

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Severin

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 Severin (Službeni glasnik Općine Severin broj 5/2025)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 08.06.2026. do zaključno s danom 15.06.2026.

Javni uvid:

od 08.06.2026. godine do 15.06.2026. godine, na lokaciji: Severin 137, 43274 Severin, 07 h - 15 h

Javno izlaganje:

dana 11.06.2026. godine, na lokaciji: Severin 137, 43274 Severin, 11 h

Nositelj izrade prostornog plana:

Bjelovarsko-bilogorska županija, Općina Severin
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Lidija Haramina dipl.iur.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Bjelovarsko-bilogorska županija, Općina Severin
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Jasmin Morosavljević

Stručni izrađivač prostornog plana:

ARHITEKTONSKI ATELIER DESET d.o.o.
Zagreb, Ulica kneza Mislava 15
OIB: 62717654698

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTOR
Ivan Mucko dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTOR
Ivan Mucko 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 (S3)
- Stambena namjena (S4)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Mješovita namjena (M4)
- Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)
- Javna i društvena namjena - vjerska (D8)
- Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja (I1)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - cestovni promet (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav područnog (regionalnog) značaja (IS7)
- Biciklistička površina
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)

(2) Stambena namjena (S3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3003]

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.
3. Na površinama stambene namjene (S3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. ambulanta, dječji vrtići,
 - d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

- e. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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:

- a. javne i društvene namjene,
- b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(3) Stambena namjena (S4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3004]

1. Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).

2. Na građevnoj čestici stambene namjene (S4) 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 bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, platenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).

3. Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. ambulante, dječji vrtići,
- d. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- e. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- f. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da 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:

- a. javne i društvene namjene,
- b. poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

(4) 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.

(5) Mješovita namjena (M4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3054]

1. Na površinama mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,

f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,

g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),

h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

i. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M4) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,

b. građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

(6) Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3105]

1. Na površinama javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja zgrada kojima se osigurava provođenje programa redovitog i posebnog osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja (osnovne škole, umjetničke i druge škole) i/ili gradnja srednjih škola (gimnazije, strukovne škole, umjetničke škole i druge škole) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – osnovnoškolske i srednjoškolske (D5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene - osnovnoškolske i srednjoškolske (D5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. učenički domovi,
- b. građevine koje služe obrazovnom procesu,
- c. znanstveno-istraživački centar,
- d. zelene površine,
- e. sportsko-rekreacijske površine i igrališta,
- f. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

(7) Javna i društvena namjena - vjerska (D8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3108]

1. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. vjerskih građevina,
- b. redovničkih kompleksa,
- c. svetišta,
- d. pastoralnog centra,
- e. vjerskih centara i ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma).

3. Na površini javne i društvene namjene – vjerske namjene (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. predškolske ustanove,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- c. zelene površine,
- d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(8) Proizvodna namjena područnog (regionalnog) značaja (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2211]

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

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

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

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

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

- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),
- g. infrastruktura.

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

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
 - b. skladišnih i servisnih površina i građevina.
2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
 - b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
 - c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
 - d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
 - e. zelene površine,
 - f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),
 - g. infrastruktura.

(10) Proizvodna namjena - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3213]

1. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. farmi i građevina za uzgoj životinja.
2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – farma (I3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. zelene površine,
 - b. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
 - c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 - d. infrastruktura za potrebe farme.

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

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

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

(12) 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.

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

- Jahački centar

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:
 - a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,
 - b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),
 - c. za zimske sportove,
 - d. za konjičke sportove,
 - e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.
2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
 - b. zelene površine,
 - c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
 - d. manje infrastrukturne građevine.
3. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:
 - a. Jahački centar: Ugostiteljsko-turistička namjena

(14) 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.

(15) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3701]

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

- a. vodene površine,
- b. dječja igrališta,
- c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,
- d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),
- e. skulpture i umjetničke instalacije,
- f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

(16) 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.

(17) Površina infrastrukture - cestovni promet (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3901]

1. Na površinama infrastrukture – cestovni promet (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. cesta lokalnog značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.).

2. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(18) Površina infrastrukture - energetski sustav područnog (regionalnog) značaja (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2907]

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

- a. elektrane instalirane snage od 10 MW do 20 MW s pripadajućim građevinama,
- b. hidroelektrane instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
- c. trafostanice i rasklopna postrojenja od 35 kV do 220 kV,
- d. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta od 10.000 do 50.000 tona,
- e. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta od 1.000 tona do 10.000 tona,
- f. drugih energetskih građevina područnog (regionalnog) značaja.

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

(19) Biciklistička površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3953]

1. Na biciklističkim površinama dozvoljeno je uređenje i gradnja biciklističke infrastrukture.
2. Na biciklističkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(20) 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.

(21) 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.

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

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

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

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

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

- e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

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

(23) 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.

(24) Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3322]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine povremeno pod vodom (V2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a mogu se koristiti i za rekreaciju na otvorenom prema uvjetima nadležnog državnog tijela.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja je područje određeno kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za stambenu.

(2) Na području Općine Severin planirana su izdvojena građevinska područja izvan naselja za gospodarsku namjenu – pretežito industrijsku (I1) i ugostiteljsko-turističku namjenu regionalnog značaja (T2).

(3) Izdvojena građevinska područja izvan naselja određena su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 3.

(1) Građevinsko područje naselja je područje na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja.

(2) Na području Općine Severin utvrđena su građevinska područja naselja Severin i Orovac.

(3) Građevinska područja naselja određena su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 4.

- (1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja.
- (2) Na području Općine Severin nema izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja.

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:

- Naselja
- Centar
- Vinogradi
- Proizvodnja
- Turizam i rekreacija
- Sunčana elektrana
- Promet
- Površine izvan građevinskih područja
- Rezervat za postplansku izgradnju

Članak 6.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Naselja

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

- a. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeća površina i širina građevne čestice.
- b. Gradnja na neizgrađenim česticama: najmanja širina čestice je 14 m, a najmanja površina čestice je 450 m².
- c. Za građevine poljoprivredne namjene građevna čestica ne može biti veća od 0,5 ha.

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

- a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi.
- b. U zgradama za uzgoj životinja može se uzgajati najviše: ukupno 40 uvjetnih grla; najviše 20 uvjetnih grla svinja, ovaca ili koza; najviše 10 uvjetnih grla peradi i ostalih sitnih životinja. Uvjetno grlo je životinja ili skupina istovrsnih životinja težine 500 kg.
- c. U zgradama za uzgoj životinja koje se grade na udaljenosti manjoj od 30 m od zgrada javne i društvene, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske namjene i groblja može se uzgajati najviše: ukupno 10 uvjetnih grla; najviše 5 uvjetnih grla svinja, ovaca ili koza; najviše 3 uvjetna grla peradi i ostalih sitnih životinja.
- d. Kao sekundarna namjena poljoprivrednom domaćinstvu, na istoj građevnoj čestici, mogu se graditi zgrade i prostori ugostiteljsko-turističke namjene smještajnog kapaciteta do 20 „kreveta“ i 80 „stolica“, pri čemu sekundarna namjena ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici.
- e. Ako se na građevnoj čestici gradi građevina stambene ili stambeno - poslovne namjene tada se može graditi samo jedna zgrada osnovne namjene.
- f. Ako se na zasebnoj građevnoj čestici grade građevine javne i društvene, sportsko-rekreacijske ili poslovne namjene tada se može graditi više zgrada osnovne namjene.

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

- a. Građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.
 - b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeće udaljenosti od regulacijske linije i granica građevne čestice.
 - c. Za izgradnju nove poluugrađene građevine potreban je pisani pristanak vlasnika čestice na čijoj se granici gradi zid građevine.
 - d. Za izgradnju nove ugrađene građevine potreban je pisani pristanak vlasnika čestica na čijim se granicama grade zidovi građevine.
 - e. Nove građevine moraju biti najmanje 5 m udaljene od regulacijske linije i najmanje 3 m udaljene od drugih granica građevne čestice uz sljedeće iznimke:
 - f. - poluugrađene građevine mogu se graditi na jednoj od bočnih granica građevne čestice
 - g. - ugrađene građevine se mogu graditi na bočnim granicama građevne čestice
 - h. - građevine se mogu graditi na granici građevne čestice i čestice poljoprivredne namjene istog vlasnika
 - i. - u pretežito izgrađenom dijelu naselja nove građevine se mogu graditi na udaljenosti od regulacijske linije koja je određena linijom postojeće izgradnje
 - j. Javnom upravom koje upravlja cestovnom površinom uz koju se gradi građevina u postupku izdavanja odobrenja za građenje može uvjetovati udaljenost građevine od regulacijske linije zbog planiranog proširenja ceste i/ili planirane izgradnje pratećih cestovnih građevina.
 - k. Različite građevine na građevnoj čestici (osnovne, prateće, pomoćne) se mogu graditi na poluugrađeni ili ugrađeni način.
 - l. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,4.
 - b. Na površinama javne i društvene namjene koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,6.
 - c. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent izgrađenosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnim točkama ali se ne može povećavati.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 1,0.
 - b. Na površinama javne i društvene namjene koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 2,4.
 - c. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 0,8.
 - d. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent iskoristivosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnim točkama ali se ne može povećavati.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Građevinska (bruto) površina građevina je funkcija površine građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti te se dodatno ne ograničava.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Visina pročelja (H) može biti najviše 8,0 m.
 - b. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 12,0 m.
 - c. Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže: Prizemlje, Kat i Potkrovlje (P+1K+Pk) ili Suteran, Prizemlje i Potkrovlje (S+P+Pk).
 - d. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Prema odredbama ovog članka.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovništa, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije kod koje se može primijeniti metoda kontrasta. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

b. Orijehtacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena s orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada. Iznimno, ako je zgrada koja se gradi na slobodnostojeći ili poluugrađeni način šira od 15,0 m, sljeme mora biti paralelno s građevinskim pravcem, a zgrada se mora izmicanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita raščlaniti, kako bi se prilagodila mjerilu okolne izgradnje. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u najvećoj mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.

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

a. Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici. Iznimno, mogu se, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Općine, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.

b. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno normativu iz poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.

c. Prateće građevine, elemente uređenja čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne čestice i građevine.

d. Na svakoj građevnoj čestici prirodni teren mora biti najmanje 40% površine negradivog dijela, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice.

e. Za sportsko-rekreacijsku namjenu 50% negradivog dijela građevne čestice mora se ozeleniti, a najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.

f. Ulična ograda može biti visine najviše 150 cm, može imati betonsko ili zidano podnožje najveće visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata u pravilu se moraju otvarati prema čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.

g. Građevna čestica može se ograditi i prema drugim susjednim česticama, a dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište, na kojem slobodno borave domaće životinje ili se na njemu obavljaju djelatnosti s izvorima zagađenja i/ili potencijalno opasne djelatnosti, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja izvan čestice i ulazak djece na česticu. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako ne gradi istovremeno sa susjedom, u pravilu s unutrašnje strane međe. Ograda može biti maksimalne prosječne visine 200 cm, a strana okrenuta prema susjednoj čestici i mora biti odgovarajuće završno obrađena. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje, izuzev u slučaju ograđivanje čestica i građevina posebne namjene i potencijalno opasnih djelatnosti.

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.

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

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

- b. U izgrađenim dijelovima naselja kolnim prometnim površinama smatraju se sve postojeće lokalne i nerazvrstane ceste i putevi bez obzira na širinu kolnika i zemljišnog pojasa.
- c. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti s prometnice nižeg razvrstaja, osim iznimno, ako zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ako to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice. Iznimno, na građevnu česticu se mogu riješiti dva kolna prilaza (kada se garaža rješava u prednjem dijelu čestice, kada je to potrebno zbog tehnoloških zahtjeva ili zahtjeva zaštite od požara).
- d. Građevne čestice se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi podzemno u pojasa prometnica ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije).
- e. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- f. Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- g. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se sukladno prethodno navedenim pravilima provedbe.
- b. Kod rekonstrukcije pojedina odstupanja od ovih pravila provedbe mogu se zadržati, ali tako da se ne povećavaju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Za gradnju pomoćnih građevina primjenjuju se pravila provedbe utvrđena u ovom članku uz sljedeće iznimke:
- b. - Visina pročelja (H) može biti najviše 5,0 m.
- c. - Ukupna visina (Huk) može biti najviše 8,0 m.
- d. - Pomoćna građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže i najviše jednu podzemnu.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Prateće namjene koje se mogu graditi na namjenama površina u obuhvatu ovog pravila provedbe određene su u članku 1. Za građevine pratećih namjena primjenjuju se pravila provedbe navedena u ovom članku.
- b. Ugostiteljske zgrade i prostori na zasebnim građevnim česticama mogu imati kapacitet do 40 „kreveta“ i 200 „stolica“.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Centar

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

- a. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeća površina i širina građevne čestice.
- b. Gradnja na neizgrađenim česticama: najmanja širina čestice je 14 m, a najmanja površina čestice je 450 m².

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

- a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi.
- b. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) i mješovite namjene (M4) mogu se graditi zgrade i prostori ugostiteljsko-turističke namjene smještajnog kapaciteta do 20 „kreveta“ i 80 „stolica“, pri čemu sekundarna namjena ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske

(bruto) površine na čestici.

c. Ako se na građevnoj čestici gradi građevina stambene ili stambeno - poslovne namjene tada se može graditi samo jedna zgrada osnovne namjene.

d. Ako se na zasebnoj građevnoj čestici grade građevine javne i društvene, sportsko-rekreacijske ili poslovne namjene tada se može graditi više zgrada osnovne namjene.

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

a. Građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeće udaljenosti od regulacijske linije i granica građevne čestice.

c. Za izgradnju nove poluugrađene građevine potreban je pisani pristanak vlasnika čestice na čijoj se granici gradi zid građevine.

d. Za izgradnju nove ugrađene građevine potreban je pisani pristanak vlasnika čestica na čijim se granicama grade zidovi građevine.

e. Nove građevine se mogu graditi na udaljenosti od regulacijske linije koja je određena linijom postojeće izgradnje.

f. Nove građevine moraju biti najmanje 3 m udaljene od drugih granica građevne čestice uz sljedeće iznimke:

g. - poluugrađene građevine mogu se graditi na jednoj od bočnih granica građevne čestice

h. - ugrađene građevine se mogu graditi na bočnim granicama građevne čestice

i. - građevine se mogu graditi na granici građevne čestice i čestice poljoprivredne namjene istog vlasnika

j. Javnopravno tijelo koje upravlja cestovnom površinom uz koju se gradi građevina u postupku izdavanja odobrenja za građenje može uvjetovati udaljenost građevine od regulacijske linije zbog planiranog proširenja ceste i/ili planirane izgradnje pratećih cestovnih građevina.

k. Različite građevine na građevnoj čestici (osnovne, prateće, pomoćne) se mogu graditi na poluugrađeni ili ugrađeni način.

l. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,5.

b. Na površinama javne i društvene namjene koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,6.

c. Na javnim zelenim površinama koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,15.

d. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent izgrađenosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnim točkama ali se ne može povećavati.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 1,5.

b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent iskoristivosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnoj točki ali se ne može povećavati.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina građevina je funkcija površine građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti te se dodatno ne ograničava.

7. visina i broj etaža građevine

a. Visina pročelja (H) može biti najviše 14,0 m.

- b. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 18,0 m.
 - c. Građevina može imati najviše 4 nadzemne etaže: Prizemlje, 2 Kata i Potkrovlje/Uvučeni kat (P+2K+Pk/Uk) ili Suteran, Prizemlje, 1 Kat i Potkrovlje/Uvučeni kat (S+P+1K+Pk/Uk).
 - d. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Prema odredbama ovog članka.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije kod koje se može primijeniti metoda kontrasta. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - b. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena s orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada. Iznimno, ako je zgrada koja se gradi na slobodnostojeći ili poluugrađeni način šira od 15,0 m, sljeme mora biti paralelno s građevinskim pravcem, a zgrada se mora izmicanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita raščlaniti, kako bi se prilagodila mjerilu okolne izgradnje. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u najvećoj mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici. Iznimno, mogu se, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Općine, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.
 - b. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno normativu iz poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.
 - c. Prateće građevine, elemente uređenja čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne čestice i građevine.
 - d. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.
 - e. Za sportsko-rekreacijsku namjenu 50% negradivog dijela građevne čestice mora se ozeleniti, a najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.
 - f. Ulična ograda može biti visine najviše 150 cm, može imati betonsko ili zidano podnožje najveće visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata u pravilu se moraju otvarati prema čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - g. Građevna čestica može se ograditi i prema drugim susjednim česticama, a dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište, na kojem slobodno borave domaće životinje ili se na njemu obavljaju djelatnosti s izvorima zagađenja i/ili potencijalno opasne djelatnosti, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja izvan čestice i ulazak djece na česticu. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako ne gradi istovremeno sa susjedom, u pravilu s unutrašnje strane međe. Ograda može biti maksimalne prosječne visine 200 cm, a strana okrenuta prema susjednoj čestici i mora biti odgovarajuće završno obrađena. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštrih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje, izuzev u slučaju ograđivanje čestica i građevina posebne namjene i potencijalno opasnih djelatnosti.
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.

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

- a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.
- b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti s prometnice nižeg razvrstaja, osim iznimno, ako zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ako to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice. Iznimno, na građevnu česticu se mogu riješiti dva kolna prilaza (kada se garaža rješava u prednjem dijelu čestice, kada je to potrebno zbog tehnoloških zahtjeva ili zahtjeva zaštite od požara).
- c. Građevne čestice se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi podzemno u pojasu prometnica ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije).
- d. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- e. Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- f. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se sukladno prethodno navedenim pravilima provedbe.
- b. Kod rekonstrukcije pojedina odstupanja od ovih pravila provedbe mogu se zadržati, ali tako da se ne povećavaju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Za gradnju pomoćnih građevina primjenjuju se pravila provedbe utvrđena u ovom članku uz sljedeće iznimke:
- b. - Visina pročelja (H) može biti najviše 5,0 m.
- c. - Ukupna visina (Huk) može biti najviše 8,0 m.
- d. - Pomoćna građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže i najviše jednu podzemnu.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Prateće namjene koje se mogu graditi na namjenama površina u obuhvatu ovog pravila provedbe određene su u članku 1. Za građevine pratećih namjena primjenjuju se pravila provedbe navedena u ovom članku.
- b. Ugostiteljske zgrade i prostori na zasebnim građevnim česticama mogu imati kapacitet do 40 „kreveta“ i 200 „stolica“.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Vinogradi

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

- a. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeća površina i širina građevne čestice.
- b. Gradnja na neizgrađenim česticama: Najmanja širina čestice je 14 m, najmanja površina čestice je 450 m².
- c. Gradnja na neizgrađenim česticama: najveća površina građevne čestice je 2500 m².

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

- a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi i to na način da je na jednoj građevnoj čestici dozvoljena gradnja jedne stambene zgrade s najviše 3 stambene jedinice, te na istoj ili zasebnoj čestici i više manjih građevina poljoprivredne namjene za tihe i čiste djelatnosti.
 - b. Ako se na građevnoj čestici gradi građevina stambene ili stambeno - poslovne namjene tada se može graditi samo jedna zgrada osnovne namjene.
 - c. Ako se na zasebnoj građevnoj čestici grade građevine javne i društvene ili poslovne namjene tada se može graditi više zgrada osnovne namjene.
 - d. Ako se na građevnoj čestici gradi građevina stambene ili stambeno - poslovne namjene tada se može graditi samo jedna zgrada osnovne namjene.
 - e. Ako se na zasebnoj građevnoj čestici grade građevine javne i društve, sportsko-rekreacijske ili poslovne namjene tada se može graditi više zgrada osnovne namjene.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i poluugrađene.
 - b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama mogu se zadržati postojeće udaljenosti od regulacijske linije i granica građevne čestice.
 - c. Za izgradnju nove poluugrađene građevine potreban je pisani pristanak vlasnika čestice na čijoj se granici gradi zid građevine.
 - d. Nove građevine moraju biti najmanje 5 m udaljene od regulacijske linije i najmanje 3 m udaljene od drugih granica građevne čestice uz sljedeće iznimke:
 - e. - poluugrađene građevine mogu se graditi na jednoj od bočnih granica građevne čestice
 - f. Javnopravno tijelo koje upravlja cestovnom površinom uz koju se gradi građevina u postupku izdavanja odobrenja za građenje može uvjetovati udaljenost građevine od regulacijske linije zbog planiranog proširenja ceste i/ili planirane izgradnje pratećih cestovnih građevina.
 - g. Različite građevine na građevnoj čestici (osnovne, prateće, pomoćne) se mogu graditi na poluugrađeni ili ugrađeni način.
 - h. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,3.
 - b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent izgrađenosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnoj točki ali se ne može povećavati.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 1,0.
 - b. Kod rekonstrukcije, obnove i zamjene postojećih građevina na izgrađenim građevnim česticama može se zadržati koeficijent iskoristivosti koji je veći od koeficijenta navedenog u prethodnoj točki ali se ne može povećavati.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Građevinska (bruto) površina građevina je funkcija površine građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti te se dodatno ne ograničava.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Visina pročelja (H) može biti najviše 8,0 m.
 - b. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 12,0 m.
 - c. Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže: Prizemlje, Kat i Potkrovlje (P+1K+Pk) ili Suteran, Prizemlje i Potkrovlje (S+P+Pk).

- d. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Prema odredbama ovog članka.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine, osim iznimno, u slučaju interpolacije kod koje se može primijeniti metoda kontrasta. Zgrade koje se izgrađuju na dvojni način moraju činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
 - b. Orijentacija sljemena krova zgrada koje se grade na građevinskom pravcu mora biti usklađena s orijentacijom sljemena krovova okolnih zgrada. Iznimno, ako je zgrada koja se gradi na slobodnostojeći ili poluugrađeni način šira od 15,0 m, sljeme mora biti paralelno s građevinskim pravcem, a zgrada se mora izmicanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita raščlaniti, kako bi se prilagodila mjerilu okolne izgradnje. Na terenu nagiba većeg od 15%, horizontalne i vertikalne gabarite, te orijentaciju sljemena krova zgrada širine i/ili dubine veće od 15,0 m treba utvrditi tako, da se zgrada kao cjelina u najvećoj mogućoj mjeri prilagodi lokaciji.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici. Iznimno, mogu se, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Općine, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.
 - b. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno sljedećem normativu:
 - c. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno sljedećem normativu: stambena 1 PGM/1 stan manji od 90 m²; stambena 2 PGM/1 stan veći od 90 m².
 - d. Prateće građevine, elemente uređenja čestice (i hortikulture), te nivelaciju terena treba izgraditi, odnosno izvesti tako, da ne narušavaju izgled naselja i da negativno ne utječu na susjedne čestice i građevine.
 - e. Na svakoj građevnoj čestici prirodni teren mora biti najmanje 40% površine negradivog dijela, ali ne manje od 20% ukupne površine građevne čestice.
 - f. Ulična ograda može biti visine najviše 150 cm, može imati betonsko ili zidano podnožje najveće visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata u pravilu se moraju otvarati prema čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješački i kolni promet.
 - g. Građevna čestica može se ograditi i prema drugim susjednim česticama, a dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište, na kojem slobodno borave domaće životinje ili se na njemu obavljaju djelatnosti s izvorima zagađenja i/ili potencijalno opasne djelatnosti, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz domaćih životinja izvan čestice i ulazak djece na česticu. Ogradu gradi vlasnik građevne čestice, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako ne gradi istovremeno sa susjedom, u pravilu s unutrašnje strane međe. Ograda može biti maksimalne prosječne visine 200 cm, a strana okrenuta prema susjednoj čestici i mora biti odgovarajuće završno obrađena. Ne dozvoljava se postavljanje na ogradu oštrih završetaka, bodljikave žice i elemenata ili uređaja koji bi mogli ugroziti ljudsko zdravlje, izuzev u slučaju ograđivanje čestica i građevina posebne namjene i potencijalno opasnih djelatnosti.
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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.
- b. U izgrađenim dijelovima naselja kolnim prometnim površinama smatraju se sve postojeće lokalne i nerazvrstane ceste i putevi bez obzira na širinu kolnika i zemljišnog pojasa.
- c. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti s prometnice nižeg razvrstaja, osim iznimno, ako zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ako to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice. Iznimno, na građevnu česticu se mogu riješiti dva kolna prilaza (kada se garaža rješava u prednjem dijelu čestice, kada je to potrebno zbog tehnoloških zahtjeva ili zahtjeva zaštite od požara).
- d. Građevne čestice se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi podzemno u pojasu prometnica ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije).
- e. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- f. Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- g. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se sukladno prethodno navedenim pravilima provedbe.
- b. Kod rekonstrukcije pojedina odstupanja od ovih pravila provedbe mogu se zadržati, ali tako da se ne povećavaju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Za gradnju pomoćnih građevina primjenjuju se pravila provedbe utvrđena u ovom članku uz sljedeće iznimke:
- b. - Visina pročelja (H) može biti najviše 5,0 m.
- c. - Ukupna visina (Huk) može biti najviše 8,0 m.
- d. - Pomoćna građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže i najviše jednu podzemnu.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Nije primjenjivo.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Proizvodnja

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Najmanja širina čestice je 20 m, najmanja površina čestice je 1.000 m².
 - b. Najmanja površina građevne čestice na površinama proizvodna namjena - farma (I3) je 5000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi.
 - b. Na građevnoj čestici se može graditi više zgrada osnovne namjene.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevine se grade na slobodnostojeći način.
 - b. Udaljenost građevina od regulacijske linije mora biti najmanje 5 m.

- c. Javnopravno tijelo koje upravlja cestovnom površinom uz koju se gradi građevina u postupku izdavanja odobrenja za građenje može uvjetovati udaljenost građevine od regulacijske linije zbog planiranog proširenja ceste i/ili planirane izgradnje pratećih cestovnih građevina.
 - d. Udaljenost građevina od drugih granica čestica mora biti najmanje 3,5 m i najmanje $H/2$.
 - e. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,5 m.
 - f. Zgrade za bučne djelatnosti i/ili djelatnosti sa izvorima zagađenja i potencijalno opasne djelatnosti od međa prema građevnim česticama drugih namjena, prometne i druge infrastrukture i javnih zelenih površina moraju biti udaljene najmanje 10,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,6.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 1,2.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Građevinska (bruto) površina građevina je funkcija površine građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti te se dodatno ne ograničava.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Visina pročelja (H) može biti najviše 15,0 m.
 - b. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 20,0 m.
 - c. Najveći broj nadzemnih etaža je Suteran + Prizemlje + 1Kat + Potkrovlje / Uvučeni kat (S+P+1K+Pk/Uk)
 - d. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Prema odredbama ovog članka.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblikovanje proizvodnih građevina je dominantno u funkciji proizvodnih procesa. Planom se ne utvrđuju posebni uvjeti za oblikovanje građevina.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno normativu iz poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.
 - b. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.
 - c. Visina ograde građevne čestice može biti najviše 3 m.
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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,5 m.
 - b. Ako se građevna čestica formira na raskrižju dvaju prometnica različitog razvrstaja, kolni prilaz mora se riješiti s prometnice nižeg razvrstaja, osim iznimno, ako zbog nepovoljnih lokalnih uvjeta to nije moguće izvesti na tehnički i sigurnosno korektan način ili ako to bitno nepovoljno utječe na mogućnosti organizacije čestice.
 - c. Na jednoj građevnoj čestici može se izvesti više priključaka na javnu prometnu površinu.
 - d. Građevne čestice se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi podzemno u pojasu prometnica ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije).

e. Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

f. Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.

g. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se sukladno prethodno navedenim pravilima provedbe.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. gradnju pomoćnih građevina primjenjuju se pravila provedbe utvrđena u ovom članku uz iznimku broja etaža koji može biti najviše: Podrum / Suteran + Prizemlje + Potkrovlje / Uvučeni kat.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Turizam i rekreacija

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

a. Planirane površine su jedinstveni zahvati u prostoru. Obuhvat pojedinog zahvata određen je na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.

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

a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi.

b. Na građevnoj čestici se može graditi više zgrada osnovne namjene.

c. Ugostiteljsko-turističke zgrade i prostori mogu imati kapacitet do 80 „kreveta“ i 500 „stolica“.

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

a. Različite građevine u sklopu jedinstvenog zahvata u prostoru (osnovne, prateće, pomoćne) se mogu graditi na poluugrađeni ili ugrađeni način.

b. Udaljenost građevina od regulacijske linije mora biti najmanje 5 m.

c. Udaljenost građevina od drugih granice čestice mora biti najmanje 3,0 m.

d. Javnomopravno tijelo koje upravlja cestovnom površinom uz koju se gradi građevina u postupku izdavanja odobrenja za građenje može uvjetovati udaljenost građevine od regulacijske linije zbog planiranog proširenja ceste i/ili planirane izgradnje pratećih cestovnih građevina.

e. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,5 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti (kig) može biti najviše 0,7.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Koeficijent iskoristivosti (kis) može biti najviše 1,4.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina građevina je funkcija površine građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti te se dodatno ne ograničava.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Visina pročelja (H) može biti najviše 8,0 m.
- b. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 12,0 m.
- c. Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže: Prizemlje, Kat i Potkrovlje ili Uvučeni kat (P+1K+Pk/UK) ili Suteran, Prizemlje i Potkrovlje ili Uvučeni kat (S+P+Pk/UK).
- d. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Prema odredbama ovog članka.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, upotrijebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama sredine.

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

- a. Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici. Iznimno, mogu se, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Općine Severin, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.
- b. Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potrebno je osigurati ovisno o namjeni i bruto površini prostora, a minimalno sukladno normativu iz poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.
- c. Najmanje 50% negradivog dijela građevne čestice mora se ozeleniti, a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.
- d. Ulična ograda može biti visine najviše 150 cm, može imati betonsko ili zidano podnožje najveće visine 100 cm, te stupove i u pravilu transparentnu ispunu izvedenu od drveta, metala, plastike ili zelenog nasada (živice). Ulazna vrata u pravilu se moraju otvarati prema čestici, a iznimno, u slučaju pada terena prema javnoj površini, mogu se otvarati i prema istoj, ali tako da ne ometaju i ugrožavaju pješачki i kolni promet.

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.

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

- a. Zahvat u prostoru mora imati neposredan pristup na javnu cestu ili drugu javnu prometnu površinu najmanje širine 3,5 m.
- b. Zahvat u prostoru se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi podzemno u pojasu prometnica ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije).
- c. Ako je u neposrednoj blizini zahvata u prostoru izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- d. Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljen način.
- e. Priključivanje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama s javnim ovlastima.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Prema odredbama ovog članka.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Za gradnju pomoćnih građevina primjenjuju se pravila provedbe utvrđena u ovom članku uz sljedeće iznimke:
- b. Visina pročelja (H) može biti najviše 5,0 m.
- c. Ukupna visina (Huk) može biti najviše 8,0 m.
- d. broj etaža pomoćne građevine može biti najviše: Podrum / Suteran + Prizemlje + Potkrovlje / Uvučeni kat.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Nije primjenjivo.

Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Sunčana elektrana

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Nije ograničeno.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi, a mogu se graditi isključivo sunčane elektrane s pripadajućim građevinama, dalekovodi, trafostanice i rasklopna postrojenja.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na jednoj ili više građevnih čestica dozvoljena je gradnja više građevina.
 - b. Sve građevine moraju od jedne međe prema susjednim česticama (od ulice), biti udaljene najmanje 5,0 m, a od ostalih međa najmanje 3,0 m.
 - c. Sve građevine na jednoj građevnoj čestici moraju biti smještene tako da se do svake zgrade osigura neposredni pristup širine najmanje 3,0 m.
 - d. Građevine sunčanih elektrana moraju biti udaljene najmanje 25 m od građevinskog područja naselja, te odijeljene zelenim pojasom najmanje širine 15 m ili javnom prometnom površinom, ozelenjenim zaštitnim infrastrukturnim koridorom i slično.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) ne može biti veći od 0,8 (uključujući tlocrtnu projekciju fotonaponskih panela).
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Prema odredbama ovog članka.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Prema odredbama ovog članka.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 12.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Promet

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Sukladno kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.
 - b. Postojeća cestovna zemljišta zadovoljavaju prometne potrebe. Proširenja postojećih prometnica nisu planirana. Čestice cestovnih prometnica zadržavaju se u zatečenoj širini.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina mora biti sukladna kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora i članku 1. ovih odredbi.
 - b. Na građevnoj čestici prometne infrastrukture mogu se graditi i spomenici, meteorološki i reklamni stupovi i panoji, te postavljati montažne zgrade, poslovne i ugostiteljske namjene.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Na čestici uslužnog kompleksa uz državne i županijske ceste se osim (obvezne) benzinske crpke mogu se graditi ugostiteljsko i poslovne zgrade u funkciji uslužnog kompleksa.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) može biti najviše 0,4.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) može biti najviše 0,4.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Visina pročelja (H) zgrada u sklopu uslužnog kompleksa može biti najviše 6,0 m.
 - b. Ukupna visina (Huk) zgrada u sklopu uslužnog kompleksa može biti najviše 8,0 m.
 - c. Broj etaža zgrada u sklopu uslužnog kompleksa može biti najviše: Prizemlje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Nije ograničeno.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Nije primjenjivo.
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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Prema odredbama ovog članka.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Prema odredbama ovog članka.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Nije primjenjivo.

Članak 13.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Površine izvan građevinskih područja

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Najmanja površina građevne čestice određena je ovisno o namjeni u točki 2.
 - b. Najveća površina građevne čestice ili obuhvata zahvata je 3,0 ha.
 - c. Najmanji razmak između na taj način formiranih građevnih čestica je 300 m, osim iznimno između: prometne i ostale infrastrukture; posebne namjene; energetske namjene od poljoprivredne namjene i poljoprivrednih domaćinstava.
 - d. Bez formiranja posebne građevne čestice može se odobravati izgradnja sljedećih građevina: građevina u funkciji vinogradarstva, voćarstva, ratarstva, građevina za vlastite gospodarske potrebe, staklenika i plastenika, farmi i građevina za uzgoj životinja, lovačkih domova i skloništa, spomenika i spomen obilježja, vidikovaca, građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu te lovnogospodarskih i lovnotehničkih građevina.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. GRAĐEVINE U FUNKCIJI RATARSKE PROIZVODNJE se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji (samo u funkciji prerade, pakiranja i skladištenja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na čestici ili na drugim površinama istog vlasnika i proizvoda komplementarnih istima, upravljanja i praćenja proizvodnje, te prodaje pretežito proizvoda koji su u cijelosti ili pretežito proizvedeni na čestici ili na drugim površinama istog vlasnika i proizvoda komplementarnih istima), te jedna ugostiteljsko-turistička zgrada (samo za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava). Građevna čestica ne može biti manja od 0,5 ha (izuzev ako je vlasnički i funkcionalno vezana na postojeću zgradu s jednom stambenom jedinicom). Koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,4.
 - b. GRAĐEVINE U FUNKCIJI RATARSKE PROIZVODNJE VLASNIČKI I FUNKCIONALNO VEZANE NA POSTOJEĆU STAMBENU ILI MANJU GOSPODARSKU ZGRADU IZGRAĐENU UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Građevine moraju biti udaljene najmanje 30 m od pojasa izgradnje stambenih zgrada susjednih čestica i veličine do ukupno maksimalno 300% kapaciteta koji se može izgraditi unutar granica građevinskog područja. Lokacije svih gospodarskih zgrada-poljoprivrednih (za bučne i nečiste djelatnosti), uz odredbe ovog Plana moraju zadovoljavati i odredbe odnosnih odluka Općine Severin.
 - c. GRAĐEVINE U FUNKCIJI VINOGRADARSTVA, VOĆARSTVA I RATARSTVA – KLIJETI, SPREMIŠTA, ZAKLONI mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Tlocrtna površina može biti najviše 40 m² mogu se graditi u već podignutim vinogradima i voćnjacima veličine 300 do 500 m². Služe spremanju alata i poljoprivrednih proizvoda, te sklanjanju i kraćem boravku ljudi. Najviše 65% ukupne neto korisne površine namijenjene sklanjanju i boravku ljudi. Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih sljedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka. Grade se isključivo kao slobodnostojeće zgrade na građevinskom pravcu, ako se isti može utvrditi. Od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") moraju biti udaljene najmanje 3,0 m, a od ostalih međa i manje. Iznimno, u postojećim gusto izgrađenim područjima uz suglasnost vlasnika predmetne susjedne čestice, udaljenosti može biti i manja. Krovnište se mora izvesti kao dvostrešno maksimalnog nagiba 45 stupnjeva, s mogućnošću izvođenja "lastavičinog repa". Broj etaža najviše suteran i prizemlje (S+P).
 - d. GRAĐEVINE U FUNKCIJI UZGOJA I PRERADE BILJAKA (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), ALGI i GLJIVA : staklenici, plastenici i druge zgrade za smještaj i uzgoj

bilja se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Unutar građevine može se riješiti do 30% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti. Od jedne bočne međe susjedne čestice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m. Broj etaža najviše suteran i prizemlje (S+P).

e. GRAĐEVINE ZA VLASTITE GOSPODARSKE POTREBE (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda) se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Tlocrtna površina može biti najviše 15 m². Mogu se graditi u vinogradima ili voćnjacima veličine 200 do 500 m², te na oranicama veličine 2,0 do 5,0 ha. Tlocrtna površina može se uvećati za 10 m² za svakih sljedećih 500 m² vinograda ili voćnjaka, odnosno 5,0 ha oranica. Grade se isključivo kao slobodnostojeće zgrade na građevinskom pravcu, ako se isti može utvrditi. Od jedne međe prema bočnoj susjednoj čestici (u pravilu od sjeverne, sjeveroistočne ili sjeverozapadne, ali pod uvjetom da ne remete slijed izgradnje u "ulici") moraju biti udaljene najmanje 3,0 m, a od ostalih međa najmanje 1,0 m. Iznimno, u postojećim gusto izgrađenim područjima uz suglasnost vlasnika predmetne susjedne čestice, udaljenosti može biti i manja. Krovšte se mora izvesti kao dvostrešno maksimalnog nagiba 45 stupnjeva, s mogućnošću izvođenja "lastavičinog repa". Broj etaža najviše suteran, prizemlje i potkrovlje (S+P+Pk).

f. STAKLENICI I PLASTENICI koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to mogu se graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Od jedne međe susjedne čestice moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m, a od ostalih najmanje 1,0 m.

g. FARME I GRAĐEVINE ZA UZGOJ ŽIVOTINJA mogu se graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Unutar zgrade može se riješiti do 50% ukupne neto korisne površine proizvodnog, spremišnog (skladišnog) i/ili poslovnog prostora u funkciji osnovne djelatnosti. Broj etaža najviše suteran, prizemlje i kat (S+P+K). Zgrade za uzgoj životinja mogu se graditi na sljedećim minimalnim udaljenostima u odnosu na broj uvjetnih grla: 1. 50 konja i krava, 30 svinja, ovaca i koza, 15 peradi i ostalih sitnih životinja: 50 m od područja Vinogradi, Centar i Turizam, 25 m od državnih i županijskih cesta; 2. 51 - 150 konja i krava, 31 do 100 svinja, ovaca i koza, 16 do 50 peradi i ostalih sitnih životinja: 50 m od ostalih izgrađenih dijelova Površina izvan građevinskog područja, 100 m od područja Vinogradi, Centar, Turizam, 50 m od državnih i županijskih cesta; 3. 151 - 500 konja i krava, 101 - 250 svinja, ovaca i koza, 51- 125 peradi i ostalih sitnih životinja: 50 m od ostalih izgrađenih dijelova Površina izvan građevinskog područja, 100 m od područja Naselja i Proizvodnje, 150 m od Vinogradi, Centar i Turizam, 50 m od državnih i županijskih cesta; 4. 501 - 1000 konja i krava, 251 - 500 svinja, ovaca i koza, 126- 250 peradi i ostalih sitnih životinja: 100 m od ostalih izgrađenih dijelova Površina izvan građevinskog područja, 200 m od područja Naselja i Proizvodnje, 300 m od Vinogradi, Centar i Turizam, 50 m od državnih i županijskih cesta; 5. više od 1001 konja i krava, više od 501 svinja, ovaca i koza, više od 251 peradi i ostalih sitnih životinja: 150 m od ostalih izgrađenih dijelova Površina izvan građevinskog područja, 300 m od područja Naselja te Proizvodnje, 450 m Vinogradi, Centar, Turizam, 50 m od državnih i županijskih cesta; Iznimno, ako je dio građevinskog područja naselja u vlasništvu iste osobe izdvojen i udaljen od ostalog građevinskog područja naselja više od 200 m, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, udaljenost gospodarskih zgrada-poljoprivrednih od istoga može biti i manja.

h. LOVAČKI DOMOVI, RIBIČKI DOMOVI I SKLONIŠTA se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Na više građevnih čestica može se graditi više sportsko-rekreacijskih građevina i gospodarskih zgrada (samo u funkciji upravljanja, praćenja i upotpunjavanja sportsko-rekreacijske djelatnosti). Koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,3.

i. SPOMENIČKA ILI SAKRALNA OBILJEŽJA (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja) se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi i ostalog zemljišta. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više spomenika i sličnih građevina, te manjih vjerskih zgrada i građevina (kapela, zvonara, raspela...).

j. SPOMENICI I SPOMEN OBILJEŽJA se mogu graditi na površinama zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi više spomenika i sličnih građevina.

k. GRAĐEVINE ZA VLASTITE POTREBE I POTREBE SEOSKOG TURIZMA U SKLOPU POLJOPRIVREDNIH GOSPODARSTAVA se mogu graditi na površinama ostalog zemljišta.

Na više građevnih čestica može se graditi dvije jednoobiteljske zgrade, više građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji (samo u funkciji prerade, pakiranja i skladištenja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na čestici ili na drugim površinama istog vlasnika i proizvoda komplementarnih istima, upravljanja i praćenja proizvodnje, te prodaje pretežito proizvoda koji su u cijelosti ili pretežito proizvedeni na čestici ili na drugim površinama istog vlasnika i proizvoda komplementarnih istima) i ugostiteljsko-turističkih zgrada (samo u funkciji seoskog turizma). Površina građevna čestica ne može biti manja od 2,0 ha. Koeficijent izgrađenosti ne može biti veći od 0,3.

l. GRAĐEVINE OBRANE se mogu graditi na ostalom poljoprivrednom zemljištu i zemljištu namijenjenom šumi i šumskom zemljištu državnog značaja. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više građevina posebne namjene i u funkciji posebne namjene, sukladno odredbama posebnih propisa.

m. REKREACIJSKA IGRALIŠTA NA OTVORENOM se mogu graditi na ostalom poljoprivrednom zemljištu. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više rekreacijskih igrališta na otvorenom. Uz rekreacijska igrališta na otvorenom ne mogu se graditi nikakve građevine (prateće, pomoćne, ugostiteljske i tome slično).

n. VIDIKOVCI se mogu graditi na ostalom poljoprivrednom zemljištu. Uz vidikovce se ne mogu graditi druge građevine (prateće, pomoćne, ugostiteljske i tome slično).

o. GRAĐEVINE NAMIJENJENE GOSPODARENJU U ŠUMARSTVU I LOVSTVU se mogu graditi na ostalom zemljištu. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više građevina za gospodarenje u šumarstvu i lovstvu, sukladno odredbama posebnih propisa.

p. LOVNOGOSPODARSKE I LOVNOTEHNIČKE GRAĐEVINE se mogu graditi na površinama zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja. Na jednoj ili više građevnih čestica može se graditi više lovnogospodarskih i lovnotehničkih građevina, sukladno odredbama posebnih propisa.

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

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

7. visina i broj etaža građevine

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

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

a. Određeno u točki 2. ovog članka.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se sukladno prethodno navedenim pravilima provedbe.

b. Kod rekonstrukcije odstupanja od pojedinih odredbi mogu se zadržati, ali tako da se ne povećavaju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Rezervat za postplansku izgradnju

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

a. Oblik i veličina građevne čestice za prometne površine i manje infrastrukturne građevine određuje se prema uvjetima iz poglavlja 2. Infrastrukturni sustavi.

b. Određuje se rezervat za izgradnju u postplanskom razdoblju u kojem se, osim građevina utvrđenih grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih parcela i/ili izgradnja samo građevina ostale infrastrukture.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

Članak 15.

(1) Nije primjenjivo. U obuhvatu plana nema područja za koja sukladno Zakonu treba izraditi prostorni plan užeg područja.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 16.

(1) Nije primjenjivo. U obuhvatu plana nema područja planiranih za urbanu sanaciju odnosno urbanu preobrazbu .

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 17.

(1) Na građevnim česticama na kojima izgrađene građevine se u smislu Zakona o gradnji smatraju građevinama za koje je izdana uporabna dozvola čija je sadašnja namjena protivna ovim Planom planiranoj, a ako Izvješćem o stanju u prostoru zgrade izgrađene na njima nisu predviđene za rušenje ili prenamjenu, može se, radi osiguravanja neophodnih uvjeta života i rada, odobriti rekonstrukcija postojećih građevina i to za:

- stambene zgrade
 - sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrade u postojećim gabaritima
 - priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija
 - dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene zgrade koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu, do najviše 12 m² netto građevinske površine
 - dogradnja, odnosno nadogradnja stambene zgrade ili adaptacija tavanskog ili drugog prostora u stambeni, do najviše 75 m² ukupne netto građevinske površine stambenog prostora, uz uvjet da se ne poveća broj stanova
 - prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama, te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade
 - izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom
 - izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena
- zgrade i građevine druge namjene
 - sanacija ili zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova zgrada i građevina
 - priključenje na komunalnu infrastrukturu, te sanacija ili zamjena svih priključaka i instalacija
 - dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sličnih prostora do najviše 16 m² neto građevinske površine za zgrade do 100 m² netto građevinske površine, plus 2,5 m² na svakih slijedećih 50 m² netto građevinske površine zgrade
 - sanacija, rekonstrukcija ili dogradnja svih prostora zbog uklanjanja nedostataka utvrđenih po nadležnim inspekcijama
 - prenamjena pojedinih prostora ili cijele zgrade, ali uz uvjet da nova namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe negativno na zdravlje ljudi u susjednim prostorima i zgradama, te da bitno ne povećava prometnu vrijednost zgrade
 - izgradnja kosog krova kod zgrada s dotrajalim ravnim krovom
 - izgradnja potpornih zidova kada je to potrebno zbog sanacije terena.

1.4.2. Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih djelatnosti

Članak 18.

(1) Ugostiteljsko-turističke zgrade i prostori kapaciteta do 20 „kreveta“ i 80 „stolica“ mogu se smjestiti unutar svih ugostiteljsko-turističkih zgrada i zgrada unutar kojih je dozvoljeno rješavanje ugostiteljsko-turističkih prostora.

(2) Ugostiteljsko-turističke zgrade i prostori kapaciteta do 40 „kreveta“ i 200 „stolica“ mogu se smjestiti unutar građevnih čestica Stambene namjene (S3), Stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), Mješovite namjene (M4), i ugostiteljsko-turističke namjene.

(3) Ugostiteljsko-turističke zgrade i prostori kapaciteta do 80 „kreveta“ i 500 „stolica“ mogu se smjestiti unutar građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene.

(4) U ovom planskom razdoblju posebno treba razvijati izletnički, seoski, lovni i ribolovni turizam, te drugu turističku ponudu za zadovoljavanje potreba grada Bjelovara i komplementarnu poslovnom turizmu Bjelovara.

1.4.3. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Članak 19.

(1) Građevne čestice, zgrade i prostori javne i društvene namjene se temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana smještaju unutar građevinskih područja naselja, a ih treba pokušati koncentrirati u centralnim dijelovima naselja.

(2) Vrsta, broj i šira lokacija zgrada društvenih djelatnosti utvrđuju se mrežama djelatnosti temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, a u ovom planskom razdoblju ih treba maksimalno prilagoditi koncepciji razvoja rijetko naseljenih područja.

1.4.4. Postupanje s otpadom

Članak 20.

(1) Na području Općine Severin mora se uspostaviti cjeloviti sustav gospodarenja otpadom kojim se osigurava izbjegavanje i smanjivanje nastajanja otpada, vrednovanje neizbježivog otpada i kontrolirano sakupljanje, skladištenje i odlaganje ostatka otpada.

(2) U naseljima na području Općine i bez formiranja posebne građevne čestice mogu se postaviti „zeleni otoci“ koji moraju biti smješteni tako da omogućavaju pristup do posuda/kontejnera i manipulaciju istima, ali ne ometaju promet na javnoj prometnoj površini.

1.4.5. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Članak 21.

(1) Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, te sanacije i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se temeljem odredbi posebnih propisa, a većim dijelom su sadržane i u pojedinim člancima ovih Odredbi za provedbu.

(2) Unutar građevinskih područja naselja i u njegovoj neposrednoj blizini, te u područjima očuvanog okoliša, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale okoliš i onečišćavale ga iznad graničnih vrijednosti, a u ostalim područjima iznad tolerantnih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima.

(3) Na područjima već izgrađenih gospodarskih i drugih građevina sa štetnom emisijom u okoliš i u područjima ugroženog okoliša, potrebno je u skladu s odredbama, smjernicama i kriterijima posebnih zakona i pravilnika i temeljem njih donesenih dokumenata, povremeno ili sustavno, kontrolirati kvalitetu okoliša, te ako se ukaže potreba, odgovarajućim mjerama smanjivati negativne utjecaje na okoliš, kako bi se što brže postigle tolerantne, a u konačnici i granične vrijednosti.

Članak 22.

(1) Pri projektiranju, izgradnji, korištenju i prestanku korištenja građevina i površina, te zahvata u prostoru i površina koji se prema posebnim propisima ne smatraju građenjem treba primijeniti sljedeće opće mjere zaštite okoliša.

- U fazi projektiranja zahvata provesti analizu ranjivosti i rizika za svaki pojedinačni zahvat prema Tehničkim smjernicama za pripremu infrastrukture za klimatske promjene u razdoblju 2021. – 2027. kako bi se primijenila fizička i nefizička rješenja prilikom izgradnje kojima se znatno smanjuju najvažniji fizički klimatski rizici.
- U postupku prostornog planiranja i uređenja, temeljem podataka i analiza pojedinih sektora vezanih uz temu štetnih posljedica klimatskih promjena, integrirati rješenja prilagodbe klimatskim promjenama u vidu planiranja mreže zelene infrastrukture. U tu svrhu, kao stručne podloge koje će poslužiti kao podloga za izradu izmjena i dopuna prostornih planova, izraditi planove mreže zelene infrastrukture koji uključuju analizu usluga ekosustava i višestrukih koristi postojeće zelene infrastrukture te prijedlog buduće mreže zelene infrastrukture koja bi bila u funkciji prilagodbe klimatskim promjenama, ali i smanjenja emisije stakleničkih plinova.
- Za zahvate u prostoru koji su pod utjecajem klimatskih promjena i ranjivi su na klimatske promjene, napraviti procjenu ranjivosti na klimatske promjene (analiza očekivanog utjecaja, rizika i kapaciteta za prilagodbu na učinke klimatskih promjena) te odrediti odgovarajuće mjere prilagodbe klimatskim promjenama.
- Osigurati zbrinjavanje i recikliranje solarnih panela (i ostale prateće infrastrukture) po isteku njihovog životnog vijeka. Ova se obaveza prenosi na svakog nositelja zahvata u slučaju promjene vlasništva.
- U razdobljima smanjenih dotoka vode ograničiti korištenje sustava za navodnjavanje, odnosno zahvaćanje voda.
- Prilikom planiranja rješenja za ublažavanje rizika od poplava koristiti rješenja temeljena na prirodi (eng. nature based solutions). Obranu od poplava planirati kroz investicije u ekosustave tj. jačanje zelene infrastrukture te tako doprinositi očuvanju ekosustava poplavnih ravnica i ublažavati utjecaje klimatskih promjena očuvanjem i povećanjem zaliha ugljika ili smanjenjem emisija nastalih degradacijom riječnih i močvarnih ekosustava.

1.4.6. Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda

Članak 23.

(1) Mjere zaštite od ratnih razaranja i elementarnih nepogoda provodit će se u skladu s Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Općine Severin i odredbama posebnih propisa, a jednim dijelom su sadržane i u pojedinim člancima ovih Odredbi za provedbu.

(2) Na cijelom području Općine Severin planira se zaštita stanovništva u zaklonima, te prilagođavanjem pogodnih prirodnih objekata i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

1.4.7. Opći uvjeti za infrastrukturne sustave

Članak 24.

(1) Osnovni princip koji treba primijeniti na određivanje prostora svih planiranih infrastrukturnih sustava je smještanje u postojeće koridore ili grupiranje više sustava u nove koridore, a naročito na mjestima prolaza kroz građevinska područja i prostore posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.

(2) Unutar koridora postojeće infrastrukture može se vršiti zamjena postojećih vodova/cijevi/uređaja istima nižeg ili istog značaja, pri čemu nije nužno ukloniti stare vodove/cijevi/uređaje (izuzev ako bi njihovo zadržavanje bitno negativno utjecalo na ostale korisnike prostora).

1.4.8. Ostala infrastruktura

Članak 25.

(1) Koridori ostale infrastrukture (sva infrastruktura osim prometne) ovim su Planom utvrđeni načelno, a trase će se utvrditi lokacijskim dozvolama. U slučaju utvrđivanja trasa različite infrastrukture unutar istog koridora, razmještaj vodova treba utvrditi dogovorno, sukladno odredbama posebnih propisa i pravilima struke.

(2) Prilikom utvrđivanja trasa kroz građevinsko područje izvan postojećih koridora, iste treba voditi uz međe građevnih čestica i približno paralelno istima, ili na drugi, po građevne čestice, najracionalniji način.

(3) Širine zaštitnih pojaseva postojeće i planirane ostale infrastrukture utvrđene su posebnim propisima i pravilima struke.

(4) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje slijedećih građevina ostale infrastrukture:

- poštanskih i telekomunikacijskih građevina
- korisničkih i spojnih vodova, mjesnih centrala
- energetskih građevina
- lokalnih i distributivnih plinovoda i MRS-a, TS 10/0,4 s priključcima na visokonaponsku i niskonaponsku elektroenergetsku mrežu
- građevina za potrebe eksploatacije (ugljkovodika i geotermalnih voda)
- vodnogospodarskih građevina
- ostalih vodoopskrbnih cjevovoda i razvodne mreže vodovoda, ostalih odvodnih kanala i odvodne mreže kanalizacije, nasipa i obaloutvrda, ustava, te detaljne kanalske mreže melioracijske odvodnje, drenaže i građevine za zaštitu od erozija i bujica.

(5) Svu infrastrukturu, iz prethodnog stavka ovog članka u pravilu treba smještati u koridore postojeće ili planirane prometne i ostale infrastrukture, izuzev, ako bi to uzrokovalo neracionalno povećanje troškova izgradnje.

(6) Unutar koridora postojeće ili ovim Planom planirane prometne i druge infrastrukture osim građevina iz stavka 4. ovog članka, može se odobravati i formiranje građevnih čestica i građenje:

(7) Za izgradnju pojedinačnih građevina ostale infrastrukture izuzev vodnih građevina (antenske uređaje mobilne telefonije, trafostanice, redukcione stanice,...) ako se ne grade na već formiranoj građevnoj čestici ili u sklopu zgrade druge namjene, mora se utvrditi zasebna građevna čestica, a treba ih smjestiti i izgraditi tako da ne remete sklad urbanizirane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza.

(8) Udaljenost građevina iz stavka 4. ovog članka od međe građevne čestice mora biti najmanje 1,0 m, osim ako odredbama posebnih propisa nije drugačije utvrđeno.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 26.

(1) Ovim planom na području Općine utvrđene su ceste:

- državnog značaja

1. DC 12 Zabrdje (DC10) - Haganj - Zvonik - Bjelovar - Virovitica - Terezino Polje (granica RH/Mađarska))

a. za koju je utvrđen zaštitni koridor širine 150 m (75 m lijevo i 75 m desno od uzdužne osi trase)

2. DC 28 Cugovec (DC10/ŽC3052) - Zvijerci (DC43) - Bjelovar (DC43) - Veliki Zdenci (DC5/DC45)

- regionalnog (područnog) značaja
 1. ŽC 3027 A.G. Grada Bjelovara (Trojstveni Markovac) - Veliko Trojstvo - Šandrovac (ŽC2232)
 2. ŽC 3029 Šandrovac (ŽC3027) - Severin - Nevinac - Stara Ploščica - Nova Ploščica (ŽC3090)
- lokalnog značaja
 1. nerazvrstane ceste
- Biciklističke prometnice
 1. Planirana biciklistička prometnica državnog značaja D 7 sjever ('Balaton - Lonjsko Polje')
 2. Planirana biciklistička prometnica područnog (regionalnog) značaja Bjelovar - Garešnica - Banova Jaruga.

Članak 27.

- (1) Postojeće i planirane ceste su u ovom planu razvrstane temeljem odredbi važećih posebnih propisa, temeljem kojih je moguće izvršiti i promjene u razvrstaju, a koje imaju prostornoplanski učinak izmjena i dopuna ovog plana.
- (2) Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ceste ne smatra se promjenom trase.
- (3) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i građenje i drugih nerazvrstanih cesta i ulica.
- (4) Za nerazvrstane ceste izvan građevinskih područja ovim planom se utvrđuju slijedeće minimalne širine građevnih čestica:
 - za dvosmjerni promet 6 m
 - za jednosmjerni promet 3,5 m
 - za poljske putove 2,5 m.
- (5) Iznimno, ako to lokalni uvjeti zahtijevaju (postojeća parcelacija i izgradnja, nagibi terena,...), građevne čestice iz prethodnog stavka ovog članka za mogu biti i uže, ali ne uže od 3,5 m i samo uz obvezu izgradnje ugibališta na razmaku maksimalno 300 m.
- (6) Ulicom se smatra svaka cesta unutar građevinskog područja uz koju će se formirati građevne čestice, te na koju iste imaju izravan pristup.
- (7) Građevne čestice ulica se moraju formirati tako, da se unutar istih omogući izgradnja nogostupa, kanala za odvodnju oborinskih voda, te ostale infrastrukture, a po potrebi i stajališta autobusa, parkirališta i biciklističkih staza.

Članak 28.

- (1) Širine zaštitnih pojaseva javnih cesta utvrđene su posebnim propisima, a ovim Planom se, zbog prostornoplanerskih razloga za postojeće i planirane javne ceste, nerazvrstane ceste i ulice utvrđuju slijedeći minimalni koridori, unutar kojih će se formirati građevna čestica ceste i/ili ulice:
 - zaštitni koridori za planirane javne ceste izvan građevinskog područja
 1. za brze ceste 150 m
 2. za ostale državne ceste 100 m
 3. za županijske ceste 75 m
 4. za lokalne ceste 50 m
 - za javne ceste unutar građevinskog područja
 1. za ostale državne ceste 16 m
 2. za županijske ceste 12 m
 3. za lokalne ceste 10 m

- za javne i nerazvrstane ceste

1. za glavne mjesne ulice 16 m

2. za ostale mjesne ulice 10 m

3. za ostale nerazvrstane ceste 8 m.

(2) Iznimno, ako to lokalni uvjeti zahtijevaju (postojeća parcelacija i izgradnja, nagibi terena,...), koridori ostalih nerazvrstanih cesta i ulica mogu biti i manji, ali ne manji od 6 m, osim koridora slijepih ulica čija dužina ne prelazi 300 m, koji mogu biti i manji, ali ne manji od 3,5 m.

Članak 29.

(1) Priključak građevne čestice na ulicu se mora urediti tako da ne ugrožava i/ili ometa kolni i pješački promet, te da se oborinske vode s građevne čestice ne slijevaju na ulicu.

(2) Sve ulice moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(3) Građevine za parkiranje i/ili garažiranje osobnih automobila vlasnika i korisnika građevina izgrađuju se u pravilu istovremeno na istoj građevnoj čestici, ovisno o namjeni prostora i broju stanova, odnosno bruto površini prostora, a minimalno sukladno sljedećem normativu:

- stambena 1 PGM/1 stan manji od 90 m²

- stambena 2 PGM /1 stan veći od 90 m²

- proizvodna 6 PGM /1000 m²

- skladišna 4 PGM /1000 m²

- uslužna 20 PGM /1000 m²

- trgovačka 30 PGM /1000 m²

- komunalno-servisna 15 PGM /1000 m²

- ugostiteljsko-turistička 40 PGM /1000 m²

- javna i društvena 10 PGM /1000 m²

- sportsko-rekreacijska 10 PGM/1000 m².

(4) Građevine iz prethodnog stavka iznimno se mogu, uz suglasnost nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i/ili sukladno odnosnoj odluci Općine Severin, dijelom ili u cijelosti izgraditi ili osigurati i na javnoj prometnoj površini ili javnom parkiralištu.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 30.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 31.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 32.

(1) Nije primjenjivo.

2.1.5. Zračni promet

Članak 33.

(1) Područjem Općine prolazi postojeći zračni put za međunarodni promet, koridor od važnosti za Državu.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 34.

(1) Na području Općine nalaze se površine elektroničkih komunikacija područnog (regionalnog) značaja:

- dijelovi područja elektroničkih komunikacijskih zona za smještaj samostojećih antenskih stupova EKZ-0046 i EKZ-0048.
- postojeći svjetlo vodi s pripadajućim građevinama
- postojeći poštanski ured u Severinu
- postojeće mjesne centrale u Severinu i Orovcu.

Članak 35.

(1) Unutar ovim Planom utvrđenih područja smještaja novih samostojećih antenskih stupova i drugih građevina i uređaja elektroničke komunikacijske infrastrukture:

- može se izgraditi jedan antenski stup koji mora moći prihvatiti uređaje svih zainteresiranih operatora
- ako je u području smještaja već izgrađen antenski stup, tada se može izgraditi još jedan antenski stup koji mora moći prihvatiti uređaje svih preostalih zainteresiranih operatora, a na udaljenosti koja minimalno utječe na krajobraz.

(2) Iznimno, ako se zbog posebnih uvjeta građenja, ne može izgraditi antenski stup iz 1. stavka ovog članka takvih karakteristika (visine) da osigura zadovoljavajuću kvalitetu usluga, umjesto istoga može se izgraditi više zamjenskih (nižih) antenskih stupova.

(3) Lokaciju antenskih stupova iz 1. i 2. stavka ovog članka treba utvrditi:

- izvan građevinskih područja naselja
- izvan područja posebnih uvjeta korištenja
- na krajobrazno manje vrijednim i vizualno manje eksponiranim područjima.

(4) Iznimno, ako bi takav smještaj antenskog stupa uzrokovao nerazmjerno veće troškove ili nerazmjerno manju kvalitetu usluge, može se odstupiti od kriterija za smještaj antenskog stupa koji su navedeni u prethodnom stavku.

(5) Objekte za smještaj opreme treba oblikom i materijalima prilagoditi prostornim obilježjima okolnog prostora, a pristupne putove izvan građevinskog područja ne asfaltirati ili betonirati.

Članak 36.

(1) Antenski prihvat i drugi uređaji elektroničke komunikacijske infrastrukture mogu se postavljati i u/na drugim postojećim i/ili planiranim građevinama, a lokaciju im treba utvrditi:

- izvan područja posebnih uvjeta korištenja
- unutar područja odnosno u/na građevinama gospodarskih i sličnih djelatnosti.

(2) Iznimno, ako bi takav smještaj antenskog prihvata uzrokovao nerazmjerno veće troškove ili nerazmjerno manju kvalitetu usluge, može se odstupiti od kriterija za smještaj antenskih prihvata koji su navedeni u prethodnom stavku.

(3) Uređaje iz stavka 1. ovog članka treba mjestom postave, veličinom i oblikom prilagoditi građevini u/na koju se postavlja i mikrolokaciji.

Članak 37.

(1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova, odrediti planiranjem koridora primjenjujući sljedeća načela:

- za gradove i naselja gradskog obilježja: podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina

- za ostala naselja: podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica ili željezničkih pruga vodeći računa o pravu vlasništva.

(2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova planirati dogradnju, odnosno rekonstrukciju te eventualnog proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

(3) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima u gradovima, naseljima i izvan njih, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija.

(4) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova odrediti različito, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara, gdje god je to moguće, različito za:

- gradove i gusto naseljena područja ili njihove dijelove i to posebno za brdovita i posebno za ravničasta područja
- ostala naselja i to posebno za brdovita i posebno za ravničasta područja; vodeći računa o mogućnostima pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara, gdje god je to moguće.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 38.

(1) Na području Općine nalazi se površina državnog značaja:

- postojeći radijski koridor SLJEME - KIKINDA (Teremijski toranj).

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 39.

(1) U obuhvata plana nalaze se sljedeći plinovodi područnog (regionalnog) značaja:

- magistralni plinovod Bjelovar-Daruvar DN200/50
 - za kojega je utvrđen zaštitni pojas širine 60 m (30 m lijevo i 30 m desno od uzdužne osi voda)
- planirani magistralni plinovod Bjelovar - Daruvar u koridoru postojećeg magistralnog plinovoda Bjelovar - Daruvar DN 200/50.
 - za kojega je utvrđen planski koridor širine 400 m.

(2) U obuhvatu plana nalaze se postojeći i planirani opskrbeni plinovodi.

(3) Za postojeće magistralne plinovode te za gradnju i /ili rekonstrukciju plinovoda i drugih elemenata magistralnih sustava za prijenos ugljikovodika i produkata ugljikovodika, kao i mjere zaštite navedenih građevina od druge gradnje u blizini njihovih trasa, neposredno se primjenjuje Pravilnik o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni promet (Sl. list 26/85), koji je podzakonski propis Zakona o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika (NN 52/18, 52/19, 30/21). Navedeni Pravilnik se osim na postojeće odnosi i na plinovode koji imaju pravovaljan akt za provedbu i gradnju, a još nisu izgrađeni.

(4) Zaštitna zona magistralnih plinovoda je 200 metara obostrano od osi plinovoda, a zaštitni pojas unutar kojeg je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi ili bilo kakva gradnja bez suglasnosti vlasnika plinovoda je 60 metara (30 metara obostrano od osi plinovoda). U pojasu širokom 10 metara (5 metara obostrano od osi plinovoda) zabranjena je sadnja bilja i trajnih nasada čije korijenje raste dublje od 1 metar, tj. za koje je potrebno obrađivati zemlju dublje od 1,5 metra.

(5) Planirani magistralni plinovod je u prostornom planu određen koridorom od 400 metara. Konačne trase magistralnog plinovoda i pratećih nadzemnih objekata odredit će se prilikom projektiranja uvažavajući sve strukovne i okolišne odrednice. Moguća odstupanja u pogledu rješenja trase odnosno koridora magistralnog plinovoda te lokacije i dimenzije njima pripadajućih nadzemnih objekata, utvrđenih ovim Planom, neće se smatrati izmjenama Plana. Dodatno, u smislu održavanja, modernizacije i razvoja plinskog transportnog sustava od županijskog i državnog značaja, a da bi se omogućio pouzdan i siguran transport prirodnog plina, omogućena je izgradnja novih magistralnih plinovoda u koridorima postojećih iako nisu nužno izrijekom navedeni u ovom Planu.

(6) Za sve zahvate u zaštitnom pojasu magistralnog plinovoda, nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

Članak 40.

(1) Lokalna plinska mreža planira se sukladno potrebama korisnika i tehničkim uvjetima distributera.

(2) Dopuštena je gradnja novih plinovodnih građevina i uređaja koji nisu prikazani u grafičkom dijelu Plana, ako su u skladu s uvjetima utvrđenim ovim Planom i posebnim propisima.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 41.

(1) Elektroenergetske građevine područnog (regionalnog) značaja na području Općine su:

- planirani 110 kV dalekovod Mlinovac - Grubišno Polje - Daruvar
 - za kojega je utvrđen zaštitni koridor širine 50 m (25 m lijevo i 25 m desno od uzdužne osi voda)
- postojeći 35 kV dalekovod Bjelovar-Daruvar
 - za kojega je utvrđen zaštitni koridor širine 30 m (15 m lijevo i 15 m desno od uzdužne osi voda)
- postojeći 35 kV kabelski vod Bjelovar-Daruvar
 - za kojega je utvrđen zaštitni koridor širine 6 m (3 m lijevo i 3 m desno od uzdužne osi voda)
- sunčana elektrana.

(2) Za zahvate u zaštitnom koridoru visokonaponskog dalekovoda (110 kV) potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke HOPS d.d.

(3) Za zahvate u zaštitnom koridoru dalekovoda 35 kV potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke HEP ODS Elektra Bjelovar.

Članak 42.

(1) U višegodišnjem planu razvoja mreže je poboljšanje i unapređenje EE mreže zbog kvalitetnije i sigurnije opskrbe korisnika mreže. Planirana je kontinuirana izgradnja spojnih SN vodova i kabliranje nadzemnih 10(20) kV vodova zbog smanjenja kvarova i gubitaka.

(2) Ako će se pojaviti novi potencijalni korisnici el. mreže (proizvođači (elektrane) i kupci el. energije) u okviru postojećih naselja i (ili) postojećih i novih poduzetničkih zona, koji trebaju priključak na EE mrežu, a samim time postoji potreba za izgradnjom novih EE objekata za potrebe priključenja tih korisnika, na području PPUO Severin treba ostaviti mogućnost izgradnje novih elektroenergetskih objekata (TS 10(20)/0,4 kV, priključni 10(20) kV dalekovodi i kabeli, NN mreže i NN priključci) iako oni nisu prikazani u grafičkom dijelu prostornog plana.

(3) Planom se omogućuje rekonstrukcija NN mreže u svim naseljima u kojima je ona dotrajala.

(4) Priključenje novih korisnika mreže na elektroenergetsku mrežu izvodi se u skladu s Mrežnim pravilima distribucijskog sustava (NN 74/18, 52/20) odnosno u skladu s Pravilima o priključenju na distribucijsku mrežu.

(5) Za potrebe gradnje kablinskih transformatorskih stanica (tipovi DTS, MTS, KTS) u pravilu je potrebno formiranje zasebnih katastarskih čestica, dovoljne veličine za smještaj TS, s mogućnošću prilaza s javne površine.

2.3.2.1. Sunčane elektrane

Članak 43.

(1) Sunčane elektrane se sukladno odredbama ovoga Plana i posebnih propisa mogu graditi na površinama planiranim ovim Planom te sunčane elektrane i agrosunčane elektrane koje se mogu graditi sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju.

(2) Sunčane elektrane se ne mogu graditi:

- na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi i vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi
- na području zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja
- na staništima ekološki značajnim za ciljne vrste i ciljnim stanišnim tipovima ekološke mreže, osim ako se ocjenom prihvatljivosti za ekološku mrežu pokaže da nemaju negativnog utjecaja
- na području recentnih nalazišta strogo zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore, faune (naročito ptica) i gljiva.

Članak 44.

(1) Određuju se sljedeći uvjeti smještaja i gradnje sunčanih elektrana planiranih ovim Planom te sunčanih elektrana i agrosunčanih elektrana koje se mogu graditi sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju:

- veličinu i oblik granica elektrane odnosno sklopova fotonaponskih modula, u što većoj mjeri prilagoditi prirodnoj morfologiji terena i ostalim strukturnim elementima u prostoru (postojećoj parcelaciji, šumskom rubu, postojećoj prometnici)
- u slučaju velikih sunčanih elektrana, parcelu sunčane elektrane podijeliti na više polja s panelima tako da se osiguraju koridori za prolaz životinja, tzv. "zeleni mostovi"
- prilikom podjele parcele na polja s panelima zadržati (ili simulirati) sadašnju strukturu parcelacije (dimenzije, oblik, mreža putova)
- koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice, odnosno pokrovnosti panelima može iznositi najviše 0,7
- koristiti fotonaponske module sa što nižim stupnjem odbljeska
- kao zaštitne pojaseve oko elektrane koristiti elemente karakteristične za okolni prostor (npr. autohtonu vegetaciju, živice i sl.)
- prilikom ograđivanja, kako bi se omogućio nesmetan prolaz malim životinjama, ograda ne smije biti postavljena niže od 20 cm od tla
- radi omogućavanja preleta ptica preko ograde visina ograde treba biti manja od gornje visine panela i okolne grmolike vegetacije, u protivnom radi povećanja vidljivosti za ptice planirati označavanje ograde u razini istoj i većoj od gornje visine panela i okolne grmolike vegetacije.

(2) Na području sunčanih elektrana uklanjati invazivne biljne vrste, a održavanje vegetacije provoditi bez upotrebe kemijskih sredstava, odnosno ispašom ili mehaničkim putem.

(3) Kroz razradu tehničkog rješenja i primjenom najbolje dostupne tehnologije osigurati očuvanje vegetacije ispod i između redova modula elektrane.

(4) Osigurati zbrinjavanje i recikliranje solarnih panela (i ostale prateće infrastrukture) po isteku njihovog životnog vijeka. Ova se obaveza prenosi na svakog nositelja zahvata u slučaju promjene vlasništva.

(5) Za zahvate gradnje sunčanih elektrana potrebno je provesti ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš sukladno posebnom propisu.

Članak 45.

(1) Agrosunčana elektrana je prostor na kojemu se paralelno odvija poljoprivredna proizvodnja i proizvodnja električne energije pomoću fotonaponskih sustava, pri čemu je potrebno omogućiti poljoprivrednu proizvodnju na minimalno 60% površine agrosunčane elektrane.

(2) Planiranje agrosunčanih elektrana omogućuje se na površinama koje su prostornim planom bilo koje razine određene kao poljoprivredne površine, kako bi se zadržala poljoprivredna namjena zemljišta te postigli ciljevi razvoja poljoprivrede obradom kultura upisanih u ARKOD ili uz građevine namijenjene za poljoprivrednu proizvodnju.

(3) Smjernice za planiranje agrosunčanih elektrana:

- mora se osigurati da je najmanje 60% površine čestica koje su predmet zahvata namijenjeno poljoprivrednoj djelatnosti u skladu s dobrom poljoprivrednom praksom tijekom cijelog životnog vijeka agrosunčane elektrane

- na površini agrosunčane elektrane mora se uspostaviti optimalna poljoprivredna proizvodnja (biljna ili stočarska) s obzirom na novonastale uvjete uzgoja stoke ili biljnih kultura uz prisutnost fotonaponskih sustava

- ispunjenje uspostavljene poljoprivredne proizvodnje potrebno je dokazati kroz stručni dokument koji izrađuje treća strana (ne nositelj poljoprivredne proizvodnje ili proizvođač električne energije) koja na raspolaganju ima adekvatne stručnjake odgovarajuće stručne spreme (VSS biotehničke struke), pri čemu u obzir treba uzeti i usporedbu prinosa s referentne površine

- potencijalna promjena vrste poljoprivredne proizvodnje npr. s uzgoja povrća na ekstenzivno pašaranje, ne smatra se kao zadovoljenje ovog potkriterija

- minimalna visina modula treba biti projektirana tako da omogući kontinuitet poljoprivrednih (ili stočarskih) aktivnosti, čak i ispod fotonaponskih modula, izuzev površina koje se ne mogu upotrebljavati zbog tehničke sigurnosti solarnih panela i sigurnosti ljudi

- na površini agrosunčane elektrane potrebno je svake godine provoditi monitoring poljoprivredne proizvodnje, stanja tla, mikroklimatskih uvjeta te usporediti s očekivanim stanjem iz stručnog dokumenta. Usporedbu je potrebno informativno dostaviti nadležnom tijelu unutar županije koje će podatke moći upotrebljavati za daljnje planiranje agrosunčane elektrane na svom prostoru

- prostor na kojem se ne obavlja poljoprivredna proizvodnja održavati košnjom ili ispašom, bez primjene kemijskih sredstava

- unutar idejnog i glavnog projekta agrosunčane elektrane potrebno je naznačiti prostor na kojem se planira poljoprivredna proizvodnja i izraziti postotak površine, u odnosu na ograđenu površinu zahvata, na kojoj će se odvijati poljoprivredna proizvodnja

- trasirati razvode kabela uz unutarne ceste i ispod redova panela kako bi se omogućila što veća površina za poljoprivrednu proizvodnju

- sredjonaponske kablove potrebno je zbog sigurnosti postavljati u rovove dubine min. 1 m.

Članak 46.

(1) Koridore priključnih dalekovoda i trafostanice solarnih i geotermalnih elektrana svih napona moguće je planirati elaboratom optimalnog tehničkog rješenja priključenja i kada nisu planirani ovim Planom.

(2) Na projektnoj razini, po potrebi, osigurati mjere zaštite od kolizija ptica i šišmišima s vodovima dalekovoda iz stavka 1. ovog članka.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 47.

(1) Vodoopskrbni sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Članak 48.

(1) Vodoopskrbne građevine područnog (regionalnog) značaja na području Općine su:

- postojeći i dijelom planirani magistralni vodoopskrbnog cjevovoda Bjelovar-Daruvar s odvojkom u Patkovcu za Banov Stol.

Članak 49.

(1) Temeljem odredbi, smjernica i kriterija ovog Plana i posebnih propisa, osim za građevine utvrđene grafičkim dijelom ovog Plana, može se odobravati formiranje građevnih čestica i koridora te građenje magistralnih vodoopskrbnih cjevovoda, ostalih vodoopskrbnih cjevovoda i razvodne mreže vodovoda.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 50.

(1) Izgradnju sustava odvodnje treba prilagoditi zaštićenim područjima i utvrđenim kriterijima zaštite, a posebno u zonama sanitarne zaštite crpilišta.

(2) Industrijski pogoni obvezni su za svoje otpadne vode izgraditi vlastite sustave i uređaje ili putem predtretmana dovesti u stanje mogućeg prihvata na sustav javne odvodnje, a sukladno vodopravnim uvjetima.

Članak 51.

(1) Vode koje se iz sustava odvodnje otpadnih voda upuštaju u vodotoke moraju proći predtretman pročišćavanja.

Članak 52.

(1) Ako je u neposrednoj blizini građevne čestice izvedena javna kanalizacija i ako za to postoje tehnički uvjeti, sve zgrade u kojima je izvedena ili će se izvesti instalacija vodovoda moraju se priključiti na istu. Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti vode, prije upuštanja u javnu kanalizaciju moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

(2) Ako javna kanalizacija nije izvedena, otpadne vode se moraju upuštati u nepropusne sabirne jame odgovarajuće veličine, koje se prazne na način utvrđen posebnim propisima, ili riješiti na drugi, posebnim propisima dozvoljeni način.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 53.

(1) Zabrane, ograničenja i posebne mjere na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama, u uređenom i neuređenom inundacijskom području radi održavanja vodnog režima, utvrđene su posebnim propisima iz područja vodnoga gospodarstva. Uvjeti odstupanja mogući uz suglasnost Hrvatskih voda, utvrđeni su posebnim propisima iz područja vodnoga gospodarstva.

(2) Zabranjeno je ispuštanje otpadnih voda u podzemne vode npr. putem upojnih bunara ili (septičkih) taložnica. Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda, ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u podzemne vode dopušteno je samo iznimno i neizravno te uz postignute zahtijevane vrijednosti emisija onečišćujućih tvari u pročišćenim vodama propisane istim Pravilnikom, a koje se ne mogu postići uobičajenim uređajima za pročišćavanje voda.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 54.

(1) Nije primjenjivo. Na području Općine Severin nema planiranih vodnih građevina za melioracijsku odvodnju državnog niti područnog (regionalnog) značaja.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 55.

(1) Na području Općine nema područja zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode.

3.1.1.1. Zaštita prirode mjerama prostornog plana

Članak 56.

(1) U cilju očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti treba pažljivo koristiti cjelokupni prostor Općine Severin, te sve zahvate u prostoru (a posebno one koji se mogu izvoditi izvan građevinskih područja naselja) provoditi poštujući mjere:

- očuvanja izbalansiranog odnosa prirodnih i antropogenih elemenata, te izbjegavanja uređivanja velikih monokulturnih poljoprivrednih površina
- očuvanja čitljive geometrije morfoloških elemenata i njihovog međuodnosa
- očuvanja dominantnih prostorno-reljefnih silnica (vrhunaca, naglašenih rubnih dijelova,...)
- očuvanja karakterističnih vizura i vidikovaca
- očuvanja izbalansiranog odnosa prirodnih i antropogenih elemenata, te izbjegavanja uređivanja velikih monokulturnih poljoprivrednih površina
- očuvanja područja prekrivenih autohtonom vegetacijom, šumskih površina, rubova, živica i pojedinačnih stabala
- očuvanja vlažnih staništa i izbjegavanja pravocrtnih regulacija vodotoka, uz zadržavanje minimalno doprirodnog stanja
- sprečavanja neprikladne izgradnje na vizualno istaknutim lokacijama
- sprečavanja napuštanja i propadanja naselja s jedne strane, te arhitektonski i urbanistički neprikladne izgradnje s druge strane
- sprečavanja napuštanja i zarastanja u šumsku vegetaciju manjih poljoprivrednih površina (voćnjaka, vinograda, livada i oranica)
- sprečavanja vođenja infrastrukturnih koridora na krajobrazu neprilagođen način.

Članak 57.

(1) Na području Općine Severin stalno ili povremeno živi cijeli niz zaštićenih i ugroženih vrsta koje se štite odredbama posebnih propisa i zaštitom njihovih staništa odredbama posebnih propisa i ovog Plana.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 58.

(1) Prostorna međa kulturnog dobra prikazana je na kartografskom prikazu 3.1 Posebne vrijednosti.

3.1.2.1. Kulturna baština upisana u Registar kulturnih dobara

Članak 59.

(1) Zaštićena kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske (oznaka ZK) na području Općine su:

- Crkva sv. Petra i Pavla; Severin, Severin 122A, Z-7463

(2) Za zahvate na kulturnoj baštini upisanoj u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela.

3.1.2.2. Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana

Članak 60.

(1) Na području Općine evidentirana je sljedeća kulturna baština zaštićena mjerama ovog prostornog plana (oznaka ZPP):

- arheološke zone i lokaliteti
 - Orovački vinogradi, Orovac
 - Severin-Selište, Severin
 - Gradina Podrumača, Severin
- građevine javne namjene
 - željeznička stanica, Severin
- gospodarske građevine
 - Paromlin, Severin.
- tradicijske građevine
 - tradicijska drvena klijet u Orovačkim vinogradima, Orovac.

(2) Sve katastarske čestice na kojima se nalaze gore navedena kulturna dobra nalaze se unutar prostornoplanerskih granica zaštite, a sve katastarske čestice koje direktno graniče s istima nalaze se unutar prostornoplanerskih zona zaštite dobra.

(3) Sve zahvate na kulturnoj baštini zaštićenoj mjerama ovog prostornog plana (oznaka ZPP) unutar njihovih prostornoplanerskih granica i zona zaštite treba provoditi poštujući mjere:

- za arheološke zone i lokalitete
 - neutvrđivanja nove izgradnje, te provođenja intenzivne poljoprivredne djelatnosti (dubine oranja preko 50 cm,...) u blizini zona i lokaliteta
- za pojedinačna dobra
 - održavanja dobra i bližeg okoliša u izvornom stanju i obnavljanja izvornim materijalima, tehnikama i biljnim vrstama
 - očuvanja izvornih funkcija ili prenamjene u druge odgovarajuće funkcije (što sličnije izvornim)
 - prilagođavanja nove susjedne izgradnje mikroambijentu, te zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima
- uređenja susjednih okućnica autohtonim biljnim vrstama i upotrebom tradicijskih oblika i materijala.

3.1.2.3. Arheološka nalazišta i nalazi

Članak 61.

(1) Za sve zemljane radove na području evidentiranih arheoloških nalazišta, kojima zbog neistraženosti nisu utvrđene granice nego je njihov položaj određen toponimom, preporučuje se ishoditi stručno mišljenje nadležnog tijela, Područne konzervatorske službe Bjelovar. Ako se tijekom nadzora ustanove kulturni slojevi s nalazima, investitor je dužan poštivati i provoditi sve mjere zaštite koje odredi nadležni konzervator. Na položajima na kojima su zabilježeni arheološki lokaliteti izvjesna je pojava novih arheoloških nalaza, o čemu je neophodno obavijestiti nadležno tijelo.

(2) Ako bi se prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se ne obavljaju pod arheološkim, odnosno konzervatorskim nadzorom, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti, te o navedenom bez odlaganja obavijestiti Područnu konzervatorsku službu Bjelovar, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kako bi se pravovremeno, u skladu s istim Zakonom, poduzele odgovarajuće mjere zaštite nalazišta i nalaza. U navedenom slučaju potrebno je postupiti prema uputama nadležnog konzervatora nakon izvršenog očevida. Slučajno prikupljene površinske nalaze potrebno je odnijeti u područnu muzejsku ustanovu, te o njima izvijestiti nadležni konzervatorski odjel.

3.1.3. Krajobraz

Članak 62.

(1) Nije primjenjivo. Na području Općine nema evidentiranih značajnih krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 63.

(1) Nije primjenjivo. Na području Općine nema područja ekološke mreže NATURA 2000.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 64.

(1) Područje Općine nalazi se u području VII. stupnja intenziteta potresa prema MCS ljestivici.

(2) Projektiranje i građenje građevina provoditi sukladno Tehničkom propisu za građevinske konstrukcije i normi HRN EN 1998 (Eurokod 8).

(3) Na područjima koja su u kartografskom prikazu 3.2. određena kao područja pretežito nestabilnog tla planom se ne određuju posebni uvjeti za gradnju građevina.

3.2.2. Vode i more

Članak 65.

(1) Do utvrđivanja vanjskih granica inundacijskih pojaseva po nadležnim tijelima i pravnim osobama, inundacijskim pojasevom će se smatrati:

- kod uređenih inundacijskih pojaseva

1. za državne i lokalne vode s obrambenim nasipima

a. zemljište od vanjske nožice nasipa udaljeno 20 m izvan, odnosno 5 m unutar građevinskog područja naselja

2. za državne i lokalne vode bez obrambenih nasipa i melioracijske kanale

a. zemljište udaljeno 5 m od ruba reguliranog vodotoka ili melioracijskog kanala

3. za akumulacije i retencije

a. zemljište udaljeno 20 m od vanjske nožice pregradnog profila i nasipa akumulacije ili retencije, te zemljište uz vodotoke koji ulaze u akumulaciju 50 m uzvodno od ušća

b. zemljište od ruba akumulacije pri najvišem vodostaju udaljeno 10 m kod akumulacija za javnu vodoopskrbu, odnosno 5 m kod akumulacija za ostale namjene

4. za ribnjake namijenjene sportu i rekreaciji

a. za ribnjake u starim koritima i rukavcima zemljište udaljeno 5 m od ruba korita

b. za ribnjake s nasipima zemljište udaljeno 5 m od vanjske nožice nasipa

- kod neuređenih inundacijskih pojaseva

1. za državne vode gdje se planiraju obrambeni nasipi

a. zemljište od vanjske nožice planiranog nasipa udaljeno 20 m izvan, odnosno 5 m unutar građevinskog područja naselja

2. za državne vode gdje se ne planiraju obrambeni nasipi

a. zemljište od ruba vodotoka udaljeno 20 m izvan, odnosno 5 m unutar građevinskog područja naselja

3. za državne vode gdje nije definirano uređenje inundacijskog pojasa

a. zemljište unutar crte plavljenja dvadesetpetogodišnjim velikim vodama

4. za lokalne vode

a. zemljište od obale vodotoka 20 m.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 66.

(1) Na području Općine određena je površina za postplansku izgradnju i to za potencijalnu akumulaciju / retenciju Severin.

Članak 67.

(1) Na području Općine bukom će biti ugroženo područje uz planiranu državnu cestu D12. U projektiranju i izgradnji ceste potrebno je primijeniti odgovarajuće mjere zaštite od buke u dijelu u kojem trasa ceste prolazi uz građevinska područja naselja.

(2) Investitori građevina unutar područja ugroženog bukom, a izvan granica građevinskog područja obvezni su u slučaju potrebe o svom trošku izgraditi zidova za zaštitu od buke.

3.2.4. Zrak

Članak 68.

(1) Ne određuju se planske mjere zaštite zraka.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 69.

(1) Ovim Planom prikazani su sljedeći zahvati u prostoru, odnosno površine državnog značaja koji se prema posebnim propisima koji uređuju gradnju ne smatraju građenjem:

- postojeći istražni prostor ugljikovodika – IPU DRAVA 02
- postojeće eksploatacijsko polje ugljikovodika Šandrovac.

Članak 70.

(1) Na području Općine nalazi se:

- eksploatacijsko polje geotermalne vode Velika Ciglana.

Članak 71.

(1) Na cijelom području Općine nalazi se površina za istraživanje i eksploataciju geotermalnih voda u energetske svrhe.

(2) Na području Općine moguće je formirati jedno ili više eksploatacijskih polja geotermalnih voda u svrhu poljoprivredne djelatnosti i grijanja snage do 5,0 MW, pod uvjetom da se mogu osnovati kao odobrena eksploatacijska polja u skladu s posebnim propisima, te smjernicama i kriterijima ovog Plana.

(3) Unutar površine za iskorištavanje mineralne sirovine - energetske (ugljikovodici) moguće je formirati jedno ili više eksploatacijskih polja, i bez izmjene Plana.

(4) Predložene prostore za istraživanje i eksploataciju geotermalne vode regulirati Planom razvoja geotermalnog potencijala Republike Hrvatske do 2030. godine, uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite okoliša proizašlih iz strateške procjene utjecaja na okoliš.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 72.

(1) Nije primjenjivo.

POJMOVI

Članak 4.

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

1. Osnovni pojmovi

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

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

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

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja

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

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

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

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

3. Dijelovi i etaže zgrade

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

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

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

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

5. Prostorni pokazatelji

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

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

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