoljena površina zemljišta pod građevinama manjih ugostiteljskih i trgovačkih djelatnosti iznosi 50 m².
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveća dopuštena visina pročelja građevine je 6 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Za prometne i infrastrukturne površine i građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Građevine svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovništa, te građevinskim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Prostor za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar pripadajuće građevne čestice, sukladno uvjetima iz naslova 2.1.1.2. Parkiranje i smještaj vozila.
 - b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren.
 - c. Zabranjuje se postavljanje ograde i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.
 - d. Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.
 - e. Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

f. Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike dostupne komunalnim vozilima te prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja, moraju biti tako smješteni i opremljeni da se spriječi rasipanje ili proljevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Uvjete za smještaj i uređenje utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom.

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

a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

a. Građevina mora imati riješenu opskrbu vodom i zbrinjavanje otpadnih voda (barem nepropusna septička jama).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima za gradnju građevina.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena protivno uvjetima ovog članka, ista se može rekonstruirati i dograditi na način da se uvjeti od kojih odstupa dodatno ne povećavaju/smanjuju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.

Članak 9.

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

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

a. Površina i oblik građevne čestice nisu posebno određeni te se utvrđuju projektnom dokumentacijom u skladu s ovim Planom.

b. Formiranje građevne čestice provodi se u skladu s planiranom namjenom prikazanom na kartografskom prikazu 1. Osnovno korištenje prostora

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

a. Namjena je određena u članku 1., stavku 3.

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

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Za prometne i infrastrukturne površine i građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

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

- a. Prostor za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar pripadajuće građevne čestice, sukladno uvjetima iz naslova 2.1.1.2. Parkiranje i smještaj vozila.
 - b. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren.
 - c. Zabranjuje se postavljanje ograde i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.
 - d. Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.
 - e. Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.
 - f. Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike dostupne komunalnim vozilima te prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja, moraju biti tako smješteni i opremljeni da se spriječi rasipanje ili proljevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Uvjete za smještaj i uređenje utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Propisane su dvije kategorije uređenosti građevinskog zemljišta: I. KATEGORIJA UREĐENOSTI podrazumijeva najmanje uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća: utvrđen pristupni put građevnoj čestici (neposredni kolni pristup) najmanje širine 5,5 m, a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina kolnog pristupa mora biti najmanje 3,5 m s ugibalištima na udaljenosti 50-100 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu i vodoopskrbu (barem vlastiti zdenac) te II. KATEGORIJA UREĐENOSTI koja podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim razine obuhvaćene I. kategorijom obuhvaća i: odvodnju otpadnih voda (do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame), pješačke staze i javnu rasvjetu.
 - b. II. kategorija uređenosti građevnog zemljišta obvezna je za sve javne i društvene građevine. Za sve ostale građevine obvezna je minimalno I. kategorija uređenosti građevnog zemljišta.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ne određuju se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćne građevine grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Prateće građevine druge namjene grade se u skladu s uvjetima za glavne građevine.

Članak 10.

(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 je određena u članku 1., stavku 5.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
- 4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti. 1
 - b. Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.
 - c. Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike dostupne komunalnim vozilima te prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada. Spremnici i druga oprema u kojoj se otpad skuplja, moraju biti tako smješteni i opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Uvjete za smještaj i uređenje utvrđuje nadležno komunalno poduzeće u skladu s Planom gospodarenja otpadom.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Propisane su dvije kategorije uređenosti građevinskog zemljišta: I. KATEGORIJA UREĐENOSTI podrazumijeva najmanje uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća: utvrđen pristupni put građevnoj čestici (neposredni kolni pristup) najmanje širine 5,5 m, a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina kolnog pristupa mora biti najmanje 3,5 m s ugibalištima na udaljenosti 50-100 m, priključak na niskonaponsku električnu mrežu i vodoopskrbu (barem vlastiti zdenac) te II. KATEGORIJA UREĐENOSTI koja podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim razine obuhvaćene I. kategorijom obuhvaća i: odvodnju otpadnih voda (do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame), pješačke staze i javnu rasvjetu.
 - b. II. kategorija uređenosti građevnog zemljišta obvezna je za sve javne i društvene građevine. Za sve ostale građevine obvezna je minimalno I. kategorija uređenosti građevnog zemljišta.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuju se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuju se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuju se.

Članak 11.

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

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

- a. Za infrastrukturne građevine (trafo-stanice, mjerno - redukcijske stanice i slično), te pojedinačne specifične vrste građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), nije obvezno formiranje građevne čestice, a ukoliko se formiraju mogu imati minimalnu površinu jednaku površini zemljišta pod građevinom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena je određena u članku 1., stavku 6.
 - b. Površine izvan građevinskog područja namijenjene za infrastrukturu razgraničuje se na: površine predviđene za infrastrukturne koridore smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih trasa, a određuju se obostrano od osi trase, širinom pojasa u metrima i površine predviđene za infrastrukturne građevine koje su namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacijama i sl. Građenje građevina druge namjene osim one predviđene Prostornim planom na površinama određenim za infrastrukturne koridore i njihove građevine nije dopušteno.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Za prometne i infrastrukturne površine i građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuju se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuju se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuju se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuju se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuju se.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7-1

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

- a. Površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru iznosi najmanje 5 ha.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine određenom u članku 1., stavku 7. ovih odredbi.
 - b. Osnovna namjena sunčane elektrane je proizvodnja električne energije, uz mogućnost skladištenja električne energije. Pod sunčanom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od više polja fotonaponskih modula, rasklopnog postrojenja odnosno jedne ili više internih trafostanica, pripadajuće elektroenergetske mreže, građevina koje upotpunjuju i služe primarnoj namjeni sunčane elektrane, internih kolnih prilaza i prometnica, ograde, videonadzora, rasvjete i slično.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na građevnoj čestici odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru može se graditi samo jedna građevina osnovne namjene, a u njoj, uz nju ili odvojeno od nje (ovisno o zahtjevima radnog/tehnološkog procesa) mogu se graditi pomoćne građevine, na način da tvore samo jedan pogon – kompleks koji čini zaokruženu proizvodnu, organizacijsku i tehnološku cjelinu.
 - b. Udaljenost fotonaponskih modula, trafostanica te postrojenja za skladištenje električne energije u sklopu sunčane elektrane od granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m.
 - c. Najmanja udaljenost građevina linijske infrastrukture od granica građevne čestice i regulacijske linije se ne određuje.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,7. U izračun koeficijenta izgrađenosti uračunava se i vertikalna projekcija fotonaponskih modula.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,7.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Najveća građevinska (bruto) površina građevina koje upotpunjuju i služe primarnoj namjeni iznosi 200 m².
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Najveći broj dopuštenih etaža je 1 podzemna i 1 nadzemna etaža (Po + P).
 - b. Visina pročelja (H) mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije biti veća od 4,0 metra.
 - c. Fotonaponski moduli moraju biti postavljeni tako da je njihov najniži dio na visini višoj od 50 cm od konačno uređenog terena.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Na građevnoj čestici moguće je planirati interne prometnice koje služe servisiranju, bez završnog sloja asfalta.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Prilikom postavljanja fotonaponskih modula potrebno je optimalno rasporediti module, odrediti njihov broj, kut nagiba i azimut te način elektroenergetskog spajanja.
 - b. Osnovne komponente sunčane elektrane su fotonaponski moduli koji se postavljaju na nosivu potkonstrukciju, izmjenjivači i kableske veze, rasklopno postrojenje, postrojenje za skladištenje električne energije, te jedna ili više internih transformatorskih stanica, pri čemu se fotonaponski moduli grupiraju u solarna polja, a više solarnih polja čini sunčanu elektranu.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanje 10% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, pri čemu se u površinu pod zelenilom mogu uračunavati i ozelenjeni razmaci između modula i površine ispod modula.
 - b. Promet u mirovanju treba riješiti unutar građevne čestice. Potrebno je osigurati najmanje 1 parkirno mjesto.

c. Na građevnoj čestici moguće je planirati interne prometnice. U cilju zaštite od erozije, interne prometnice izvesti na način da oborinska odvodnja ne uzrokuje pojačanu eroziju u okolnom terenu.

d. Ulične ograde u pravilu treba postavljati na regulacijskim linijama ulica.

e. Ograde se izvode kao neupadljive, prozirane. Ograda ne smije biti niža od 15 cm od tla kako bi se omogućio nesmetan prolaz malim životinjama.

f. Ograđivanje zone solarne elektrane provesti za svaku elektranu zasebno u svrhu osiguranja koridora za migraciju ciljnih vrsta. Iznimno, ukoliko se solarna elektrana gradi unutar obuhvata zahvata u prostoru kojim su obuhvaćene i čestice javnih puteva, vodnog dobra i slično, ograditi se smiju samo čestice sa solarnim panelima, a čestice javnog puta, vodnog dobra i slično ne smiju se ograđivati.

g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati osiguran požarni pristup određen prema posebnom propisu. Ukoliko se požarni pristup ne može osigurati na građevnoj čestici isti se može osigurati s površine javne namjene ili preko susjedne građevne čestice, uz uknjiženje prava prolaza.

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

a. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određeni su posebnim propisom o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

a. Kolni pristup na građevnu česticu mora biti osiguran s javne prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put.

b. Priključak sunčane elektrane na elektroenergetsku mrežu sastoji se od pripadajuće trafostanice smještene unutar obuhvata sunčane elektrane i priključnog dalekovoda (DV) ili kabela (KB) na postojeći ili planirani dalekovod (DV) ili kabel (KB) ili na postojeću ili planiranu trafostanicu u nadležnosti operatora elektroenergetske mreže.

c. Za preuzimanje proizvedene električne energije u distribucijski sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (rasklopno postrojenje, jedna ili više trafostanica), distribucijskih i instalacijskih vodova, veličine i snage potrebne za prihvata proizvedene električne energije. Način i uvjeti priključenja sunčane elektrane na elektroenergetsku mrežu bit će definirani posebnim projektom u skladu s posebnim propisima i posebnim uvjetima i suglasnostima nadležnog distributera.

d. Oborinsku odvodnju potrebno je riješiti u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela.

e. Opremanje građevne čestice ostalom komunalnom infrastrukturom nije planirano.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine se rekonstruiraju u skladu s uvjetima za nove građevine.

b. Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko su parametri postojećih građevina (dovršenih i nedovršenih) veći od propisanih, isti se mogu zadržati bez dodatnog povećavanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine grade se u skladu s ukupnim uvjetima određenima u ovom članku.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: IS7-1

1. Radove izgradnje solarnih elektrana provoditi izvan razdoblja gniježđenja strogo zaštićenih vrsta ptica odnosno provoditi ih u razdoblju od sredine kolovoza do sredine ožujka.

Članak 13.

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

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju farmi iznosi 2000 m².
 - b. Najmanja površina građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika iznosi 1000 m².
 - c. Za infrastrukturne građevine (trafo-stanice, mjerno - redukcijske stanice i slično), te pojedinačne specifične vrste građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), nije obvezno formiranje građevne čestice, a ukoliko se formiraju mogu imati minimalnu površinu jednaku površini zemljišta pod građevinom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena pojedinih građevina i površina određena je u članku 1., stavku 8. ovih Odredbi i ovdje određenim iznimkama.
 - b. Mogu se graditi farme, staklenici i plastenici te građevine i površine infrastrukture.
 - c. Na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru može se graditi samo jedna glavna građevina, a u njoj, uz nju ili odvojeno od nje (ovisno o zahtjevima radnog/tehnološkog procesa) mogu se graditi pomoćne i prateće građevine, na način da tvore jedan kompleks koji čini zaokruženu proizvodnu, organizacijsku i tehnološku cjelinu.
 - d. Građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi su: parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice, infrastrukturne građevine, uredi, prostori za boravak djelatnika.
 - e. U sklopu kompleksa za uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu, preradu i pakiranje u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.
 - f. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije za vlastite potrebe koja kao resurs koriste obnovljive izvore.
 - g. Površine izvan građevinskog područja namijenjene za infrastrukturu razgraničuju se na: površine predviđene za infrastrukturne koridore smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih trasa, a određuju se obostrano od osi trase, širinom pojasa u metrima i površine predviđene za infrastrukturne građevine koje su namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacijama i sl. Građenje građevina druge namjene osim one predviđene Prostornim planom na površinama određenim za infrastrukturne koridore i njihove građevine nije dopušteno.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste državnog značaja iznosi: 100 m za građevine kapaciteta do 100 uvjetnih grla (dalje u tekstu: UG), 150 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 200 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.
 - b. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: županijska cesta, iznosi: 50 m za građevine kapaciteta do 100 UG, 100 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 150 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.
 - c. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: lokalna cesta, iznosi: 30 m neovisno o kapacitetu građevine.
 - d. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda nerazvrstane ceste iznosi: 15 m neovisno o kapacitetu građevine.
 - e. Najmanje 100 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 50 UG za krave i steone junice; 33 UG za bikove; 71 UG za junad 1-2 godine; 100 UG za junad 6-12 mjeseci; 200 UG za telad; 167 UG za krmače+prasad; 200 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 42 UG za teške konje; 50 UG za srednje teške konje; 71 UG za lake konje; 71 UG za ždrebad; 500 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - f. Najmanje 200 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 100 UG za krave i steone junice; 67 UG za bikove; 143 UG za junad 1-2 godine; 200 UG za junad 6-12 mjeseci; 400 UG za telad; 333 UG za krmače+prasad; 400 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 83 UG za teške konje; 100 UG za srednje teške konje; 143 UG za lake konje; 143 UG za ždrebad; 1000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

g. Najmanje 300 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 200 UG za krave i steone junice; 133 UG za bikove; 286 UG za junad 1-2 godine; 400 UG za junad 6-12 mjeseci; 800 UG za telad; 666 UG za krmače+prasad; 800 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 166 UG za teške konje; 200 UG za srednje teške konje; 286 UG za lake konje; 286 UG za ždrebad; 2000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

h. Najmanje 400 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 400 UG za krave i steone junice; 267 UG za bikove; 571 UG za junad 1-2 godine; 800 UG za junad 6-12 mjeseci; 1600 UG za telad; 1333 UG za krmače+prasad; 1600 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 333 UG za teške konje; 400 UG za srednje teške konje; 571 UG za lake konje; 571 UG za ždrebad; 4000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

i. Najmanje 500 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 800 UG za krave i steone junice; 533 UG za bikove; 1142 UG za junad 1-2 godine; 1600 UG za junad 6-12 mjeseci; 3200 UG za telad; 2667 UG za krmače+prasad; 3200 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 667 UG za teške konje; 800 UG za srednje teške konje; 1142 UG za lake konje; 1142 UG za ždrebad; 8000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

j. Minimalna udaljenost građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih i manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.

k. Međusobni raspored građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a naročito one koji se odnose na međusobnu udaljenost građevina. ($H1/2 + H2/2$).

4. izgrađenost građevne čestice

a. Površina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 40%.

b. Izgrađenost građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika iznosi najviše 40%. Iznimno, najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice na kojoj se grade staklenici i plastenici koji kao osnovni resurs koriste isključivo prirodno tlo je 80%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Visina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina građevina i površina infrastrukturnih sustava određena je u naslovu 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovništa, te upotrijebljenim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom.

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

a. Najmanje 10% površine građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika treba urediti kao prirodni teren.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Građevna čestica i/ili obuhvat zahvata u prostoru mora imati pristup s prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put.

b. Građevine se ne moraju priključiti na javne infrastrukturne sustave, a ako se priključuju, uvjete priključenja daju nadležna javnopravna tijela i poduzeća koja upravljaju pojedinim infrastrukturnim sustavom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Prostornim planom za drugu namjenu ili su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati i/ili prenamijeniti pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi su: skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično, spremište strojeva, alata, garaže i slično., infrastrukturne građevine.

b. Mješaonica stočne hrane može se graditi za najmanje 100 uvjetnih grla, dok je maksimalni kapacitet određen potrebama tovilišta.

c. Visina pomoćnih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine na građevnim česticama farmi mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja.

b. Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno - sanitarni prostori te prostorije za dnevni odmor.

c. Uredske prostorije mogu iznositi najviše 5% od bruto građevinske površine zatvorenih gospodarskih građevina.

d. Visina pratećih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

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

1. Na području Općine Nijemci ne planiraju se zahvati u prostoru za robinzonski smještaj.

2. Uvjeti za gradnju stambenih građevina u sklopu farmi određuju se stručnom podlogom za cijeli obuhvat i posjed, pri čemu se provedbeni akt mora izdati za cijeli obuhvat. Stambena građevina može se graditi istovremeno sa građevinom za poljoprivrednu djelatnost, prema jedinstvenoj građevinskoj dozvoli ili uz već izgrađene građevine i sadržaje namijenjene za poljoprivrednu djelatnost.

Članak 14.

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

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

a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju farmi iznosi 2000 m².

b. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji ratarske proizvodnje iznosi 3,0 ha.

c. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja voća iznosi 1,0 ha.

d. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja povrća iznosi 0,5 ha.

e. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja vinove loze iznosi 0,5 ha.

f. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja cvijeća i sadnica iznosi 0,2 ha.

g. Najmanja površina građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika iznosi 1000 m².

h. Za infrastrukturne građevine (trafo-stanice, mjerno - redukcijske stanice i slično), te pojedinačne specifične vrste građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine u kojima

stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), nije obvezno formiranje građevne čestice, a ukoliko se formiraju mogu imati minimalnu površinu jednaku površini zemljišta pod građevinom.

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

a. Namjena pojedinih građevina i površina određena je u članku 1., stavku 9. ovih Odredbi i ovdje određenim iznimkama.

b. Mogu se graditi farme, građevine u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, staklenici i plastenici i građevine i površine infrastrukture.

c. Na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru može se graditi samo jedna glavna građevina, a u njoj, uz nju ili odvojeno od nje (ovisno o zahtjevima radnog/tehnološkog procesa) mogu se graditi pomoćne i prateće građevine, na način da tvore jedan kompleks koji čini zaokruženu proizvodnu, organizacijsku i tehnološku cjelinu.

d. Građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi su: parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice, infrastrukturne građevine, uredi, prostori za boravak djelatnika.

e. U sklopu kompleksa za uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu, preradu i pakiranje u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

f. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije za vlastite potrebe koja kao resurs koriste obnovljive izvore.

g. Površine izvan građevinskog područja namijenjene za infrastrukturu razgraničuju se na: površine predviđene za infrastrukturne koridore smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih trasa, a određuju se obostrano od osi trase, širinom pojasa u metrima i površine predviđene za infrastrukturne građevine koje su namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacijama i sl. Građenje građevina druge namjene osim one predviđene Prostornim planom na površinama određenim za infrastrukturne koridore i njihove građevine nije dopušteno.

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

a. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste državnog značaja iznosi: 100 m za građevine kapaciteta do 100 uvjetnih grla (dalje u tekstu: UG), 150 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 200 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.

b. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: županijska cesta, iznosi: 50 m za građevine kapaciteta do 100 UG, 100 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 150 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.

c. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: lokalna cesta, iznosi: 30 m neovisno o kapacitetu građevine.

d. Najmanja udaljenost farmi od ruba zemljišnog posjeda nerazvrstane ceste iznosi: 15 m neovisno o kapacitetu građevine.

e. Najmanje 100 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 50 UG za krave i steone junice; 33 UG za bikove; 71 UG za junad 1-2 godine; 100 UG za junad 6-12 mjeseci; 200 UG za telad; 167 UG za krmače+prasad; 200 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 42 UG za teške konje; 50 UG za srednje teške konje; 71 UG za lake konje; 71 UG za ždrebad; 500 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

f. Najmanje 200 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 100 UG za krave i steone junice; 67 UG za bikove; 143 UG za junad 1-2 godine; 200 UG za junad 6-12 mjeseci; 400 UG za telad; 333 UG za krmače+prasad; 400 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 83 UG za teške konje; 100 UG za srednje teške konje; 143 UG za lake konje; 143 UG za ždrebad; 1000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

g. Najmanje 300 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 200 UG za krave i steone junice; 133 UG za bikove; 286 UG za junad 1-2 godine; 400 UG za junad 6-12 mjeseci; 800 UG za telad; 666 UG za krmače+prasad; 800 UG za tovne svinje do

6 mjeseci; 166 UG za teške konje; 200 UG za srednje teške konje; 286 UG za lake konje; 286 UG za ždrebac; 2000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

h. Najmanje 400 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 400 UG za krave i steone junice; 267 UG za bikove; 571 UG za junad 1-2 godine; 800 UG za junad 6-12 mjeseci; 1600 UG za telad; 1333 UG za krmače+prasad; 1600 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 333 UG za teške konje; 400 UG za srednje teške konje; 571 UG za lake konje; 571 UG za ždrebac; 4000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

i. Najmanje 500 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme kapaciteta: 800 UG za krave i steone junice; 533 UG za bikove; 1142 UG za junad 1-2 godine; 1600 UG za junad 6-12 mjeseci; 3200 UG za telad; 2667 UG za krmače+prasad; 3200 UG za tovne svinje do 6 mjeseci; 667 UG za teške konje; 800 UG za srednje teške konje; 1142 UG za lake konje; 1142 UG za ždrebac; 8000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.

j. Minimalna udaljenost građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi i građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih i manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.

k. Međusobni raspored građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi i građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.) utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a naročito one koji se odnose na međusobnu udaljenost građevina. ($H1/2 + H2/2$).

4. izgrađenost građevne čestice

a. Površina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi i građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 40%.

b. Površina građevina koje se mogu graditi u sklopu građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva određuju se prilikom izdavanja akta za građenje u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti (osnovne gospodarske građevine, građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, pomoćne građevine, vinski podrum i slično).

c. Izgrađenost građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika iznosi najviše 40%. Iznimno, najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice na kojoj se grade staklenici i plastenici koji kao osnovni resurs koriste isključivo prirodno tlo je 80%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Visina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina građevina i površina infrastrukturnih sustava određena je u naslovu 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovništa, te upotrijebljenim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom.

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

a. Najmanje 10% površine građevne čestice za izgradnju staklenika i plastenika treba urediti kao prirodni teren.

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

- a. Ne određuju se.

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

- a. Građevna čestica i/ili obuhvat zahvata u prostoru mora imati pristup s prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put.
- b. Građevine se ne moraju priključiti na javne infrastrukturne sustave, a ako se priključuju, uvjete priključenja daju nadležna javnopravna tijela i poduzeća koja upravljaju pojedinim infrastrukturnim sustavom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Sve postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Prostornim planom za drugu namjenu ili su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati i/ili prenamijeniti pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi su: skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično, spremište strojeva, alata, garaže i slično. te infrastrukturne građevine.
- b. Mješaonica stočne hrane može se graditi za najmanje 100 uvjetnih grla, dok je maksimalni kapacitet određen potrebama tovilišta.
- c. Visina pomoćnih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Prateće građevine na građevnim česticama farmi mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja.
- b. Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno - sanitarni prostori te prostorije za dnevni odmor.
- c. Uredske prostorije mogu iznositi najviše 5% od bruto građevinske površine zatvorenih gospodarskih građevina.
- d. Visina pratećih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

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

1. Na području Općine Nijemci ne planiraju se zahvati u prostoru za robinzonski smještaj.
2. Uvjeti za gradnju stambenih građevina u sklopu farmi određuju se stručnom podlogom za cijeli obuhvat i posjed, pri čemu se provedbeni akt mora izdati za cijeli obuhvat. Stambena građevina može se graditi istovremeno sa građevinom za poljoprivrednu djelatnost, prema jedinstvenoj građevinskoj dozvoli ili uz već izgrađene građevine i sadržaje namijenjene za poljoprivrednu djelatnost.

Članak 15.

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

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

- a. Najmanja površina građevne čestice za gradnju farmi i građevina za uzgoj životinja iznosi 2000 m².
- b. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji ratarske proizvodnje iznosi 3,0 ha.
- c. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja voća iznosi 1,0 ha.
- d. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja povrća iznosi 0,5 ha.

- e. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja vinove loze iznosi 0,5 ha.
- f. Najmanja površina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru za građevine u funkciji uzgoja cvijeća i sadnica iznosi 0,2 ha.
- g. Najmanja površina građevne čestice za gradnju građevina za vlastite gospodarske potrebe u voćnjaku iznosi 1000 m², a u vinogradu 500 m².
- h. Najmanja površina građevne čestice za gradnju građevina za vlastite potrebe iznosi 20 ha.
- i. Najmanja površina građevne čestice za gradnju građevina za potrebe seoskog turizma iznosi 2ha.
- j. Najmanja površina građevne čestice za izgradnju staklenika, plastenika, pčelinjaka, uzgajališta puževa, žaba i sl. i gljivarnika iznosi 1000 m².
- k. Za infrastrukturne građevine (trafo-stanice, mjerno - redukcijske stanice i slično), te pojedinačne specifične vrste građevina (spomenici, spomen - obilježja, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i slično), nije obvezno formiranje građevne čestice, a ukoliko se formiraju mogu imati minimalnu površinu jednaku površini zemljišta pod građevinom.

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

- a. Namjena pojedinih građevina i površina određena je u članku 1., stavku 10. ovih Odredbi.
- b. Na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru može se graditi samo jedna glavna građevina, a u njoj, uz nju ili odvojeno od nje (ovisno o zahtjevima radnog/tehnološkog procesa) mogu se graditi pomoćne i prateće građevine, na način da tvore jedan kompleks koji čini zaokruženu proizvodnu, organizacijsku i tehnološku cjelinu.
- c. Građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi i građevina za uzgoj životinja su: parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice, infrastrukturne građevine, uredi, obiteljske stambene građevine za potrebe vlasnika.
- d. Na farmi i u sklopu građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.) moguća je izgradnja stambenih građevina koje se mogu graditi isključivo kao jedinstvena arhitektonsko-oblikovna cjelina s glavnom građevinom uz uvjet da im površina ne prelazi 20% ukupno izgrađene površine proizvodnih objekata. Ukoliko je programom predviđen seoski turizam tada je moguće stambenu površinu povećati samo za onaj dio koji služi smještaju gostiju.
- e. U sklopu kompleksa za uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu, preradu i pakiranje u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.
- f. U sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije za vlastite potrebe koja kao resurs koriste obnovljive izvore.
- g. Građevine za vlastite gospodarske potrebe mogu se graditi u voćnjacima i vinogradima.
- h. U sklopu građevina za potrebe seoskog turizma moguće je graditi građevine za pružanje ugostiteljskih usluga (pripremanje i usluživanje domaćih jela, pića i napitaka), usluge smještaja u građevinama uređenim i opremljenim u skladu s lokalnom tradicijom te ostale usluge.
- i. Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskog područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik i neplodno tlo, u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka. Uz vodene površine mogu se graditi građevine u funkciji gospodarenja vodama (sportskog ribolova). Na vodenim površinama moguće je postavljanje i/ili izgradnja posebnih objekata uz suglasnost nadležnih tijela.
- j. Površine izvan građevinskog područja namijenjene za infrastrukturu razgraničuje se na: površine predviđene za infrastrukturne koridore smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih trasa, a određuju se obostrano od osi trase, širinom pojasa u metrima i površine predviđene za infrastrukturne građevine koje su namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacijama i sl. Građenje građevina druge namjene osim one predviđene

Prostornim planom na površinama određenim za infrastrukturne koridore i njihove građevine nije dopušteno.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Najmanja udaljenost ribnjaka, farmi i građevina za uzgoj životinja od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste državnog značaja iznosi: 100 m za građevine kapaciteta do 100 uvjetnih grla (dalje u tekstu: UG), 150 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 200 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.
 - b. Najmanja udaljenost ribnjaka, farmi i građevina za uzgoj životinja od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: županijska cesta, iznosi: 50 m za građevine kapaciteta do 100 UG, 100 m za građevine kapaciteta 101 - 400 UG te 150 m za građevine kapaciteta više od 400 UG.
 - c. Najmanja udaljenost ribnjaka, farmi i građevina za uzgoj životinja od ruba zemljišnog posjeda razvrstane ceste regionalnog značaja: lokalna cesta, iznosi: 30 m neovisno o kapacitetu građevine.
 - d. Najmanja udaljenost ribnjaka, farmi i građevina za uzgoj životinja od ruba zemljišnog posjeda nerazvrstane ceste iznosi: 15 m neovisno o kapacitetu građevine.
 - e. Najmanje 100 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme i građevine za uzgoj životinja kapaciteta: 50 UG za krave i steone junice; 33 UG za bikove; 71 UG za junad 1-2 godine; 100 UG za junad 6-12 mjeseci; 200 UG za telad; 167 UG za krmače+prasad; 200 UG za tovnne svinje do 6 mjeseci; 42 UG za teške konje; 50 UG za srednje teške konje; 71 UG za lake konje; 71 UG za ždrebad; 500 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - f. Najmanje 200 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme i građevine za uzgoj životinja kapaciteta: 100 UG za krave i steone junice; 67 UG za bikove; 143 UG za junad 1-2 godine; 200 UG za junad 6-12 mjeseci; 400 UG za telad; 333 UG za krmače+prasad; 400 UG za tovnne svinje do 6 mjeseci; 83 UG za teške konje; 100 UG za srednje teške konje; 143 UG za lake konje; 143 UG za ždrebad; 1000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - g. Najmanje 300 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme i građevine za uzgoj životinja kapaciteta: 200 UG za krave i steone junice; 133 UG za bikove; 286 UG za junad 1-2 godine; 400 UG za junad 6-12 mjeseci; 800 UG za telad; 666 UG za krmače+prasad; 800 UG za tovnne svinje do 6 mjeseci; 166 UG za teške konje; 200 UG za srednje teške konje; 286 UG za lake konje; 286 UG za ždrebad; 2000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - h. Najmanje 400 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme i građevine za uzgoj životinja kapaciteta: 400 UG za krave i steone junice; 267 UG za bikove; 571 UG za junad 1-2 godine; 800 UG za junad 6-12 mjeseci; 1600 UG za telad; 1333 UG za krmače+prasad; 1600 UG za tovnne svinje do 6 mjeseci; 333 UG za teške konje; 400 UG za srednje teške konje; 571 UG za lake konje; 571 UG za ždrebad; 4000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - i. Najmanje 500 m od građevinskog područja naselja moraju biti udaljene farme i građevine za uzgoj životinja kapaciteta: 800 UG za krave i steone junice; 533 UG za bikove; 1142 UG za junad 1-2 godine; 1600 UG za junad 6-12 mjeseci; 3200 UG za telad; 2667 UG za krmače+prasad; 3200 UG za tovnne svinje do 6 mjeseci; 667 UG za teške konje; 800 UG za srednje teške konje; 1142 UG za lake konje; 1142 UG za ždrebad; 8000 UG za ovce, ovnove, koze i jarce.
 - j. Minimalna udaljenost građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih i manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.
 - k. Međusobni raspored građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.) utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a naročito one koji se odnose na međusobnu udaljenost građevina. (H1/2 + H2/2).

I. Građevine za vlastite gospodarske potrebe moraju od ruba građevne čestice biti udaljene najmanje 1,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Površina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, 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 utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti poštujući sve propise, pravila i normative, a izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 40%.

b. Površina građevina koje se mogu graditi u sklopu građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva određuju se prilikom izdavanja akta za građenje u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti (osnovne gospodarske građevine, građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, pomoćne građevine, vinski podrum i slično).

c. Najmanja površina zemljišta pod građevinama za vlastite gospodarske potrebe iznosi 30 m², a može se dodatno povećati za svakih daljnjih 500 m² vinograda ili 1000 m² voćnjaka.

d. Izgrađenost građevne čestice za izgradnju staklenika, plastenika, pčelinjaka, uzgajališta puževa, žaba i sl. i gljivarnika iznosi najviše 40%. Iznimno, najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice na kojoj se grade staklenici i plastenici koji kao osnovni resurs koriste isključivo prirodno tlo je 80%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Visina građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

b. Svjetla visina prizemlja građevina za vlastite gospodarske potrebe ne može biti viša od 2,60 m.

c. Kota poda prizemlja građevina za vlastite gospodarske potrebe ne smije biti viša od 1,00 m od najniže kote konačno zaravnatog terena na njegovom višem dijelu.

d. Kota konačno zaravnatog terena građevina za vlastite gospodarske potrebe ne smije biti niža od 15 cm od gornje kote temelja podruma na najnižem dijelu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina građevina i površina infrastrukturnih sustava određena je u naslovu 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovišta, te upotrijebljenim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom.

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

a. Najmanje 10% površine građevne čestice za izgradnju staklenika, plastenika, pčelinjaka, uzgajališta puževa, žaba i sl. i gljivarnika treba urediti kao prirodni teren.

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. Građevna čestica i/ili obuhvat zahvata u prostoru mora imati pristup s prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put.

b. Građevine se ne moraju priključiti na javne infrastrukturne sustave, a ako se priključuju, uvjete priključenja daju nadležna javnopravna tijela i poduzeća koja upravljaju pojedinim

infrastrukturnim sustavom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Prostornim planom za drugu namjenu ili su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati i/ili prenamijeniti pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine koje se mogu graditi u sklopu farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja su: skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično, spremište strojeva, alata, garaže i slično., infrastrukturne građevine.

b. Mješaonica stočne hrane može se graditi za najmanje 100 uvjetnih grla, dok je maksimalni kapacitet određen potrebama tovilišta.

c. Visina pomoćnih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine na građevnim česticama farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja.

b. Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno - sanitarni prostori te prostorije za dnevni odmor.

c. Uredske prostorije mogu iznositi najviše 5% od bruto građevinske površine zatvorenih gospodarskih građevina.

d. Visina pratećih građevina koje se mogu graditi u sklopu farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja određuje se na temelju potreba tehnološkog procesa.

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

1. Na području Općine Nijemci ne planiraju se zahvati u prostoru za robinzonski smještaj.

2. Uvjeti za gradnju stambenih građevina u sklopu farmi određuju se stručnom podlogom za cijeli obuhvat i posjed, pri čemu se provedbeni akt mora izdati za cijeli obuhvat. Stambena građevina može se graditi istovremeno sa građevinom za poljoprivrednu djelatnost, prema jedinstvenoj građevinskoj dozvoli ili uz već izgrađene građevine i sadržaje namijenjene za poljoprivrednu djelatnost.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š-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 pojedinih građevina i površina određena je u članku 1., stavku 11. ovih Odredbi.

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

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina infrastrukturnih građevina i površina određena je u naslovu 2. Ifrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Prostornim planom za drugu namjenu ili su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati i/ili prenamijeniti pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuju se.

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

1. Gradnja i korištenje prostora u šumi i na šumskom zemljištu regulirano je odredbama posebnih propisa.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1-1

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 pojedinih građevina i površina određena je u članku 1., stavku 12. ovih Odredbi.

b. Namjena i način korištenja vodenih površina odnosi se na prostor ispod i iznad vodene površine.

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

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina infrastrukturnih građevina i površina određena je u naslovu 2. Ifrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve postojeće građevine koje se nalaze na površinama predviđenim Prostornim planom za drugu namjenu ili su nakon utvrđivanja granica građevinskih područja ostale izvan građevinskih područja (npr. "salaši" ili "stanovi") mogu se rekonstruirati i/ili prenamijeniti pod uvjetom da se vanjski gabariti ne povećavaju iznad vrijednosti propisanih ovom Odlukom.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuju se.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PNo-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 pojedinih građevina određena je u članku 1., stavku 13.

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

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

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

a. Ne određuju se.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ne određuju se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuju se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuju se.

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

1. Uvjeti uređenja i gradnje za površine i građevine posebne namjene određuju se prema posebnim uvjetima nadležnih državnih tijela.

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

Članak 19.

(1) Važeći prostorni planovi užih područja na području Općine Nijemci su:

- Urbanistički plan uređenja naselja Nijemci, "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 01/13
- Urbanistički plan uređenja "Poslovne zone Lipovac jug", "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 13/10
- Urbanistički plan uređenja "Poslovne zone Lipovac sjever", "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 13/10
- Urbanistički plan uređenja "Poslovne zone Nijemci", "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 13/10
- Detaljni plan uređenja "Vjersko-turističke zone Lučica", "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 12/11

(2) Prilikom izrade planova užih područja iz prethodnog stavka obvezno je propisivanje II kategorije uređenosti građevnog zemljišta koja se smatra optimalnom a podrazumijeva: utvrđen pristupni put građevnoj čestici, tj. neposredni kolni pristup, najmanje širine 5,5 m a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina kolnog pristupa mora biti najmanje 3,5 m s ugibalištima na udaljenosti 50-100 m,) priključak na niskonaponsku električnu mrežu, vodoopskrbu (barem vlastiti zdenac), odvodnju otpadnih voda (do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame), pješačke staze i javnu rasvjetu.

(3) Smjernice dane u ovom članku na odgovarajući način primjenjuju se i prilikom izrade njegovih izmjena i dopuna.

Članak 20.

(1) Unutar obuhvata planova užih područja iz prethodnog članka (osim Detaljnog plana uređenja "Vjersko-turističke zone Lučica" može se planirati izgradnja reciklažnog dvorišta i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

(2) U reciklažnom dvorištu će se vršiti prikupljanje potencijalno iskoristivih otpadnih tvari koje se mogu ponovno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, metali, istrošene baterije, organski otpad, plastika, krupni otpad, metalni otpad, otpadna ulja, kiseline i slično).

(3) Za gradnju reciklažnog dvorišta propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika od 6,0 metara, priključak na niskonaponsku električnu mrežu, te riješenu vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda;
- reciklažno dvorište mora biti ograđeno i nadzirano;
- na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila;
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) može biti najviše 0,6;
- visina zgrade može biti najviše podrum, tri nadzemne etaže (P+1+Pk ili P+2);

- visina zgrade od najniže kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova treba biti u skladu s namjenom i funkcijom, ali ne smije iznositi više od 15,0 m;
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena;
- krovista mogu biti ravna ili kosa;
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom i funkcijom;
- najmanja udaljenost od međa susjednih građevnih čestica iznosi jednu polovinu ukupne visine građevine, ali ne manje od 3,0 m;
- građevna čestica reciklažnog dvorišta može u cijelosti biti obrađena vodonepropusnom podlogom te nije potrebno predvidjeti njeno ozelenjavanje;
- reciklažno dvorište mora udovoljavati osnovnim tehničko-tehnološkim uvjetima:
 - otpad se mora skladištiti odvojeno po svojstvu, vrsti, i agregatnom stanju,
 - podna površina mora biti nepropusna i otporna na djelovanje uskladištenog otpada,
 - mora biti opremljeno tako da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada, širenje prašine, buke, mirisa i drugih emisija,
 - mora biti opremljeno kanalizacijom sa separatorom - taložnikom,
 - mora biti opremljeno uređajima, opremom i sredstvima za dojavu, gašenje i sprečavanje širenja požara te drugom sigurnosnom opremom sukladno posebnim propisima,
 - sve građevine, uređaji, oprema, spremnici, instalacije i manipulativne površine moraju biti izrađeni i postavljeni u skladu s odredbama posebnih propisa.

(4) U reciklažnom dvorištu gospodari se sukladno posebnom zakonu o otpadu kao i odgovarajućim pravilnicima o postupanju s otpadom.

(5) Do usklađenja s planovima užeg područja u kojima se mogu graditi, za gradnju reciklažnog dvorišta primjenjuju se smjernice dane u ovom članku.

Članak 21.

(1) Prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Nijemci potrebno je pridržavati se sljedećih smjernica:

- građevinsko područje unutar obuhvata Plana primarno je namijenjeno gradnji stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, proizvodnih, ugostiteljsko-turističkih, javnih i društvenih, sportsko-rekreacijskih namjena kao i drugih koje su kompatibilne s navedenim namjenama;
- unutar obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja;
- na području unutar granica obuhvata Plana mogu se graditi i višestambene građevine do visine 4 nadzemne etaže (P+3 ili P+2+Pk). Visina pročelja višestambene građevine, iznosi najviše 15,0 m.
- urbanističkim planom uređenja obvezno je odrediti detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu;
- uvjeti smještaja, izgradnje i uređenja površina i građevina utvrđuju se urbanističkim planom.

Članak 22.

(1) Prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja "Poslovne zone Lipovac jug", "Poslovne zone Lipovac sjever" i "Poslovne zone Nijemci" potrebno je pridržavati se sljedećih smjernica:

- unutar obuhvata razgraničavaju se površine proizvodnih, prerađivačkih, poslovnih i skladišnih namjena te komunalno servisnih sadržaja. Kao prateći sadržaj u funkciji osnovne namjene moguć je smještaj svih poljoprivrednih građevina i poljoprivrednih građevina namijenjenih biljnoj proizvodnji te ugostiteljsko-turističkih, ugostiteljskih, sportsko-rekreacijskih, infrastrukturnih (uključivo površine i građevine zračnog prometa, postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije) namjena i sadržaja;

- urbanističkim planom uređenja obvezno je odrediti detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu;
- uvjeti smještaja, izgradnje i uređenja površina i građevina utvrđuju se urbanističkim planom.

Članak 23.

(1) Prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja Vjersko-turističke zone i potrebno je pridržavati se sljedećih smjernica:

- građevinsko područje unutar obuhvata Plana primarno je namijenjeno gradnji građevina javne i društvene namjene – vjerske, za izgradnju crkve i svetišta te uz njih pomoćnih i pratećih uslužnih građevina: trgovina, ugostiteljstva, smještaja u funkciji vjerskog turizma i sličnih namjena koje su kompatibilne s navedenim;
- urbanističkim planom uređenja obvezno je odrediti detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu;
- uvjeti smještaja, izgradnje i uređenja površina i građevina utvrđuju se urbanističkim (detaljnim) planom.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 24.

(1) Planom se ne određuju površine za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti uređivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 25.

(1) Prostorni plan na kartografskim prikazima 2.1. Prometni sustav, 2.2 Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav, 2.4. Vodnogospodarski sustav i 3.2. Posebna ograničenja utvrđuje površine i koridore za infrastrukturne građevine, i to za:

- prometni sustav (cestovni, pješački, biciklistički i željeznički promet),
- poštu i elektroničke komunikacije,
- energetski sustav (opskrba električnom energijom, plin, nafta, obnovljivi izvori energije),
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja, uređenje vodotoka i voda, hidromelioracije).

(2) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar i izvan građevinskog područja naselja.

Članak 26.

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

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

Članak 27.

(1) Za sve građevne čestice, koje se u cijelosti nalaze unutar ovim Prostornim planom utvrđenih mogućih ili alternativnih koridora (trasa u istraživanju) cesta, do konačnog izbora alternative odnosno do ishođenja građevne dozvole za projekte planiranih cesta, neće se dozvoljavati nikakva druga izgradnja, izuzev opremanja infrastrukturom.

(2) Za postojeće građevine unutar koridora iz prethodnog stavka moguća je samo rekonstrukcija u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 28.

- (1) Prostornim planom određena je osnovna mreža cesta koju čine autoceste, državne, županijske i lokalne ceste.
- (2) Postojeće javne ceste utvrđene su Prostornim planom temeljem propisa o razvrstavanju, a moguće su određene promjene u funkcionalnom (promjena kategorije) i prostornom smislu (promjena trase). Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ne smatra se promjenom trase.
- (3) Kategoriju cestovne prometnice će utvrditi nadležno državno tijelo, za one prometnice koje su Planom predviđene za promjenu kategorije.
- (4) Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta, odnosno promjena kategorije i nivoa opremljenosti cesta ne smatra se izmjenom Prostornog plana.

Članak 29.

- (1) Prostornim planom određena je trasa planirane "srijemske granične transverzale" na trasi Ilok - Šarengrad - Bapska - Tovarnik - Nijemci - Lipovac - Strošinci.
- (2) U prostoru zaštitnog koridora srijemske granične transverzale koji je prikazan na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja mogu se i prije izgradnje i/ili određivanja konačne trase rekonstruirati postojeće građevine te graditi infrastrukturne građevine, građevine sustava navodnjavanja i građevine elektroničkih komunikacija (samostojeći rešetkasti antenski stup), ali u skladu s posebnim uvjetima i mjerama zaštite planskog koridora budućeg investitora predmetne prometnice.

Članak 30.

- (1) Za razvrstane ceste na području Općine Nijemci, Planom je dozvoljena gradnja, održavanje, rekonstrukcija i poboljšanje tehničkih elemenata unutar planiranog koridora, u skladu s posebnim propisima i uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave te mišljenja nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.
- (2) Prostornim planom se omogućava obnova i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta koje su ucrtane na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav kao i svih ostalih nerazvrstanih cesta čije je održavanje u nadležnosti Općine Nijemci. Nerazvrstane ceste čije je održavanje u nadležnosti Općine Nijemci određuju se posebnom Odlukom Općine Nijemci. Izmjena Odluke o nerazvrstanim cestama Općine Nijemci ne smatra se izmjenom Plana.
- (3) Za gradnju u zaštitnom pojasu cesta iz stavka 1. ovog članka, koji je određen posebnim propisima, potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja nadležnog javnopravnog tijela koje tom cestom upravlja.
- (4) Unutar zaštitnog pojasa autoceste za svaki zahvat u prostoru potrebno je zatražiti posebne uvjete građenja Hrvatskih autocesta d.o.o. na udaljenostima od vanjskog ruba zemljišnog pojasa autoceste:
 - od 20,0 m mogu se planirati zaštitne zelene površine, objekti niskogradnje (prometnice, pješačke i biciklističke staze, prilazi i parkirališta), te komunalna infrastrukturna mreža,
 - od 40,0 m nije dozvoljeno planiranje objekata visokogradnje,
 - od 100,0 m nije dozvoljeno postavljanje vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača na autocesti (reklamni panoi, reklame na objektima i slično).
- (5) Priključci na ceste iz stavka 1. ovog članka izvode se na temelju posebnih uvjeta građenja nadležnog javnopravnog tijela koje tom cestom upravlja i sukladno odredbama posebnih propisa.
- (6) Iznimno, gradnja priključaka i prilaza obiteljskih stambenih građevina na postojeće ceste moguća je prema postojećem stanju izvedenosti, uz obaveznu rezervaciju proširenja predmetne ceste u skladu s odredbama Prostornog plana i posebnim uvjetima javnopravnog tijela koje tom

cestom upravlja.

Članak 31.

(1) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što bržeg i jednostavnijeg izmještanja ljudi i dobara te nesmetanog pristupa interventnim vozilima.

(2) Urbanističkim planovima uređenja koje će se izraditi za građevinska područja naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene utvrdit će se i dimenzionirati sustav prometnica.

(3) Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(4) Prometne površine u dijelovima naselja duže od 100 m, a koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

2.1.1.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 32.

(1) Prostorni plan utvrđuje izgradnju novih i rekonstruiranje postojećih cesta u cilju poboljšanja ukupne cestovne mreže i prometnih uvjeta.

(2) Širine zaštitnih koridora cesta, do definiranja njihovih trasa, Prostornim planom se utvrđuju na sljedeći način:

- širina koridora županijske ceste s 2 trake iznosi 20 metara u naselju, a 30 metara van naselja,
- širina koridora lokalne ceste s 2 trake iznosi 15 metara u naselju, a 20 metara van naselja,
- širina koridora Srijemske granične transverzale s 2 trake iznosi 75 metara van naselja,
- širina koridora nerazvrstane ceste s 2 trake iznosi 8 metara u naselju, a 12 metara van naselja.

(3) Iznimno u zonama prostornih ograničenja (građevinska područja, šume i sl.) širina koridora iz prethodnog stavka može biti i manja.

(4) Unutar koridora cestovnog zemljišta može se uređivati prostor samo za građevine potrebne cestovnom prometu, a uz suglasnost pravnih osoba nadležnih za upravljanje cestama.

(5) Kod rekonstrukcija i gradnje cesta u postojećim gusto izgrađenim naseljima, poglavito u naseljima koja su građena na autohton način, odredbe iz stavka (2) ovog članka iznimno se ne trebaju primjenjivati.

(6) Trasa planirane prometnice može biti izmještena u odnosu na trasu ucrtanu u grafičkom dijelu prostornog plana u najvećoj udaljenosti od 100 m.

(7) U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz ceste u skladu sa Zakonom o cestama.

Članak 33.

(1) Omogućava se obnova i rekonstrukcija nerazvrstanih cesta koje su ucrtane na kartografskom prikazu broj 2.1. Prometni sustav kao i svih ostalih nerazvrstanih cesta čije je održavanje u nadležnosti Općine Nijemci.

(2) Nerazvrstane ceste čije je održavanje u nadležnosti Općine Nijemci određuju se posebnom Odlukom. Izmjena Odluke o nerazvrstanim cestama ne smatra se izmjenom Plana.

Članak 34.

(1) Ulica je javna površina koja prvenstveno služi za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture u naselju. Ulicom se smatra svaka cesta ili put unutar granica građevinskog područja uz koju se izgrađuju građevine stambene ili drugih namjena.

(2) Ulice, parkirališta, putevi i druge prometne površine trebaju se, u funkciji učinkovitog sprječavanja onečišćenja okoliša, spojiti na sustav odvodnje, redovito održavati i sustavno ozelenjavati.

- (3) Kod izgradnje novih ulica u pravilu se u njima organizira dvosmjerni automobilski i pješački promet. U pojedinim ulicama, koje nemaju zadovoljavajuće prostorne mogućnosti, iznimno je dozvoljeno organizirati jednosmjerni automobilski promet.
- (4) Širina kolnika za dvosmjerni promet mora iznositi minimalno 2x2,75 m, a za jednosmjerni promet minimalno 3,5 m.
- (5) Širina pješačkih staza mora iznositi minimalno 0,75 m za jednosmjerni promet, odnosno 1,5 m za dvosmjerni promet.
- (6) Na svim pješačkim prijelazima rubnjak mora biti upušten za nesmetan prolaz osoba s poteškoćama u kretanju i dječjih kolica.

Članak 35.

- (1) Područjem Općine Nijemci prolaze biciklističke rute Srijem 2 (Bošnjaci - Otok - Nijemci - Tovarnik) i Srijem 1 (Gunja - Otok - Vinkovci - Vukovar) koje povezuju turističke lokalitete na području Vukovarsko - srijemske županije i vežu se na međunarodnu biciklističku rutu "Dunav" i državnu glavnu biciklističku rutu "Sava".
- (2) Uz ostale ceste, na mjestima gdje za to postoje prostorni i tehnički uvjeti omogućava se gradnja i uređenje biciklističkih staza. Biciklističke staze koje se grade uz cestovne prometnice moraju biti odvojene od kolnika prostornom barijerom (zeleni pojas i sl.) ili prometnom signalizacijom.
- (3) Biciklističke staze odvojene od cestovnih prometnica moguće je uređivati i u ostalim turistički atraktivnim područjima Općine Nijemci u skladu s posebnim programima razvoja turizma za područje Općine i Županije.
- (4) Uvjeti gradnje i minimalne širine biciklističkih staza određeni su posebnim propisom.

2.1.1.2. Parkiranje i smještaj vozila

Članak 36.

- (1) U izgrađenim dijelovima naselja parkiranje i smještaj vozila za javne i stambeno-poslovne namjene rješava se djelomičnim zadovoljavanjem potreba prema mjesnim uvjetima i okolnostima.
- (2) U neizgrađenim područjima, parkiranje i smještaj vozila rješava se potpunim zadovoljavanjem ukupnih potreba parkiranja i smještaja vozila javnih i društveno-kulturnih namjena na građevnoj čestici pripadajuće građevine i/ili u njenoj neposrednoj blizini. Za stambeno poslovne namjene sve potrebe parkiranja i smještaja vozila rješavat će se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (3) Na prostorima ostalih naselja i građevinskih područja sve potrebe parkiranja i smještaja vozila rješavat će se na građevnim česticama pripadajućih građevina.
- (4) Izgradnja parkirališta i garaža utvrđuje se u ovom Prostornom planu okvirnim normativima za pojedine vrste i namjene građevina, odnosno djelatnostima koje se u njima obavljaju. Propisuje se najmanje po jedno parkirališno / garažno mjesto:
 - u stambenim zonama za svaki stan, na građevnoj čestici,
 - za proizvodne, uslužne, skladišne i slične djelatnosti, na 3-5 zaposlenih na građevnoj čestici pripadajuće građevine,
 - za turističke, ugostiteljske, hotelske i slične namjene, prema posebnim propisima o vrsti i kategoriji djelatnosti objekta, na građevnoj čestici pripadajuće građevine,
 - za športska igrališta i dvorane sa gledalištima, na 20 sjedećih mjesta te za jedan autobus na 500 mjesta, na građevnoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini,
 - za škole i dječje ustanove- na jednu učionicu, odnosno na jednu grupu (odjel) djece, na odnosnoj građevnoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini,
 - za javne, zdravstvene i socijalne namjene-na svaka 4 zaposlena u većoj smjeni, na odnosnoj građevnoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini,
 - za ostale djelatnosti (trgovine, usluge i sl.) - na 3 zaposlena u većoj smjeni, a na odnosnoj građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (5) Ako se garaže grade na građevnoj čestici višestambene građevine, garažiranje vozila se rješava na građevnoj čestici pripadajuće građevine ili unutar višestambene građevine.

(6) Iznimno od stavaka 2. i 3. ovog članka, na temelju odobrenja lokalne samouprave, moguće je osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta na javnoj površini ili javnom parkiralištu.

Članak 37.

(1) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi, kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalidska kolica.

(2) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Članak 38.

(1) Parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža, a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta prema odredbama ovog Plana, mogu se graditi i u kontaktnoj zoni osnovne građevine u daljem tekstu: "izdvojeno parkiralište ili garaža", ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

(2) Kontaktna zona osnovne građevine je okolno zemljište s pristupom preko zemljišta ili s kolnim pristupom s druge javne prometne površine u blizini lokacije osnovne građevine.

(3) Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže je odnos između površine građevne čestice i uređenih i izgrađenih prometnih površina, i iznosi najviše 80%, za uređenje u jednoj razini.

(4) Svjetla visina etaže za smještaj autobusa je 4,5 metra, a za osobna vozila 2,25 metara.

(5) Prilazi izdvojenim parkiralištima ili garažama izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili poduzeća.

(6) Ukoliko se izdvojeno parkiralište ili garaža nalazi s druge strane državne ceste mora se osigurati minimum pješački prijelaz u dvije razine.

(7) Prilazne rampe za osobna vozila mogu biti najviše 15% nagiba, a nagib se mora uskladiti s tehničkim uvjetima prilazne ceste, prometnom signalizacijom i ograničenjima brzina.

2.1.1.3. Benzinske postaje

Članak 39.

(1) Benzinske postaje na području Općine Nijemci mogu se planirati:

- uz razvrstane ceste - u pojasu od 150,0 m obostrano od osi ceste,
- uz nerazvrstane ceste - samo unutar granica građevinskog područja.

(2) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i slično). Maksimalna izgrađenost građevne čestice benzinske postaje iznosi 50% ukupne površine građevne čestice.

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

(4) Nove benzinske postaje grade se u skladu s posebnim uvjetima tijela odnosno pravne osobe koja tom cestom upravlja i odredbama posebnih propisa.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 40.

(1) Područjem Općine Nijemci prolaze:

- željeznička pruga za međunarodni promet M104 Novska - Vinkovci - Tovarnik - državna granica - (Šid) (koridor RH1) i
- željeznička pruga za regionalni promet R105 Vinkovci - Drenovci - državna granica - (Brčko).

(2) Službena mjesta na području Općine Nijemci su:

- na željezničkoj pruzi M104: stajalište Đeletovci (uz granicu Općine Stari Jankovci), kolodvor Đeletovci, stajalište Vinkovački Banovci, stajalište Šidski Banovci
- na željezničkoj pruzi R105: kolodvor Spačva

(3) PPUO-om Nijemci planirana je modernizacija željezničkih pruga i objekata iz stavka 1. i 2. članka.

(4) Unutar zaštitnog pružnog pojasa, utvrđenog posebnim propisom, u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornoga uređenja odnosno odobravanja građenja (za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe vanjskih korisnika) potrebno je ishoditi suglasnost i posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela - upravitelja željezničke infrastrukture.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 41.

(1) Pomorski promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 42.

(1) Promet unutarnjim vodama ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.5. Zračni promet

Članak 43.

(1) Zračni promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 44.

(1) Koridori, trase vodova i građevine sustava elektroničkih komunikacija utvrđeni su Prostornim planom na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

(2) Razvoj nepokretne mreže elektroničkih komunikacija u ovom PPUO planira se proširenjem komutacija, te daljnjim razvojem (dogradnjom) mjesnih mreža. Mjesne mreže razvijat će se sukladno dinamici gospodarskog, društvenog i prostornog razvitka Općine.

(3) Mjesna elektronička komunikacijska mreža u građevinskim područjima u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica, a u ulicama sa užim profilom polaže se ispod nogostupa. Po potrebi vodove elektroničke komunikacijske mreže graditi sa obje strane ulice.

(4) Elektronička komunikacijska mreža unutar naselja izvodit će se podzemnim kabelima ugrađenim u cijevi kabelske kanalizacije, a u skladu s uvjetima nadležnog javnog poduzeća i kriterijima za razgraničenje koridora:

- za međunarodnu elektoničku komunikacijsku infrastrukturu: 1,5 m u naselju i 3-5 m izvan naselja,
- za korisničku elektoničku komunikacijsku infrastrukturu: 1,5 m u naselju i 1,5-3 m izvan naselja.

Članak 45.

(1) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova temeljem posebnog propisa ulaze u građevine od važnosti za državu, te se provedbeni akti izdaju na temelju Prostornog plana Vukovarsko-srijemske županije.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema pokretne mreže (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.

(3) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao rešetkasti antenski stupovi i štapni stupovi.

(4) Područje za smještaj samostojećeg antenskog stupa, radijusa 1500 m, prikazano je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.

(5) Unutar područja za smještaj samostojećeg antenskog stupa uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva.

(6) Ukoliko je unutar područja za smještaj samostojećeg antenskog stupa već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog stupa za ostale operatore/operatora.

(7) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa državnih cesta kao ni unutar koridora planiranih državnih cesta odnosno željeznica.

(8) Planirana GSM tehnologija javnih pokretnih telekomunikacija podrazumijeva i sve ostale sustave sljedećih generacija tj. novih tehnologija.

(9) U koridorima planiranih trasa dalekovoda naponskog nivoa 110 kV i više ne mogu se graditi samostojeći antenski stupovi mobilnih telekomunikacijskih mreža.

(10) Izgradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture u zoni aerodroma dopuštena je samo ako se aeronautičkom studijom dokaže da ista ne probija zaštitne ravnine aerodroma, a sve u skladu s ICAO dokumentom Annex 14, Aerodromes.

(11) Prilikom određivanja lokacija i izgradnje građevina elektroničke komunikacijske infrastrukture, potrebno je poštivati posebne uvjete od interesa obrane vezano za zone posebne namjene i zaštićene i sigurnosne zone vojnih objekata ukoliko su isti definirani prostornim planovima više razine.

(12) 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, a sve u skladu i s dokumentima prostornog uređenja jedinice lokalne samouprave.

Članak 46.

(1) Nisu dopušteni zahvati postavljanja samostojećih antenskih stupova na područjima arheoloških zona i lokaliteta. Za zahvate na arheološkim područjima i lokalitetima upisanim u Registar ili zaštićenim na osnovi prostornog plana nužna su prethodna arheološka istraživanja, napose ako su neophodna za određivanje uvjeta zaštite kulturnog dobra. Usto, na potencijalnim arheološkim područjima obavezan je arheološki nadzor, te neophodna zaštitna iskopavanja.

(2) Samostojeće antenske stupove na postojećim lokacijama, osobito one postavljene bez prethodnoga odobrenja, koji izravno fizički ili vizualno degradiraju kulturno dobro, odnosno kulturno - povijesne vrijednosti prostora, potrebno je dislocirati ili rekonstruirati, ako je to moguće, prema uvjetima nadležnoga konzervatorskog odjela. Ako se prilikom građevinskih radova u vezi s postavljanjem novoga samostojećeg antenskog stupa naiđe na arheološki nalaz treba postupiti prema čl. 45. važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(3) Potrebno je izbjegavati lociranje samostojećih antenskih stupova u dometu glavnih točaka promatranja (vidikovci, odmorišta, prilazni putovi) kulturno - povijesnih vrijednosti, posebno u dometu kulturno - povijesnih prostornih dominanti.

(4) U područjima gdje napajanje radijske opreme kablovima ili zračnim vodovima može znatno destruirati povijesnu strukturu kulturnoga dobra ili njegovu vizuru moguća je primjena alternativnoga izvora energije (solarnog, vjetro-solarnog i sl.) u dogovoru s nadležnim konzervatorskim odjelom.

(5) Za pristup samostojećim antenskim stupovima u najvećoj mogućoj mjeri koristiti i održavati trase postojećih kolnih putova i pješačkih staza.

Članak 47.

(1) Prilikom određivanja lokacija i izgradnje građevina elektroničke komunikacijske infrastrukture, potrebno je izbjegavati smještaj i planiranje samostojećih antenskih stupova na područjima zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode, a posebice na područjima zaštićenim u kategoriji (nacionalni park, strogi rezervat), posebni rezervat te ostalim kategorijama ukoliko zaštićeno područje obuhvaća malu površinu.

(2) Ukoliko je zbog postizanja osnovne pokrivenosti nemoguće izbjeći planiranje i izgradnju samostojećih antenskih stupova na zaštićenom području isti se trebaju planirati rubno odnosno ne smiju se planirati na istaknutim i krajobrazno vrijednim lokacijama i vrhovima uzvisina, uz prethodno ishođene uvjete nadležnog javnopravnog tijela koje upravlja područjem.

Članak 48.

(1) Mrežu pošta na području Općine Nijemci sačinjavaju poštanski uredi - jedinice poštanske mreže.

(2) Uređenje građevina namijenjenih pošti temelji se na kriterijima za poslovne građevine utvrđene ovim Odredbama i uvjetima nadležnog javnog poduzeća.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 49.

(1) Na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav prikazan je radijski koridor kao dio sustava veza, odašiljača i radara od važnosti za Republiku Hrvatsku.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 50.

(1) Sustav plinoopskrbe na području Općine Nijemci određen je na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

(2) Sustav opskrbe plinom na području Općine Nijemci sačinjavaju:

- redukcijaska stanica RS Đeletovci,
- lokalni plinovodi za opskrbu potrošača u naseljima Nijemci, Donje Novo Selo, Podgrađe, Apševci, Lipovac, Banovci, Vinkovački Banovci i Đeletovci.

(3) Uređenje prostora za građevine i vodove sustava opskrbe i distribucije plina temelji se na ovom Prostornom planu i uvjetima nadležnog distributera plina.

(4) Širina zaštitnog koridora plinovoda i građevina za opskrbu plinom utvrđuje se posebnim propisom. Za gradnju objekata i uređaja u zaštitnom koridoru postojećih i planiranih plinovoda potrebno je zatražiti posebne uvjete građenja od nadležnog javnopravnog tijela.

(5) U svim koridorima postojećih cjevovoda moguća je izgradnja jednog ili više novih cjevovoda. Zaštitni koridori cjevovoda odredit će se u skladu s odredbama posebnih propisa.

Članak 51.

(1) Prostorni plan Općine Nijemci u kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav utvrđuje trasu postojećeg magistralnog naftovod Đeletovci – Vinkovci koji se zadržava u postojećem koridoru i postojeći pretovarni terminal u naselju Đeletovci.

(2) Za postojeće magistralne plinovode (kao i one koji imaju pravovaljan akt za provedbu i gradnju, a još nisu izgrađeni) nužno je primjenjivati Čl. 8. i 9. Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (Sl. list, br. 26/85) koji, između ostalog, podrazumijeva zaštitni koridor magistralnog plinovoda koji iznosi 30 metara lijevo i desno od osi plinovoda u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. Također, za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog javnopravnog tijela.

2.3.2. Elektroenergetika

2.3.2.1. Elektroopskrba

Članak 52.

(1) Energetski sustav utvrđen je na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav, u mjerilu 1:25.000. Na navedenom kartografskom prikazu utvrđeni su elementi sustava opskrbe naftom i plinom te elementi sustava elektroenergetike.

(2) Elektroopskrbni sustav obuhvaća:

- DV 110 kV TS Vukovar 2 - TS Nijemci (postojeći),
- DV 110 kV Nijemci – Šid (postojeći – nije u funkciji),
- DV 2x110 kV TS Vukovar – Nijemci (planirani),
- DV 2x110 kV TS Nijemci – TS Ilok (planirani),
- DV 35 kV Đeletovci – Nijemci (postojeći),
- DV 35 kV Nijemci – Tovarnik (postojeći),
- DV 35 kV Đeletovci – Otok (postojeći),
- DV 2x110 kV Nijemci – Drenovci (planirani),
- TS 110/20(10) kV Lipovac (planirana TS),
- DV 2x110 kV od TS 110/20(10) kV Lipovac na DV 2x110 kV Nijemci – Drenovci (planirani),
- TS 110/35/10(20) kV Nijemci (postojeća TS),
- TS 35/10(20) kV Đeletovci (postojeća TS).

(3) Unutar koridora elektroenergetskih vodova izgradnja građevina ograničena je posebnim propisima. Koridori elektroenergetskih vodova i građevina ucrtani su u kartografski prikaz 3.2. Posebna ograničenja, a kriteriji za njihovo ograničenje dani su u naslovu 3.2.3.2. Zaštitni koridori infrastrukturnih sustava.

(4) Na 10(20) kV naponskoj razini izgradnja elektroenergetskih (DV, KB i TS) pratiti će elektroenergetske potrebe procesa urbanizacije, razvoja gospodarstva i ostalih energetskih potreba Općine Nijemci. Navedeno obuhvaća i sljedeće:

- omogućava se izgradnja elektroenergetskih dalekovoda, sukladno veličini priključne snage poslovnih zona i mogućnostima okolne elektroenergetske mreže, od postojeće mreže do poslovnih zona Lipovac Jug i Lipovac Sjever, te poslovne zone Nijemci,
- u slučaju izgradnje građevina gospodarske namjene (obiteljskih gospodarstava, farmi stoke i sl.) s povećanom potrebom za električnom energijom i/ili gdje je tehnički neizvodiv priključak s postojeće NN mreže i transformatorskih stanica, za napajanje električnom energijom budućih kupaca omogućava se izgradnja novih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV kao i priključnih dalekovoda 10(20) kV za iste.

(5) Razvoj na 10(20) kV naponskoj razini također će obuhvaćati postupnu zamjenu nadzemnih dalekovoda DV 10(20) kV s KB 10(20) kV unutar granica građevinskih područja.

(6) Trafostanice (TS) 10(20)/0,4 kV se ne dozvoljavaju graditi u uličnom profilu, nego na posebnim građevnim česticama ili na građevnoj čestici subjekta za koga je građena. Planirane TS biti će kabelaške, a njihov stvarni broj i lokacije ovisiti će o realnim potrebama. Minimalna veličina potrebne građevne čestice za KTS 1.000 kVA je 6,5x4,5 m. Do KTS osigurati kolni pristup sa šire strane građevne čestice (npr. po vlastitoj građevnoj čestici, pravo služnosti ili dr.). Za KTS 2x1.000 kVA potrebna veličina građevne čestice je 11,0x7,0 m. Do ove KTS treba osigurati kolni pristup s prednje i jedne bočne strane.

(7) Maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica KTS iznosi 1,0.

(8) Za trafostanice unutar obuhvata Plana osigurati dvostrano napajanje.

(9) U slučaju izgradnje bioenergana i ostalih postrojenja za proizvodnju električne energije koja koriste obnovljive izvore energije, te potrebe njihova povezivanja sa elektroenergetskom mrežom dopušta se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage

potrebne za prihvrat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje sa postojećom elektroenergetskom mrežom.

(10) Pri projektiranju i izvođenju distribucijskih elektroenergetskih građevina obvezno se pridržavati posebnih propisa, te propisa distributera.

(11) Za građevine koje se planiraju graditi u blizini postojeće i planirane prienosne elektroenergetske infrastrukture potrebno je zatražiti izdavanje posebnih uvjeta građenja od javnopravnog tijela nadležnog za održavanje i vođenje pogona prienosne elektroenergetske mreže.

(12) Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim nosačima.

(13) Uređenje prostora za građevine i vodove elektroenergetskog sustava Općine Nijemci izvodit će se etapno sukladno Prostornom planu, a na temelju posebnih programa i projekata nadležnog javnog poduzeća odnosno društva koje obavlja poslove elektroopskrbe.

(14) Ako se to posebnim izračunom dokaže, moguće je zajedničko vođenje vodova elektroenergetske mreže niskog napona i elektroničke komunikacijske mreže za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova.

2.3.2.2. Obnovljivi izvori energije

Članak 53.

(1) Prostornim planom se predviđa racionalno korištenje energije i korištenje dopunskih izvora ovisno o energetske i gospodarske potencijalima prostora Općine Nijemci. Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije, prvenstveno sunca, vjetra i bioenergije.

(2) Prostornim planom se potiče ugradnja manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije korištenjem energije sunca, vjetra, biomase i sl. Proizvedena električna energija se prenosi u električnu distributivnu mrežu, a toplinska energija se koristi za zagrijavanje ili hlađenje pojedinih građevina.

(3) Planom se omogućava planiranje i izgradnju postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije (elektrana i sl.) koje kao resurs koriste obnovljive izvore energije (vjetar, sunce, biomasa i sl.) uz obvezu smještaja izvan područja zaštićene prirode, zaštićenih krajolika, zaštićenih područja graditeljske baštine i arheoloških lokaliteta te drugih područja za koje uvjete korištenja i uređenja prostora određuju državne ustanove i ustanove s javnim ovlastima.

Članak 54.

(1) Sunčane elektrane mogu se graditi:

- izvan granica građevinskih područja, unutar infrastrukturnih površina energetske sustava (IS7);
- u izdvojenom građevinskom području Gospodarska zona i
- unutar granica građevinskog područja naselja.

(2) Uvjeti gradnje sunčanih elektrana izvan granica građevinskih područja i u izdvojenom građevinskom području Gospodarska zona određeni su u pripadajućim pravilima provedbe (IS7-1 i I1-1) opisanim u naslovu odredbi za provedbu 1.3.1. Pravila provedbe zahvata.

(3) Unutar građevinskog područja naselja fotonaponski moduli postavljaju se na krovove zgrada.

(4) Na području Općine je dopušteno istraživanje potencijalnih lokacija za smještaj vjetroelektrana na lokacijama koji su izvan građevinskih područja te ostalih područja zaštićenih posebnim propisima koji zabranjuju gradnju vjetroelektrana.

Članak 55.

(1) Postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore (biogorivo, krute mase, bioplin i slično), mogu se graditi kao prateći sadržaj u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske zone i/ili uz građevine za obavljanje poljoprivredne proizvodnje koje se grade izvan građevinskog područja (farme, proizvodno poljoprivredno-gospodarski pogoni i slično).

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 56.

- (1) Sustav vodoopskrbe na području Općine Nijemci utvrđen je Prostornim planom na kartografskom prikazu broj 2.4. Vodnogospodarski sustav.
- (2) Prostornim planom je utvrđen vodoopskrbni sustav na području Općine Nijemci koji obuhvaća:
- postojeće i planirane vodoopskrbne magistralne vodove
 1. I faze RVIS: Vinkovci - Slakovci - Ilača i Vinkovački Banovci - Nijemci - Podgrađe - Apševci - Lipovac,
 2. II faze RVIS: Lipovac - Tovarnik, Lipovac - Drenovci, Lipovac - Spačva - Županja
 - lokacija građevine II faze (RVIS) "Regionalnog vodovoda istočne Slavonije"
 - postojeća vodocrpilišta u naseljima Nijemci, Podgrađe, Apševci, Lipovac
 - postojeći uređaj za pripremu pitke vode na crpilištu "Barbine" u Lipovcu i planirani uređaj za pripremu pitke vode u naselju Nijemci
 - postojeću crpnu stanicu na spojnom cjevovodu Nijemci - Đeletovci
 - planiranu crpnu stanicu na cjevovodu Vinkovci - Slakovci - Ilača u blizini Vinkovačkih Banovaca
 - spojne vodoopskrbne cjevovode Nijemci - Donje Novo Selo - Đeletovci i Ilača - Banovci - Vinkovački Banovci.
 - postojeće lokalne vodoopskrbne cjevovode u naselju Nijemci, Donje Novo Selo, Đeletovci, Podgrađe, Apševci, Lipovac, Banovci, Vinkovački Banovci.
- (3) Prostorni plan utvrđuje obvezu zaštite i saniranja svih postojećih vodocrpilišta i zdenaca kao stalnih i dopunskih izvora pitke vode, te je temeljem toga nužno donijeti Odluku o zonama izvorišta u skladu s važećim propisima za sva vodocrpilišta na području Općine.

Članak 57.

- (1) Koridor za vođenje planiranih vodoopskrbnih cjevovoda određen je kao najmanji potrebni prostor za intervencije na cjevovodu (širina rova), te minimalne potrebne udaljenosti od drugih ukopanih instalacija kako bi se ostale instalacije zaštitile od mehaničkog oštećenja, a uzet je kao min. 1 metar.
- (2) Vertikalni razmak u odnosu na druge instalacije izvodi se minimalno 50 cm računajući od tjemena planirane do dna postojeće cijevi.
- (3) Prijelaz ispod ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi ukoliko se cijev ukapa manje od 1 m dubine.
- (4) Za osiguranje potrebne toplinske zaštite kao i zaštite od smrzavanja vode u cjevovodu debljina zemljanog nadsloja iznad tjemena cijevi mora biti jednaka dubini smrzavanja tla odnosno najmanje 1 m.
- (5) Mrežu cjevovoda treba planirati u postojeće, a tek iznimno u nove infrastrukturne koridore i to u pravilu u koridore postojećih ili planiranih prometnica, a izvan područja prostiranja ciljnog stanišnog tipa u području ekološke mreže.

Članak 58.

- (1) Izgradnja, obnova i daljnji razvoj vodoopskrbnog sustava na području Općine Nijemci odvijati će se u skladu s ovim Planom.
- (2) Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina za javnu vodoopskrbu trase, koridori i površine određeni Prostornim planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko - pravnim odnosima i stanju na terenu, pri čemu eventualne promjene moraju omogućiti izvedbu cjelovitog rješenja.
- (3) Pri projektiranju nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata.

Članak 59.

- (1) Prilikom zahvaćanja vode za natapanje/navodnjavanje potrebno je spriječiti narušavanje vodnog režima šireg prostora.
- (2) Natapanje/navodnjavanje poljoprivrednih površina moguće je pod uvjetom da se prethodno utvrdi odgovarajuća kvaliteta vode za natapanje.
- (3) Sustavi natapanja/navodnjavanja te hidrotehničke građevine i zahvati kao i svi ostali elementi nužni za ispravno funkcioniranje sustava natapanja/navodnjavanja detaljnije se utvrđuju projektnom dokumentacijom.
- (4) Pri formiranju sustava natapanja/navodnjavanja moraju se usuglasiti svi čimbenici koji na bilo koji način mogu biti u kontaktu ili se preklapaju sa sustavima navodnjavanja. Osobito se mora voditi računa o zaštiti prirode kao i dugoročnom utjecaju na kvalitetu tala (zaslanjivanje).

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 60.

- (1) Sustav odvodnje na području Općine Nijemci utvrđen je Prostornim planom na kartografskom prikazu broj 2.4. Vodnogospodarski sustav.
- (2) Sustav odvodnje obuhvaća:
 - planirane uređaje za pročišćavanje otpadne vode kao konačno rješenje odvodnje u naseljima Nijemci, Donje Novo Selo, Đeletovci, Banovci, Vinkovački Banovci, Podgrađe, Apševci, Lipovac
 - crpne stanice za otpadne vode u naselju Donje Novo Selo, Nijemci,
 - glavne kolektore i sekundarne kanale
- (3) Prostornim planom određuje se sustav javne odvodnje otpadnih voda kao razdjelni sustav odvodnje kojim se odvođe sanitarne i tehnološke vode na uređaje za pročišćavanje dok se oborinske vode upuštaju u otvorene kanale ili vodotoke, te njima pripadajući objekti i instalacije (kolektori, crpna postrojenja, uređaji za pročišćavanje otpadnih voda i ispusti u recipijent) za sva naselja kao u stavku 2. uz mogućnost fazne izgradnje. Iznimku predstavlja odvodnja naselja Nijemci gdje se u centralnom dijelu naselja planira mješoviti sustav odvodnje temeljem "Idejnog projekta odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda" (Vinkovački vodovod d.o.o., 2003. godine).
- (4) Do trenutka dovođenja u funkciju planiranih sustava prikupljanja i odvođenja otpadnih voda dozvoljava se izgradnja privremenih individualnih objekata za prikupljanje ili obradu otpadnih voda s građevnih čestica.
- (5) Privremeni individualni objekti za prikupljanje ili obradu otpadnih voda su sabirne vodonepropusne jame i vlastiti uređaji za pročišćavanje otpadnih voda. Ispuštanje prikupljenih otpadnih voda iz ovih objekata mora biti u skladu s odredbama Zakona o vodama.
- (6) Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje, građevine za koje postoji mogućnost priključka na isti moraju napustiti privremeno dozvoljen individualni način prikupljanja otpadnih voda te se priključiti na javni sustav odvodnje.

Članak 61.

- (1) Sve djelatnosti vezane za izgradnju, održavanje i pravilno funkcioniranje sustava odvodnje vršiti će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda, te sve ostale važeće zakonske regulative koja pokriva ovu problematiku.
- (2) Kvalitetu pročišćene otpadne vode dovodi se na razinu koja je propisana posebnim propisima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent.
- (3) Komunalni mulj, kao ostatak nakon mehaničkog i biološkog pročišćavanja, obrađuje se do te mjere da postane biološki neopasan te ga treba prikupiti i zbrinuti na okolišno prihvatljiv način.

Članak 62.

- (1) Koridor za vođenje planiranih kanalizacijskih cjevovoda određen je kao minimum potrebnog prostora za intervencije na cjevovodu (širina rova), te minimalne potrebne udaljenosti od drugih ukopanih instalacija kako bi se ostale instalacije zaštitile od mehaničkog oštećenja, a uzet je kao min. 1,5 metar.

- (2) Vertikalni razmak u odnosu na druge instalacije izvodi se minimalno 50 cm računajući od tjemena planirane do dna postojeće cijevi.
- (3) Prijelaz ispod ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi ukoliko se cijev ukapa manje od 1 m dubine.
- (4) Križanja sa vodotocima izvodi se sa vertikalnim razmakom u odnosu na regulirano dno vodotoka minimalno 50 cm računajući od tjemena cijevi.
- (5) Mrežu cjevovoda treba planirati u postojeće, a tek iznimno u nove infrastrukturne koridore i to u pravilu u koridore postojećih ili planiranih prometnica, a izvan područja prostiranja ciljnog stanišnog tipa u području ekološke mreže.

Članak 63.

- (1) Izgradnja, obnova i daljnje razvoj sustava odvodnje s pripadajućim građevinama i uređajima na području Općine Nijemci izvodit će se po etapama, te na temelju posebnih programa i projekata javnih poduzeća nadležnih za obavljanje poslova vezanih za odvodnju.
- (2) U sljedećim fazama projektiranja i razrade sustava odvodnje preporučuje se provoditi trajni monitoring rada uređaja i ispusta otpadnih voda u recipijent, radi dobivanja mjerodavnih podataka o stanju podzemnih i površinskih voda obzirom da se radi o melioracijskom području.

Članak 64.

- (1) Za otpadne vode industrije stočarsko-poljoprivrednih farmi čija odvodnja i pročišćavanje nisu riješeni u okviru postojećih sustava, zagađivači moraju izgraditi vlastite sustave u skladu s postojećim propisima, te uvjetima okoliša i mogućnostima recipijenata. Ovo vrijedi za sve zagađivače koji nisu u mogućnosti ili ne žele koristiti sustav javne odvodnje.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 65.

- (1) Uređenje vodotoka i voda Prostorni plan utvrđuje na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.
- (2) Osnovna zadaća uređenje vodotoka i voda na području Općine Nijemci je:
 - zaštita od poplava (poplavno područje označeno je na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja) i
 - osiguranje potrebne količine i kakvoće voda.
- (3) U svrhu održavanja poljoprivrednih površina s nižim kotama, u slučajevima kada je vodostaj visok koristi se šumski retencioni bazen Spačva i dvije crpne stanice, ustava i crpka "Dokljevo" u k.o. Donje Novo Selo i "Lipovac" u k.o. Lipovac. Navedene crpne stanice potrebno je rekonstruirati.
- (4) U svrhu zaštite uzvodnog prostora od prekomjernog sniženja vode, uz postojeću branu na Spačvi, predviđena je izgradnja brane - pregrade na rijeci Bosut u km 39+500 ispod ušća Spačve koja bi omogućavala regulaciju vodnog režima u kritičnim razdobljima godine. Dok se ne realizira izgradnja preljevno-ispusne brane, predviđena je izgradnja privremene pregrade na rijeci Bosut u km 39+575.
- (5) Uređenje prostora za građevine sustava uređenja vodotoka i voda temelji se na ovom Prostornom planu te planovima i uvjetima nadležnog javnog poduzeća.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 66.

- (1) Sustav melioracijske odvodnje na području Općine Nijemci sastoji se od:
 - osnovni melioracijski objekti za odvodnju - melioracijski objekti I reda i melioracijski objekti II reda
 - detaljni melioracijski objekti za odvodnju - melioracijski objekti III reda, melioracijski objekti IV reda i ostali objekti na melioracijskim kanalima.
- (2) Kanali I i II reda su regulacijske i zaštitne vodne građevine, od interesa za Republiku Hrvatsku, u njezinom vlasništvu i smatraju se javnim vodnim dobrom. Kanali III i IV reda su vodne građevine

za melioracijsku odvodnju i vodne građevine za melioracijsko navodnjavanje, od interesa za Republiku Hrvatsku, u vlasništvu županija na čijem se području nalaze.

(3) Održavanje sustava je propisano Pravilnikom o tehničkim, gospodarskim i drugim uvjetima za uređenje sustava melioracijske odvodnje, te osnovama za tehničko i gospodarsko održavanje sustava.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 67.

(1) Vrijedne dijelove prirode na području Općine Nijemci, Prostorni plan utvrđuje na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

(2) Za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili prirodne vrijednosti predviđene za zaštitu.

(3) Vrijedne dijelove prirode, predložene za zaštitu, na području Općine Nijemci, Prostorni plan utvrđuje u kategoriji značajnog krajobraza, a obuhvaćaju:

- značajni krajobraz Studva (Zvezdan grad i dio toka rijeke Studve) (prirodna vrijednost predložena za zaštitu - P),
- značajni krajobraz Spačvanska šuma (prirodna vrijednost predložena za zaštitu - P),
- značajni krajobraz Spačva (prirodna vrijednost predložena za zaštitu - P).

(4) Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora značajnog krajobraza utvrdit će nadležno tijelo Vukovarsko-srijemske županije.

(5) Mjere zaštite te pojedine djelatnosti treba provoditi u skladu s važećom nadležnom zakonskom regulativom i posebnim propisima, uz odobrenje nadležnog tijela državne uprave. Do proglašenja zaštite navedeni lokaliteti se štite kao područja s ograničenjima u korištenju i za sve zahvate u prostoru obvezatno je ishođenje posebnih uvjeta nadležnih tijela za zaštitu prirode.

(6) Za prirodne vrijednosti, predviđene za zaštitu, iz stavka (1) ovog članka, na području Općine Nijemci, treba izvršiti vrednovanje prostora, izraditi stručnu podlogu i pokrenuti postupak zaštite te nakon proglašenja izraditi i usvojiti plan upravljanja.

(7) Otkriće svakog minerala i/ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost, obvezatno prijaviti Upravi za zaštitu prirode nadležnog Ministarstva u roku 8 dana.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 68.

(1) Kulturnu baštinu Općine Nijemci čine zaštićena, privremeno zaštićena i evidentirana kulturna dobra.

(2) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite, obnove i očuvanja kulturne baštine proizlaze iz važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, propisa i uputa koji se na nju odnose.

3.1.2.1. Zaštićena i privremeno zaštićena kulturna dobra

Članak 69.

(1) Zaštićena kulturna dobra:

1. Sakralna kulturna dobra:

- a. Crkva sv. Luke - "Lučica" (Lipovac), Rudina Lukovo 3 (k.č.br. 941, k.o. Lipovac – oznaka zaštite Z-1153

b. Župna crkva sv. Lovre (Lipovac), Ulica braće Radića 1 (k.č.br. 3001, k.o. Lipovac – oznaka zaštite Z-1154

c. Župna crkva sv. Katarine Djevice i Mučenice (Nijemci), Trg kralja Tomislava 13 (k.č.br. 3615, k.o. Nijemci – oznaka zaštite Z-1157

2. Arheološka kulturna dobra:

a. „Podlučje i Kološtar“ (Lipovac) - prapovijesni, antički i srednjovjekovni arheološki lokalitet – oznaka zaštite Z-7612

b. „Cripnjača“ (Lipovac) - srednjovjekovni arheološki lokalitet – oznaka zaštite Z-4989

c. „Marikovo i Duge Njive“ (Lipovac) - prapovijesni arheološki lokalitet – oznaka zaštite Z-4991

d. „Grac - Sv. Lovro“ (Podgrađe) - srednjovjekovni arheološki lokalitet – oznaka zaštite Z-6263

(2) Privremeno zaštićena kulturna dobra:

1. Arheološka kulturna dobra:

a. „Tomojevci“ (Lipovac) – prapovijesni, srednjovjekovni arheološki lokalitet – oznaka zaštite P-6382

Članak 70.

(1) Na zaštićenim građevinama, memorijalnim područjima i spomen obilježjima te arheološkim nalazištima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kojima je utvrđeno svojstvo zaštićenog ili privremeno zaštićenog kulturnog dobra i evidentiranim arheološkim nalazištima obavezno se primjenjuju sve odredbe važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati:

- konzervatorsko – restauratorsko istraživanje i izrada studija i elaborata,
- popravak i održavanje postojećih građevina,
- nadogradnje i prigradnje,
- preoblikovanje i adaptacije (prilagodbe),
- rušenja i uklanjanja,
- promjena namjene i
- izvođenje radova na arheološkim nalazištima koji uključuju zemljane iskope.

(2) Za sve zahvate navedene u prethodnom stavku potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela ishoditi sljedeće propisane suglasnosti:

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

Članak 71.

(1) Za svako zaštićeno i privremeno zaštićeno kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna katastarska čestica. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl. Prilikom izgradnje novih građevina u neposrednoj okolini zaštićenih građevina preporučuje se da novogradnje brojem katova i veličinom budu usklađene dimenzijama i volumenom, odnosno ne budu vizualno veće od zaštićenih povijesnih građevina.

Članak 72.

(1) Na zaštićenim arheološkim nalazištima, prije građevinskih i svih drugih zemljanih iskopa koji uključuju kopanje zemljišta, moraju se prethodno ishoditi posebni uvjeti zaštite i odobrenje za zahvate, odnosno potvrda glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim nalazištima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenja. Moguća je poljoprivredna obrada tla i upotreba sukladno odredbama akta o zakonskoj zaštiti.

3.1.2.2. Evidentirana kulturna dobra

Članak 73.

(1) Evidentirana kulturna dobra:

1. Sakralna kulturna dobra:

- a. Filijalna crkva sv. Ilije Proroka (Apševci), Kralja Tomislava 54 (k.č.br. 772, k.o. Apševci)
- b. Crkva sv. Ivana Kapistrana (Đeletovci), Ulica Matije Gupca 1 (k.č.br. 599, k.o. Đeletovci)
- c. Crkva sv. Šimuna i Jude Tadeja (Podgrađe), Ulica kralja Tomislava 28 (k.č.br. 1282, k.o. Podgrađe)
- d. Crkva sv. Petke (Banovci), Ulica Branka Radičevića 1 (k.č.br. 658, k.o. Banovci)
- e. Grobljanska kapela (Nijemci), Ciglarska ulica (mjesno groblje), (dio k.č.br. 4205, k.o. Nijemci)

2. Profana kulturna dobra:

- a. Zgrada župnog dvora (Lipovac), Braće Radića 1, (k.č.br. 3001, k.o. Lipovac)

3. Spomenici i spomen obilježja:

- a. Spomenik poginulim hrvatskim braniteljima i civilima (Nijemci), u parku naselja
- b. Križ Domovinske zahvalnosti (Lipovac), nedaleko crkve sv. Luke

(2) Za svako evidentirano kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna katastarska čestica. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl. Prilikom izgradnje novih građevina u neposrednoj okolini zaštićenih građevina preporučuje se da novogradnje brojem katova i veličinom budu usklađene dimenzijama i volumenom, odnosno ne budu vizualno veće od zaštićenih povijesnih građevina.

(3) Za zahvate na evidentiranim kulturnim dobrima graditeljske i druge baštine, osim arheološke kod koje se obavezno utvrđuju uvjeti, prije početka radova preporučuje se pribaviti stručno mišljenje nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine. Navedena stručna mišljenja nisu obvezujuća.

Članak 74.

(1) Evidentirana arheološka nalazišta:

1. Evidentirana arheološka nalazišta s točnim položajem i utvrđenog opsega:

- a. Antičko arheološko nalazište „Groblje“, br. R4f1, Apševci,
- b. Antičko arheološko nalazište „Stanovi“, br. R4f2, Apševci,
- c. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište „Brašljevc“, br. R40c4, Donje Novo Selo,

- d. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište „Duge Njive – Čakanovci“, br. R40c5, Donje Novo Selo,
 - e. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište „Marovac 2“, br. R40d-1, Đeletovci,
 - f. Antičko arheološko nalazište „Staro Selo 1“, br. R45a, Lipovac,
 - g. Prapovijesno, antičko arheološko nalazište „Staro Selo 2“, br. R45b, Lipovac,
 - h. Prapovijesno, antičko arheološko nalazište „Staro Selo 3“, br. R45c, Lipovac,
 - i. Srednjovjekovno arheološko nalazište „Koštarica“, br. R45e, Lipovac.
2. Evidentirana arheološka nalazišta s približno poznatim položajem i bez utvrđenog opsega:
- a. Arheološko nalazište "Čapljina - Čapnica", br. E5, Banovci,
 - b. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište "Tomić livade - Kamenišće", br. E38a, Donje Novo Selo,
 - c. Prapovijesno arheološko nalazište "Hartmanova pustara", E39, Đeletovci,
 - d. Arheološko nalazište "Bradarica - gradina", br. E39a, Đeletovci,
 - e. Arheološko nalazište "Krčevine 1", br. E39b, Đeletovci,
 - f. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište "Krčevine 2", br. E39c, Đeletovci,
 - g. Prapovijesno, antičko i srednjovjekovno arheološko nalazište "Krčevine 3 - Duboka mlaka", br. E39d, Đeletovci,
 - h. Antičko arheološko nalazište "Ulica M. Gupca - Gurovci", br. E39e, Đeletovci,
 - i. Antičko arheološko nalazište "Marovac", br. E39f, Đeletovci,
 - j. Prapovijesno arheološko nalazište "Šuma Narač", br. E95, Lipovac,
 - k. Antičko arheološko nalazište "Ograde", br. E96, Lipovac,
 - l. Prapovijesno i srednjovjekovno arheološko nalazište "Gradina", br. E112, Nijemci,
 - m. Antičko i srednjovjekovno arheološko nalazište "Ulica bana Jelačića", br. E113, Nijemci,
 - n. Prapovijesno arheološko nalazište "Ciglana", br. E114, Nijemci,
 - o. Srednjovjekovno arheološko nalazište "Ispred škole", br. E115, Nijemci,
 - p. Prapovijesno arheološko nalazište "Nogometno igralište", br. E116, Nijemci,
 - r. Antičko arheološko nalazište "Velika šuma", br. E116a, Nijemci,
 - s. Antičko arheološko nalazište "Petrov grob", br. E116b, Nijemci,
 - t. Antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište "Donje livade", br. E164a, Podgrađe,
 - u. Srednjovjekovno arheološko nalazište "Gušta", br. E164b, Podgrađe,
 - v. Prapovijesno, srednjovjekovno arheološko nalazište "Selo", br. E275, Vinkovački Banovci,
 - z. Prapovijesno, antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište "Livade - Jedenci", br. E276, Vinkovački Banovci,
 - aa. Prapovijesno i srednjovjekovno arheološko nalazište "Galove njive", br. E279, Vinkovački Banovci,
 - ab. Prapovijesno, antičko, srednjovjekovno arheološko nalazište "Šuma- sjever i jug", br. E281, Vinkovački Banovci,
 - ac. Arheološko nalazište "Pašnjak - Groblje", br. E282a, Vinkovački Banovci,
 - ad. Arheološko nalazište "Livade", br. E282b, Vinkovački Banovci,
 - ae. Prapovijesno arheološko nalazište "Kratelj", br. E282c, Vinkovački Banovci,
 - af. Arheološka nalazišta spačvanskih šuma općine Nijemci, br. E116c, Nijemci (obuhvaća 20 arheoloških nalazišta s točno utvrđenim položajem i prostornim obuhvatom).
3. Evidentirana arheološka nalazišta bez poznatog položaja:
- a. Prapovijesno arheološko nalazište „Bezdan“, br. E277, Vinkovački Banovci,

b. Prapovijesno, antičko arheološko nalazište „Đantin“, br. E278, Vinkovački Banovci,

c. Prapovijesno, antičko arheološko nalazište „Ivanci“, br. E282, Vinkovački Banovci.

(2) Za evidentirana “Arheološka nalazišta spačvanskih šuma općine Nijemci” zbog smještaja na području šume te udaljenosti od naselja postoji opasnost od oštećenja i uništenja uslijed nedozvoljenih radova te se stoga ovim prostornim planom ne daju točne lokacije istih već se daje informacija o njihovom postojanju.

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

Članak 75.

(1) Ako bi se na preostalom području Općine, izvan obuhvata arheoloških nalazišta propisanih ovim Planom, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radovi naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radovi se moraju prekinuti te o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza.

Članak 76.

(1) Mjere zaštite kulturnih dobara primjenjivat će se i na dobra za koja se nakon donošenja prostornog plana utvrdi svojstvo kulturnog dobra sukladno Zakonu.

3.1.3. Krajobraz

Članak 77.

(1) Područja osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza, na području Općine Nijemci, Prostorni plan utvrđuje na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

(2) Osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz je:

- šumsko područje spačvanskog bazena,
- prostori uz vodotoke - rijeku Bosut, rijeku Spačvu, rijeku Studvu.

(3) Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti, u kategoriji osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz, obuhvaćaju:

1. Za šumsko područje spačvanskog bazena:

- a. racionalno gospodarenje šumskim površinama u skladu s Osnovom gospodarenja,
- b. očuvanje vegetacijskog pokrova,
- c. sprečavanje širenja građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene na šumske površine,
- d. ograničavanje izgradnje na šumskim površinama isključivo na građevine u funkciji gospodarenja šuma, športa i rekreacije,
- e. očuvanje šumskih površina objedinjavanjem infrastrukturnih koridora za različite infrastrukturne sustave (prometni sustav, telekomunikacijski sustav, sustav energetike, sustav vodoopskrbe i odvodnje),
- f. sprečavanje prenamjene područja vlažnih staništa u poljoprivredno zemljišta,
- g. mjere zaštite od požara,
- h. mjere zaštite od štetnog djelovanja voda,
- i. održavanje vodnog režima u močvarnim dijelovima bazena,
- j. mjere sanacije krajolika u tijeku i po dovršenju izgradnje infrastrukturnih sustava, a osobito koridora autoceste na dijelu trase kroz Spačvanske šume.

2. Za prostore uz vodotoke - rijeku Bosut, rijeku Spačvu, rijeku Studvu:

- a. očuvanje vegetacijskog pokrova uz rijeku,

- b. isključenje daljnje izgradnje i sanacije postojeće izgradnje sekundarnog stanovanja duž obala Bosuta,
- c. mjere zaštite tla utvrđene člankom xx. ovih Odredbi,
- d. mjere zaštite voda utvrđene člankom xx. ovih Odredbi.

Članak 78.

(1) Osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz su agrarna područja sa stanovima u čijem sastavu je obvezno đeram i prostrana slavonska naselja, u sjevernom i središnjem dijelu Općine.

Članak 79.

(1) U područjima prirodnog i kultiviranog krajobraza i nije dozvoljena nova gradnja, ako se time umanjuju temeljne vrijednosti i narušavaju uvjeti očuvanja vrijednih vizura na povijesne građevine i naselja. Turistički punktovi utvrđeni su na područjima krajobraznih ili prirodnih specifičnosti pogodnih za razvitak planirane namjene, uz tokove rijeka Bosut i Spačva. Uvjeti gradnje turističkih punktova definirani su ovim Odredbama.

(2) Tipologiju naselja i arhitektonsko oblikovanje treba usuglašavati s kvalitetnom tradicijom područja, a nagrđene dijelove naselja treba postupno sanirati.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 80.

(1) Unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Nijemci nalazi se područje Ekološke mreže Republike Hrvatske odnosno tu se nalaze područja važna za vrste i stanišne tipove HR2001414 Spačvanski bazen te međunarodno važno područje za ptice (tzv. SPA područje) HR1000006 Spačvanski bazen. Slijedom navedenog, za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

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

(3) Zaštićene i strogo zaštićene vrste kao i uvjeti i mjere njihove zaštite određeni su posebnim propisom.

(4) Za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili prirodne vrijednosti predviđene za zaštitu.

(5) Na području PPUO Nijemci treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

- osigurati povoljnu količinu vode u vodenim i močvarnim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka.
- izbjegavati regulaciju vodotoka i promjene vodnog režima vodenih i močvarnih staništa ukoliko to nije potrebno za zaštitu života ljudi i naselja.
- u zaštiti od štetnog djelovanja voda dati prednost korištenju prirodnih retencija i vodotoka kao prostora za zadržavanje poplavnih voda odnosno njihovu odvodnju.
- gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu te očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojti biljaka i životinja.
- očuvati povoljan omjer između travnjaka i šikara, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zarašćivanje travnjaka i dr.).
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja te očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove.
- prilikom dovršnog sijeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno, ostavljati manje neposjećene površine.

(6) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

(7) Tipovi staništa, prema podacima Državnog zavoda za zaštitu prirode, a prema Nacionalnoj klasifikaciji staništa, na području Općine Nijemci obuhvaćaju:

- vlažne livade Srednje Europe (C22),
- mezofilne živice i šikare kontinentalnih, izuzetno primorskih krajeva (D12),
- poplavne šume vrba / poplavne šume topola (E11 / E12),
- poplavne šume hrasta lužnjaka (E22),
- mješovite hrastovo-grabove i čiste grabove šume (E31),
- nasadi širokolisnog drveća (E93),
- mozaici kultiviranih površina (I21),
- mozaici kultiviranih površina / aktivna seoska područja / javne neproizvodne kultivirane zelene površine (I21 / J11 / I81),
- intenzivno obrađivane oranice na komasiranim površinama (I31),
- javne neproizvodne kultivirane zelene površine (I81),
- aktivna seoska područja (J11),
- aktivna seoska područja / urbanizirana seoska područja (J11 / J13),
- povremeni vodotoci (A221),
- srednji i donji tokovi sporih vodotoka (A2322),
- kanali sa stalnim protokom za površinsko navodnjavanje (A2412).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

3.2.1.1. Zaštita tla

Članak 81.

(1) Prenamjena vrijednog obradivog zemljišta i kultiviranog agrarnog krajolika u nepoljoprivredne, a posebice građevinske svrhe, nije dopuštena.

(2) Ne dopušta se nekontrolirani iskopi humusa i nekontrolirano eksploatiranje pijeska i šljunka, kako bi se spriječilo smanjenje kvalitete tla, spriječila pojačana erozija te stvaranje odrona.

(3) Zaštita šuma i šumskih površina određena je sljedećim mjerama:

- pravilnim održavanjem i gospodarenjem održavati postojeće šumske površine na način da se njima gospodari po pravilima šumarske struke,
- očuvati šume od bespravne i nekontrolirane sječe,
- povećati zaštitu šuma od onečišćenja, nametnika, bolesti i drugih negativnih utjecaja,
- kod pošumljavanja voditi računa o održavanju stabilnosti šumskog ekosustava, a prednost dati prirodnom pomlađivanju autohtonim vrstama u cilju postizanja stabilnih šuma,
- nije dozvoljeno pretvaranje područja vlažnih staništa u poljoprivredno zemljište, te daljnja melioracija.

(4) Poplavne šume hrasta lužnjaka treba očuvati u izvornom obliku, spriječiti izgradnju i promjene vodnog režima različitim vodno- gospodarskim zahvatima. Izbjegavati regulaciju vodotoka i promjene vodnog režima vlažnih staništa, ukoliko nije neophodno za zaštitu ljudi i naselja, a u zaštiti od štetnog djelovanja voda potrebno je dati prednost korištenju prirodnih retencija i vodotoka kao prostora za zadržavanje poplavnih voda, odnosno njihovu odvodnju.

3.2.1.2. Zaštita od potresa

Članak 82.

(1) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima za područje 6. i 7. stupnja MCS skale.

3.2.2. Vode i more

Članak 83.

(1) Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se sljedećim prioritetnim mjerama:

- sprečavanjem i smanjivanjem onečišćenja od kojih je najvažnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,
- uklanjanjem i saniranjem „divljih“ odlagališta otpada,
- nadzorom transporta vozila s opasnim teretom.

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:

- zabrana pranja vozila i strojeva, te odlijevanje onečišćene vode, kao i odlaganja tehnološkog i drugog otpada na zelene površine i duž prometnica,
- obveza korisnika građevne čestice za zaštitu i održavanje vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja te zaštiti pitke i sanitarne vode od onečišćenja,
- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama,
- izrada katastra zagađivača,
- osposobljavanje i opremanje službe interveniranja za slučaj eko-akcidenata.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

3.2.3.1. Zaštitni koridori prometnica

Članak 84.

(1) Širina koridora za istraživanje srijemske granične transversale je 75,0 m, a trasa će biti detaljno određena na temelju posebnih studija. Do utvrđivanja stvarne trase ceste u prostoru koridora za istraživanje dozvoljena je samo gradnja infrastrukturnih građevina, ali isključivo u skladu s posebnim uvjetima i mjerama zaštite planskog koridora nadležnog javnopravnog tijela za gradnju predmetne ceste.

(2) Iznimno u zonama prostornih ograničenja (građevinska područja, šume i sl.) širina koridora iz prethodnog stavka može biti i manja.

(3) Trasa planirane prometnice može biti izmještena u odnosu na trasu ucrtanu u grafičkom dijelu prostornog plana u najvećoj udaljenosti od 100 m.

3.2.3.2. Zaštitni koridori infrastrukturnih sustava

Članak 85.

(1) Kriteriji razgraničenja elektroopskrbnih građevina su:

1. Za postojeći DV 110 kV, ukupno 40 m odnosno 20 m sa svake strane od uzdužne osi prijenosnog voda.
2. Za planirani DV 110 kV, ukupno 50 m odnosno 25 m sa svake strane od uzdužne osi prijenosnog voda.
3. Za postojeći DV 35 kV, ukupno 30 m odnosno 15 m sa svake strane od uzdužne osi prijenosnog voda,

4. TS 110/35(20) kV – radijus od 500 metara za planirane građevine.

(2) Planom se dozvoljavaju odstupanja pri vođenju trase dalekovoda i utvrđivanja lokacije građevina najviše 500 metara u odnosu na predloženu trasu dalekovoda ili lokaciju građevine.

3.2.3.3. Zaštita od buke

Članak 86.

(1) Na osnovi odredbi Zakona o zaštiti od buke Općina Nijemci donosi Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljena razina buke, ovisno o namjeni prostora. Do donošenja te Odluke primjenjuju se vrijednosti utvrđene posebnim propisom.

(2) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:

- odabir i uporabu malobučnih strojeva, uređaja, sredstava za rad i transport,
- promišljeno uzajamno lociranje izvora buke ili objekata s izvorima buke (emitenata) i područja ili objekata sa sadržajima koje treba štiti od buke (imitenata),
- izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima emisije buke,
- akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- povremeno ograničenje emisije zvuka.

3.2.4. Zrak

Članak 87.

(1) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak i očuvanje njegove kvalitete. Prostorni plan utvrđuje mjere unapređenja prometa i prometnica, kao glavnog lokalnog izvora onečišćenja zraka.

(2) Za zaštitu zraka od svih izvora onečišćenja propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavanje emisije prema odredbama posebnih propisa,
- najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je posebnim propisom,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti opremljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema odredbama posebnih propisa.

(3) Općina Nijemci uspostaviti će trajno praćenje kakvoće zraka, a vlasnici - korisnici stacionarnih izvora koji utiču na kakvoću zraka dužni su osigurati redovito praćenje emisije svojih izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

(4) Uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvaruju se povoljni uvjeti za prirodno provjetravanje, izmjenu i obnavljanje zraka.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 88.

(1) Sjeverni dio Općine smatra se istražnim prostorom geotermalne vode, osim u dijelovima koji su zaštićeni posebnim propisima koji zabranjuju istraživanje i korištenje geotermalne vode. Na temelju rezultata dobivenih preliminarnim istražnim mjerenjima u daljnjoj stručnoj dokumentaciji za prostore za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode potrebno je procijeniti količine stakleničkih plinova koje bi mogle biti oslobođene u atmosferu.

(2) Prilikom potencijalnog odabiranja lokacija za smještaj obnovljivih izvora energije prioritet dati površinama izvan područja ekološke mreže koje više nisu u funkciji odnosno prethodno su već

korištene (industrija, vojni kompleksi i sl.).

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 89.

(1) Po završetku iskorištavanja mineralnih sirovina ili prijevremenog zatvaranja pojedine bušotine na eksploatacijskom polju Đeletovci, potrebno je provesti sanaciju, u skladu s mjerama zaštite utvrđenim Studijom procjene utjecaja na okoliš za predmetno eksploatacijsko polje.

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, 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.