

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i temeljem članka 36. Statuta Grada Donjeg Miholjca („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 1/21. i 9/22- ispravak), Gradsko vijeće, na 6. sjednici, održanoj dana 18. veljače 2026. godine, donosi

## **ODLUKU O DONOŠENJU V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DONJEG MIHOLJCA**

### *Temeljne odredbe*

#### Članak 1.

Donose se V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donjeg Miholjca (u daljnjem tekstu: V. izmjene i dopune plana).

#### Članak 2.

V. izmjene i dopune plana izrađene su na temelju Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donjeg Miholjca (Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca, broj 5/24).

#### Članak 3.

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

#### Članak 4.

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

#### Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su:

odredbe za provedbu

grafički dio

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

obrazloženje

prikaz izmjena i dopuna odredbi za provedbu plana

#### Članak 6.

Sastavni dijelovi ove Odluke definirani člankom 5. dostupni su u Informatičkom sustavu prostornog uređenja pod oznakom HR-ISPU-PPGO-00868-R06.

#### Članak 7.

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

### ***Završne odredbe***

#### Članak 8.

Ova Odluka s prilogom koji sadrži odredbe za provedbu objavljuje se u službenom glasilu: Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca.

#### Članak 9.

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

KLASA: 350-03/25-01/3

URBROJ: 2158-5-04-26-54

Donji Miholjac, 18. veljače 2026.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Petar Dobi, dipl.ing.šum.,v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, GRAD DONJI MIHOLJAC  
Naziv prostornog plana:

## Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

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

Faza izrade plana:

Prostorni plan

Oznaka revizije plana:

HR-ISPU-PPGO-00868-R06

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donjeg Miholjca (Službeni glasnik  
Grada Donjeg Miholjca broj 5/24)

Odluka o donošenju prostornog plana:

Odluka o donošenju V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca

Nositelj izrade prostornog plana:

Osječko-baranjska županija, Grad Donji Miholjac  
Upravni odjel za komunalne, gospodarske,  
društvene djelatnosti i stručne poslove

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA

Sanja Hatvalić mag.iur.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Osječko-baranjska županija, Grad Donji Miholjac  
Gradsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Petar Dobi mag.ing.silv.

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA

mr.sc. Zrinka Tadić dipl.ing.arh.

Stručni izrađivač prostornog plana:

CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I

ARHITEKTURU d.o.o.

Zagreb, Odranska ulica 2

OIB: 93952250728 Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTORICA

mr.sc. Zrinka Tadić dipl.ing.arh.

Stručni tim:

mr.sc. Zrinka Tadić, dipl.ing.arh. Dora Dolečki Glasinović, dip.ing.arh.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*

*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 1 od 64*

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S4)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3)
- Komunalno-servisna namjena (KS1)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)
- Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4)
- Proizvodna namjena (I1)
- Gospodarenje otpadom područnog (regionalnog) značaja (GO)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Slatkovodna akvakultura (H2)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

(2) 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, plastenici, 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).

(3) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim

planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja

građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna

sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena,

mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

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

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

stambene namjene:

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

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

(4) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom

teme [KN-1-1-3261]

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

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 3 od 64*

- a. uredske,
  - b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),
  - c. ugostiteljske,
  - d. druge uslužne djelatnosti.
2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
- a. zelene površine,
  - b. građevine javne i društvene namjene,
  - c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,
  - d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
  - e. infrastruktura.
- (5) Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar (K3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3263]
1. Na površinama poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja i uređenje:
- a. skladišta, servisa i ostalih prostora vezanih za potrebe logističko-distribucijskog centra, odnosno intermodalnog, multimodalnog i kombiniranog transporta.
2. Na građevnoj čestici poslovne namjene – logističko-distribucijski centar (K3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama poslovne namjene - logističko-distribucijski centar (K3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
- a. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
  - b. zelene površine,
  - c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
  - d. infrastruktura.
- (6) Komunalno-servisna namjena (KS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3281]
1. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
- a. poslovnih prostora i površina komunalnih poduzeća,
  - b. radionica, garaže i spremišta (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, s pomoćnim građevinama.
2. Na površinama komunalno-servisne namjene (KS1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
- a. zelene površine,
  - b. infrastruktura.
- (7) Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3282]
1. Na površinama komunalno-servisne namjene – reciklažna dvorišta (KS2) dozvoljena je gradnja i uređenje:
- a. reciklažnih dvorišta namijenjenih odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, s pomoćnim građevinama.



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

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

uređenje:

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

2. Na površinama komunalno-servisne namjene - građevni otpad (KS3), kao prateća namjena,

mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. infrastruktura.

(9) Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4), određeno pravilnikom o

prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3284]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene – za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. skloništa za životinje, groblja za kućne ljubimce, sabirališta nusproizvoda životinjskog podrijetla, spalionica, veterinarskih zgrada i ostalih pratećih veterinarsko-sanitarnih sadržaja sukladno posebnim propisima, s pomoćnim građevinama.

(10) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme

[KN-1-1-3211]

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

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

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

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

a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

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

c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

e. zelene površine,

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

g. infrastruktura.

(11) Gospodarenje otpadom područnog (regionalnog) značaja (GO), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2851]

1. Na površinama za gospodarenje otpadom područnog (regionalnog) značaja (GO) dozvoljena

je gradnja i uređenje:

a. reciklažnih centara,

b. sortirnica,

c. postrojenja za biološku (aerobnu i anaerobnu) obradu otpada,

d. građevina za obradu opasnog i neopasnog otpada, osim onih od državnog značaja,

e. odlagališta neopasnog otpada uključujući i odlagalište s kazetom za zbrinjavanje građevnog otpada koji sadrži azbest,



f. odlagališta inertnog otpada,

g. drugih građevina za gospodarenje otpadom područnog (regionalnog) značaja, uključujući i pomoćne građevine, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(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]

- T

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 - 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.

(14) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3607]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljena je gradnja i

uređenje:

a. kupališta i otvorenih bazena,

b. sunčališta,

c. pristupa u more/vodu,

d. potrebnih pomoćnih građevina i sadržaja.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljeno je uređenje i

gradnja sljedećih pratećih sadržaja na kopnenom dijelu plaže:

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 6 od 64*

- a. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom, uključivo i nepokretne ili prijenosne opreme koja je projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba (zipline, spuštalice, ski lift i slična oprema),
- b. zelenih površina,
- c. dječjih igrališta,
- d. ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl. uz uvjet najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,02 površine kopnenog dijela plaže,
- e. prometnih površina (kolno-pješačke i biciklističke površine, parkiralište),
- f. građevinskih zahvata u svrhu uređenja i zaštite plaže.

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

- Podgajci Podravski, Sveti Đurađ, groblje Golinci, groblje Miholjački Poreč, groblje Rakitovica

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.

(16) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1), određeno pravilnikom o

prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1901]

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

a. autocesta, brzih, državnih cesta i svih ostalih cesta državnog značaja, s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični cestovni prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere), prateće uslužne građevine na autocesti, i sl.).

2. Na površinama infrastrukture – cestovni promet državnog značaja (IS1) mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi površine i građevine za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva.

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

(17) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim

planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih

građevina i uređenje površina namijenjenih za:

a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i

izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje. (18) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1908]

- VHS Donji Miholjac, VHS Osijek

1. Na površinama infrastrukture– vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 7 od 64*

- a. regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda,
- b. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama koje zadovoljavaju kriterije velikih brana,
- c. drugih vodnih građevina državnog značaja namijenjenih za korištenje voda, za zaštitu voda, za zaštitu od štetnog djelovanja voda i vodnih građevina državnog značaja za melioracijsku odvodnju.

2. Na površinama planiranim za vodnogospodarski sustav državnog značaja mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

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

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

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja

staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(20) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima

pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

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

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

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda:

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

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

(21) 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),

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 8 od 64*

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.

(22) 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.

(23) 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.

(24) 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.

(25) Slatkovodna akvakultura (H2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom

teme [KN-1-1-3502]

- ribnjaci

1. Na površinama za slatkovodnu akvakulturu (H2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru namijenjenih uzgoju vodenih organizama u kopnenim vodama, kao i povezane obalne infrastrukture (otpremno-distribucijski i purifikacijski centri, skladišni i manipulativni prostori, sortirnice i slično, pomoćne građevine te privezišta plovila i ugostiteljski i uslužni prostori) u

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 9 od 64*

svrhu uzgoja slatkovodne akvakulture.

2. Unutar površina za slatkovodnu akvakulturu provode se zahvati u prostoru isključivo osnovne

namjene, bez mogućnosti korištenja istih za trgovačke, ugostiteljsko-turističke ili druge namjene

koje nisu povezane sa samim uzgojem.

(26) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim

planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

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

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

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

## 1.2. Građevinska područja

### 1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 2.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja (GPIN) su:

- poslovne zone: Donji Miholjac (K-1), Rakitovica (K-2),

- turistička zona: Rakitovica (T),

- sportsko-rekreacijske zone: Donji Miholjac 1 (R3-1), Donji Miholjac 2 (R3-2), Donji Miholjac 3

(R3-3), Donji Miholjac 4 (R3-4), Sveti Đurađ 1 (R3-5), Sveti Đurađ 2 (R3-6) i Podravci

Podgajski

(R3-7),

- sportsko-rekreacijska zona - uređena plaža: Donji Miholjac (R7),

- groblja u naseljima: Golinci (Gr-1), Miholjački Poreč (Gr-2),

- pretovarna stanica: Donji Miholjac (GO\_PS),

- komunalno-servisne zone: Donji Miholjac 1 (KS-1), Donji Miholjac 2 (KS-2) i Donji Miholjac 3

(KS-3).

### 1.2.2. Građevinsko područje naselja

#### Članak 3.

(1) Građevinska područja naselja (GPN) su:

- Donji Miholjac (NA-1),

- Sveti Đurađ (NA-2),

- Podravci Podgajski (NA-3),

- Rakitovica (NA-4),

- Golinci (NA-5),

- Miholjački Poreč (NA-6),

- Radikovci (NA-7).

### 1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

#### Članak 4.

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja (IDGPN) je:

- naselje Donji Miholjac - "Hobođ - Stara Drava" (NA-1\_ID).

## 1.3. Provedba prostornog plana

### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 10 od 64*

## Članak 5.

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

- S4-a
- S4-b
- S5
- K
- KS
- I1
- R3
- R7
- Gr
- IS
- VHS
- UPOV
- GO\_PS
- V1
- H2
- VZP
- OZP\_OZ
- ŠZ

## Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-a

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

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

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

c. Najmanja širina građevnih čestica stambenih i stambeno-poslovnih građevina određuju se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće građevine 14,0 m, poluugrađene građevine 12,0

m i ugrađene građevine 9,0 m.

d. Iznimno, najmanja širina građevnih čestica za ugrađene građevine može biti i manja ako to

lokalne prilike uvjetuju, ali ne manja od 6,0 m.

e. Najmanja i najveća površina građevnih čestica stambenih i stambeno-poslovnih građevina određuju se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće građevine od 300,0 m<sup>2</sup> do 1.500,0 m<sup>2</sup>, za poluugrađene građevine od 250,0 m<sup>2</sup> do 1.000 m<sup>2</sup> i za ugrađene građevine od 180,0 m<sup>2</sup> do 600,0 m<sup>2</sup>.

f. Iznimno, građevna čestica može biti i veća od površine određene u podtočki e. ovoga članka, ali ne veća od 3.000,0 m<sup>2</sup>, uz najveću izgrađenost građevinske čestice do 30%, i to u slučajevima: a) kada se uz građevine za stanovanje smještaju i građevine poljoprivredne namjene i b) kada se uz građevine za stanovanje smještaju manje poslovne građevine čija tehnologija, organizacija proizvodnog procesa te prometne potrebe zahtijevaju veću površinu.

g. Najmanja veličina građevne čestice za predškolsku namjenu iznosi 1.200 m<sup>2</sup>.

h. Građevna čestica može imati najviše 40 m širine.

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

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

- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom, a odnosi se na građevinsko područje naselja Donji Miholjac.
  - b. Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi kao obiteljske stambene građevine (s najviše dvije stambene jedinice).
  - c. U sklopu obiteljskih stambenih građevina mogu se nalaziti poslovni prostori čiste i tihe namjene, prostori javne i društvene namjene, kao i drugi poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima.
  - d. Iznimno, u stambenoj, odnosno stambeno - poslovnoj građevini mogu se smještati ugostiteljski sadržaji u kojima je predviđena glazba (uključivo noćni bar, noćni klub, disko bar, disko klub i slično), ako zadovoljavaju propisane uvjete zaštite od buke, odnosno ako stalna i/ili povremena buka od glazbe, zajedno sa bukom pri dolasku i odlasku posjetitelja i sudionika u boravišnim prostorijama i okolnom vanjskom prostoru ne povećava razinu buke iznad vrijednosti utvrđenih posebnim propisom.
  - e. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi samo jedna stambena ili stambeno-poslovna građevina te pomoćne građevine u funkciji stambenog prostora i pomoćne poljoprivredne građevine. Kao sekundarne namjene (prateće građevine druge namjene), mogu se graditi: jedna manja poslovna građevina ili građevina javne i društvene namjene te više građevina poljoprivredne namjene. Sekundarne namjene ne mogu se planirati niti graditi bez i prije gradnje obiteljske stambene građevine.
  - f. Manja građevina poslovne namjene iz podtočke e. može biti građevina čiste i tihe djelatnosti ili građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine što uključuje: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta i praonice vozila.
  - g. Pod čistim i tihim djelatnostima iz prethodne podtočke podrazumijevaju se: trgovine maloprodaje, uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila), ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub, ljekarne i liječničke ordinacije, poljoprivredne ljekarne, uredi, skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine, odnosno skladišta građevinske (bruto) površine do 100 m<sup>2</sup> (za višestambene građevine), sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorima te sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.
  - h. Građevinama poljoprivredne namjene smatraju se: građevine bez izvora zagađenja (građevine za smještaj i čuvanje poljoprivrednih proizvoda (spremišta, hladnjače i slično) i mehanizacije (smještaj strojeva alata i opreme) te građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici, gljivarnici).
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije određuje se za: obiteljske stambene građevine 5,0 m, pomoćne građevine osim garaža 10,0 m; garaže 0,0 m.
  - b. Stambene i stambeno-poslovne građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti od susjednih međa udaljene najmanje 3,0 m.
  - c. Iznimno, kod gradnje u već izgrađenim dijelovima naselja, stambeno i stambeno-poslovna građevina može biti udaljena od međe susjedne građevinske čestice manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m, te pritom ne smiju imati otvore prema susjednoj građevinskoj čestici.
  - d. Građevina koja se u cijelosti ili dijelom prislanja uz susjednu među mora u dijelu u kojem se ne prislanja uz tu među biti udaljena najmanje 1,0 m od iste međe. Udaljenost takve građevine od ostalih susjednih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.
  - e. Stambene i stambeno-poslovne građevine koje će se graditi na poluugrađeni način, tako da se jednom stranom, dijelom ili u potpunosti, prislanja na susjednu građevinu ili među, mora sa svojim drugim dijelom biti udaljena od granice suprotne građevinske čestice najmanje 3,0 m.
  - f. Stambene i stambeno-poslovne građevine koja će se graditi na ugrađeni način, bočnim

stranama moraju biti prislonjena na granice susjednih čestica, a od stražnje granice čestice udaljena najmanje 10,0 m.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*  
*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 12 od 64*

- g. Građevine koje su više od 6,0 m moraju od susjednih međa biti udaljene najmanje pola visine.
- h. Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili u zidu položenim pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među moraju biti na udaljenosti 3,0 m ili više od te međe.
- i. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
- j. Najmanja udaljenost građevine poslovne namjene od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovinu zabatne visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,0m. Iznimno ta udaljenost može biti manja samo uz suglasnost susjeda ili drugačije definiranih Odredbi za provedbu unutar UPU naselja Donji Miholjac.
- k. Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice stambene i stambeno - poslovne izgradnje iznosi: 0,4 za slobodnostojeće građevine, 0,5 za poluugrađene građevine i 0,6 za ugrađene građevine.
- b. Iznimno, za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti i veći od navedenih ovom Odlukom, ali ne veći od 0,8.
- c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica javne i društvene namjene iznosi 0,5 (samo ambulante i dječji vrtići).
- d. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za garaže i manje infrastrukturne građevine iznosi 1,0.
- e. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice javne i društvene namjene (samo ambulante i dječji vrtići) iznosi 1,5.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža obiteljskih stambenih građevina može iznositi podrum i tri nadzemne etaže, odnosno podrum i četiri nadzemne etaže ukoliko je jedna od njih suterena, pri čemu se zadnja etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje. Najveća visina pročelja (H) građevina iznosi 7,5 m.
- b. Ukupna visina (Huk) građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
- b. Krovništa obiteljskih stambenih građevina moraju biti kosa, nagiba od 35 do 45 stupnjeva, a pokrov mora biti vrste uobičajene za ovo podneblje i krajobrazna obilježja, uz mogućnost postavljanja sunčanih kolektora na krovništa i uz uvjet da sljeme krova ne može biti više od 4,0 m iznad poda potkrovlja.



c. Krovista građevina javne i društvene namjene (samo ambulante i dječji vrtići) mogu biti kosa, ravna ili s blagim nagibom. Vrsta pokrova nije ograničena, uz mogućnost postavljanja sunčanih kolektora na krovista.

d. Krovista ostalih građevina mogu biti kosa nagiba do 45 stupnjeva, ravna, s blagim nagibom ili bačvasta.

e. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo kroviste.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

b. Najmanje 30% površine građevne čestice javne i društvene namjene (samo ambulante i dječji vrtići) mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.

c. Uz stražnje granice čestica građevina u nizu, ukoliko je taj niz u kontinuitetu duži od 60 m, treba osigurati protupožarni prilazni put širine najmanje 3 m.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.

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

infrastrukturu

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici izgrađeno i više građevina nego što je to dozvoljeno, svaka od tih građevina se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima ili se umjesto nje može izgraditi nova građevina na istom mjestu, iste namjene i u istim vanjskim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Uz obiteljske stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi kao jednoetažne, s mogućnošću gradnje podruma, tako da im ukupna visina (Huk) ne prelazi ukupnu visinu glavne stambene građevine, odnosno da nije viša od 5,0 m. Ako se pomoćna građevina gradi s kosim krovom, prostor ispod kosog krova oblikuje se na način da čini sastavni dio prizemne etaže.

c. Najmanja udaljenost pomoćne građevine (osim garaže) od susjedne međe, kada se grade kao samostojeće iznosi 3,0 m. Udaljenost može biti i manja ali ne manja od 1,0 m, kada se grade bez otvora i uz uvjet gradnje zidova od varootpornog materijala s nagibom krovista na vlastitu građevnu česticu. Kada se pomoćna građevina gradi od drveta ili služi za spremanje ljetine udaljenost mora biti najmanje 5,0 m.

d. Kada se pomoćne građevine grade kao poluugrađene potrebno ih je locirati s jedne strane uz susjednu građevinu s vatrobranim zidom i nagibom krovista na vlastitu građevnu česticu. Kada se grade kao ugrađene građevine potrebno ih je locirati s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidovima te nagibom krovista na vlastitu građevnu česticu.

e. Kada je nagib krova pomoćne građevine prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na pripadajuću građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

b. Najveći broj etaža manje poslovne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, može iznositi podrum i dvije nadzemne etaže. Najveća visina pročelja

(H) može iznositi do 5,0 m i ne smije biti viša od glavne građevina na čestici i najveća ukupna

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 14 od 64*

visina (Huk) može iznositi do 8,0 m i ne smije biti viša od ukupne visine glavne građevine na čestici.

c. Najmanja udaljenost manje poslovne građevine, kada se gradi kao slobodnostojeća, od susjedne međe iznosi 3,0 m. Iznimno, kada se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m ili na susjednoj međi moraju se izvesti vatrobrani zidovi ali bez izgradnje otvora prema toj čestici, s nagibom krov prema vlastitoj čestici.

d. Kada se manja poslovna građevina gradi kao poluugrađena potrebno ju je locirati s jedne strane uz susjednu građevinu s vatrobranim zidom i nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu. Kada se gradi kao ugrađena građevina potrebno ju je s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidovima te nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu.

e. Kada je nagib krova manje poslovne građevine prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na vlastitu građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.

f. Manja poslovna građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mora biti udaljena najmanje 10,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, kod građevnih čestica užih od 25,0

m udaljenost od dvorišnih međa može biti i manja, ali ne manja od 5,0 m. Navedene udaljenosti odnose se na samu prostoriju u kojoj se obavlja djelatnost, dok se ostale prostorije čiste i tihe namjene mogu smjestiti i bliže.

g. Manje poslovna građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mora biti udaljena najmanje 10,0 m od stambene građevine na toj čestici i najmanje 30,0 m od regulacijske linije.

h. Kod gradnje manje poslovne građevine najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, uz izvedbu zone vegetacijskog zaštitnog

pojasa prema susjednim česticama.

i. Najveći broj etaža građevina poljoprivredne namjene, koje se grade na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mogu iznositi podrum i dvije nadzemne etaže, tako da se druga etaža može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava. Najveća visina pročelja (H) može iznositi do 5,0 m i najveća ukupna visina (Huk) do 8,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, građevina ili dio građevine mogu biti i viši od navedenog (dimnjaci, silosi i sl.).

j. Građevine poljoprivredne namjene, koje se grade na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene građevine na toj čestici.

k. Najmanja udaljenost građevina poljoprivredne namjene od susjedne međe mora biti 3,0 m. Iznimno, kada se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m ili na susjednoj međi moraju se izvesti

vatrobrani zidovi ali bez izgradnje otvora prema toj čestici. Kada se grade od drveta ili služe za spremanje ljetine udaljenost mora biti najmanje 5,0 m.

l. Kada je nagib krova građevina poljoprivredne namjene prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na vlastitu građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.

## Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S4-b

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

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

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

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta i ograničenja utvrđenih ovim člankom, a odnosi se na izdvojeni dio građevinskog područja naselja Donji Miholjac - "Hobođ - Stara Drava".

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 15 od 64*

b. Iznimno, od namjene prostora opisane u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi, ambulante i dječji vrtiće nije dopušteno graditi kao prateću namjenu, na zasebnim građevnim česticama.

c. Na građevnoj čestici stambene namjene dozvoljena je gradnja stambene građevine s najviše dvije stambene jedinice te više pomoćnih građevina.

d. U sklopu stambene građevine može se nalaziti poslovni prostor čiste i tihe namjene. Pod čistim i tihim djelatnostima podrazumijevaju se samo trgovine maloprodaje.

e. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine kao sekundarna namjena poljoprivrednom domaćinstvu, dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga, sukladno posebnom propisu što podrazumijeva i usluge smještaja u smještajnim jedinicama na otvorenom - kamp, pružanje usluge kamp odmorišta te objekata za robinzonski smještaj.

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

a. Najmanja udaljenost građevine od susjedne međe može iznositi 4,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta

prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Slobodnostojeće građevine mogu biti najveće dopuštena građevinske (bruto) površine do 150,0 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža stambene građevine može iznositi dvije nadzemne etaže, od kojih zadnja etaža mora biti potkrovlje. Ukupna visina (Huk) stambenih građevina ne smije prelaziti 6,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovništa obiteljskih stambenih građevina moraju biti kosa, nagiba od 35 do 45 stupnjeva, a pokrov mora biti vrste uobičajene za ovo podneblje i krajobrazna obilježja, uz mogućnost postavljanja sunčanih kolektora na krovništa i uz uvjet da sljeme krova ne može biti više od 4,0

m iznad poda potkrovlja.

b. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s regionalnim tradicijskim graditeljstvom i ne smije narušavati okolinu.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

b. Kod gradnje stambene građevine 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.

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

infrastrukturu

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

b. Obvezna je I. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*

*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 16 od 64*

a. Rekonstrukcija postojećih građevina veće građevinske (bruto) površine, veće visine i s više etaža nego što je to propisanom ovom Odlukom moguća je isključivo u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveći kapacitet kamp odmorišta u domaćinstvu iznosi 30 kamp mjesta, odnosno 90 gostiju-kampista (ne uključujući djecu do 12 godina).

b. Najveći kapacitet kampa u domaćinstvu iznosi 10 kamp mjesta, odnosno 30 gostiju-kampista (ne uključujući djecu do 12 godina).

c. Najveći smještajni kapacitet objekta za robinzonski smještaj u domaćinstvu može iznositi 30 gostiju.

## Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5

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

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

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

c. Najmanja širina građevnih čestica stambenih i stambeno-poslovnih građevina određuju se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće građevine 14,0 m, poluugrađene građevine 12,0

m i ugrađene građevine 9,0 m.

d. Iznimno, najmanja širina građevnih čestica za ugrađene građevine može biti i manja ako to

lokalne prilike uvjetuju, ali ne manja od 6,0 m.

e. Najmanja i najveća površina građevnih čestica stambenih i stambeno-poslovnih građevina određuju se ovisno o načinu gradnje: za slobodnostojeće građevine od 300,0 m<sup>2</sup> do 1.500,0 m<sup>2</sup>, za poluugrađene građevine od 250,0 m<sup>2</sup> do 1.000 m<sup>2</sup> i za ugrađene građevine od 180,0 m<sup>2</sup> do 600,0 m<sup>2</sup>.

f. Najmanja veličina građevne čestice za predškolsku namjenu iznosi 1.200 m<sup>2</sup>.

g. Građevna čestica može imati najviše 100 m dužine i 40 m širine.

h. Iznimno, građevna čestica može biti i veća od površine određene u podtočki e. ovoga članka, ali ne veća od 3.000,0 m<sup>2</sup>, uz najveću izgrađenost građevinske čestice do 30%, i to u slučajevima: a) kada se uz građevine za stanovanje smještaju i građevine karakteristične za poljoprivrednu djelatnost i b) kada se uz građevine za stanovanje smještaju manje poslovne građevine čija tehnologija, organizacija proizvodnog procesa te prometne potrebe zahtijevaju veću površinu.

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1.

Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi kao obiteljske stambene građevine s najviše dvije stambene jedinice.

c. U sklopu obiteljskih stambenih građevina mogu se nalaziti poslovni prostori čiste i tihe namjene. Komunikacijski prostori za pristup stanovima u višestambenim građevinama moraju

biti potpuno odvojeni od prostora za pristup poslovnim prostorima.

d. Iznimno, u sklopu obiteljskih stambenih građevina mogu se smještati ugostiteljski sadržaji u kojima je predviđena glazba (uključivo noćni bar, noćni klub, disko bar, disko klub i slično), ako zadovoljavaju propisane uvjete zaštite od buke, odnosno ako stalna i/ili povremena buka od glazbe, zajedno sa bukom pri dolasku i odlasku posjetitelja i sudionika u boravišnim prostorijama i okolnom vanjskom prostoru ne povećava razinu buke iznad vrijednosti

utvrđenih posebnim propisom.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*  
*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 17 od 64*

e. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi samo jedna stambena ili stambeno - poslovna građevina te pomoćne građevine u funkciji stambenog prostora i pomoćne poljoprivredne građevine. Kao sekundarne namjene (prateće građevine druge namjene), mogu se graditi: jedna manja poslovna građevina te više građevina poljoprivredne namjene. Sekundarne namjene ne mogu se planirati niti graditi bez i prije gradnje obiteljske stambene građevine.

f. Pomoćnim poljoprivrednim građevinama smatraju se: građevine bez izvora zagađenja (građevine za smještaj i čuvanje poljoprivrednih proizvoda (spremišta, hladnjače i slično) i mehanizacije (smještaj strojeva alata i opreme) te građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici, gljivarnici); građevine s potencijalnim izvorom zagađenja (građevine za uzgoj životinja - do 50 uvjetnih grla, sušare, pušnice i pčelinjaci).

g. Manja građevina poslovne namjene iz podtočke e. može biti građevina čiste i tihe djelatnosti ili građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine što uključuje: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta i praonice vozila.

h. Pod čistim i tihim djelatnostima podrazumijevaju se: trgovine maloprodaje, uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za

obradu metala i drveta i praonice vozila), ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub, ljekarne i liječničke ordinacije, poljoprivredne ljekarne, uredi, skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine, odnosno skladišta građevinske (bruto) površine do 100 m<sup>2</sup> (za višestambene građevine), sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorima te sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

i. Građevinama poljoprivredne namjene, koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici, smatraju se: građevine bez izvora zagađenja (građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije i građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici, gljivarnici)); građevine s potencijalnim izvorom zagađenja (građevine za uzgoj životinja i građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično)). Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.

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

a. Stambene i stambeno-poslovne građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti od susjednih međa udaljene najmanje 3,0 m.

b. Iznimno, kod gradnje u već izgrađenim dijelovima naselja, stambeno i stambeno - poslovna

građevina može biti udaljena od međe susjedne građevinske čestice manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m.

c. Kod gradnje građevina prema prethodnoj podtočki građevine ne smiju imati otvore prema susjednoj građevinskoj čestici.

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

e. Stambene i stambeno-poslovne građevine koje će se graditi na poluugrađeni način, tako da se jednom stranom, dijelom ili u potpunosti, prislanja na susjednu građevinu ili među, mora sa svojim drugim dijelom biti udaljena od granice suprotne građevinske čestice najmanje 3m.

f. Stambene i stambeno-poslovne građevine koja će se graditi na ugrađeni način, bočnim stranama moraju biti prislonjena na granice susjednih čestica, a od stražnje granice čestice udaljena najmanje 10,0 m.

g. Najmanja udaljenost građevine poslovne namjene od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovinu zabatne visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,0 m. Iznimno ta udaljenost može biti manja samo uz suglasnost susjeda ili drugačije definiranih Odredbi za provedbu unutar UPU naselja Donji Miholjac.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 18 od 64*

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

i. Gnojišta i gnojišne sabirne jame se moraju graditi iza građevine poljoprivredne namjene i moraju biti udaljena od stambenih i manjih poslovnih građevina najmanje 15,0 m, a od onih za opskrbu vodom (zdenci, cisterne, crpke, izvori i sl.) najmanje 20,0 m i to nizvodno u smjeru

tokova podzemnih voda. Udaljenost pčelinjaka od susjedne međe ne može biti manja od 5,0 m, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

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

b. Iznimno, za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti i veći od navedenih ovom Odlukom, ali ne veći od 0,8.

c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica građevina poslovne namjene iznosi 0,6.

d. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica društvene i javne namjene iznosi 0,5. Iznimno, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica vjerske namjene iznosi 0,6.

e. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica sportsko-rekreacijske namjene iznosi 0,6.

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

g. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta

prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 1,5. Iznimno, najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice vjerske namjene iznosi 2,4.

b. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene iznosi 2,4.

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

a. Ne ograničava se dodatno.

#### 7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveći broj etaža obiteljskih stambenih građevina može iznositi podrum i tri nadzemne etaže, odnosno podrum i četiri nadzemne etaže ukoliko je jedna od njih suterena, pri čemu se zadnja etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje. Najveća visina pročelja (H) građevina iznosi 7,5 m.
- b. Najveći broj etaža građevina poslovne namjene može iznositi podrum i dvije nadzemne etaže. Ukupna visina (H<sub>uk</sub>) ne smije prelaziti 10,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, građevina ili dio građevine mogu biti i viši od navedenog (dimnjaci, silosi i sl.).

c. Najveći broj etaža građevina javne i društvene namjene može iznositi podrum i četiri nadzemne etaže. Ukupna visina (Huk) za građevine s kosim krovom ne smije prelaziti 14,5 m, a ukupna visina (Huk) za građevine s ravnim krovom ne smije prelaziti 12,0 m. Iznimno, ukupna visina (Huk) za vjerske građevine može biti i viša u slučaju izgradnje vertikalnih oblikovnih elemenata (zvonik i sl.)

d. Iznimno, ukupna visina (Huk) za sportsko-rekreacijske građevine može biti i viša od 14,5 m

u slučaju kada je to nužno zbog djelatnosti koje se u njima obavljaju.

e. Ukupna visina (Huk) građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Krovišta svih građevina su kosa, nagiba od 35 do 45 stupnjeva, a pokrov mora biti vrste uobičajene za ovo podneblje i krajobrazna obilježja.

c. Iznimno, krovišta građevina poslovne namjene, unutar građevinskih područja naselja, za koje nije propisana obveza izrade planova užih područja, mogu biti ravna, kosa, s blagim nagibom ili zaobljena. Vrsta pokrova nije ograničena.

d. Iznimno, krovišta građevina javne i društvene namjene mogu biti kosa, ravna ili s blagim nagibom. Vrsta pokrova nije ograničena.

e. Uz stražnje granice čestica građevina u nizu, ukoliko je taj niz u kontinuitetu duži od 60 m, treba osigurati protupožarni prilazni put širine najmanje 3 m.

f. Zidovi koji se grade uz među moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presijecati čitavo krovište.

g. Gnojišta i gnojišne sabirne jame moraju se graditi od nepropusnog betona najmanje visine 50 cm iznad konačno zaravnatog terena, nepropusnog pokrova i predviđeno otvorima za čišćenje i zračenje.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

b. Kod gradnje građevina poslovne namjene 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, uz izvedbu zone vegetacijskog zaštitnog

pojasa prema susjednim česticama.

c. Najmanje 30% površine građevne čestice javne i društvene namjene mora biti uređeno kao

parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo. Iznimno, najmanje 20% površine građevne čestice vjerske namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.

d. Dio građevne čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihov izlaz.

e. Građevne čestice za izgradnju građevina poljoprivredne namjene koje se grade na zasebnim građevnim česticama trebaju zadovoljiti i sljedeće uvjete: najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zaštitno zelenilo, dok se prema građevinama drugih namjenama trebaju izvesti zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša; na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju kod gradnje građevina za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.)

kapaciteta

do 50 uvjetnih grla i građevina za preradu poljoprivrednih proizvoda mora se osigurati tampon

visokog zaštitnog zelenila najmanje širine 5,0 m.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.

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

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 20 od 64*

- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
- b. Unutar građevinskih područja naselja (osim građevinskog područja naselja Donji Miholjac) za građevine poljoprivredne namjene, i u slučaju da nije izgrađena kanalizacija obvezna je izvedba vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Iznimno, moguća je izvedba nepropusnih sabirnih jama, ovisno o djelatnosti i u skladu sa sanitarno - tehničkim i higijenskim uvjetima i propisima.

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

- a. Ukoliko postojeće građevine imaju visinu ili etažnost višu od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Uz obiteljske stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.).
- b. Uz obiteljske stambene građevine, pomoćne građevine mogu se graditi kao jednoetažne tako da je visina pročelja (H) najviše 4,0 m, a ukupna visina (Huk) najviše 7,0 m.
- c. Najmanja udaljenost pomoćne građevine (osim garaže) od susjedne međe, kada se grade kao samostojeće iznosi 3,0 m. Udaljenost može biti i manja ali ne manja od 1,0 m, kada se grade bez otvora i uz uvjet gradnje zidova od varootpornog materijala s nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu. Kada se pomoćna građevina gradi od drveta ili služi za spremanje ljetine udaljenost mora biti najmanje 5,0 m.
- d. Kada se pomoćne građevine grade kao poluugrađene potrebno ih je locirati s jedne strane uz susjednu građevinu s vatrobranim zidom i nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu. Kada se grade kao ugrađene građevine potrebno ih je locirati s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidovima te nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu.
- e. Kada je nagib krova pomoćne građevine prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na pripadajuću građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.

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

- a. Udio sekundarne namjene (prateće građevine druge namjene) koja se može graditi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine ne može iznositi više od 35% ukupne građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici.
- b. Najveći broj etaža manje poslovne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, može iznositi podrum i dvije nadzemne etaže. Najveća visina pročelja (H) može iznositi do 5,0 m i ne smije biti viša od glavne građevina na čestici i najveća ukupna visina (Huk) može iznositi do 8,0 m i ne smije biti viša od ukupne visine glavne građevine na čestici.
- c. Najmanja udaljenost manje poslovne građevine, kada se gradi kao slobodnostojeća, od susjedne međe iznosi 3,0 m. Iznimno, kada se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m ili na susjednoj međi moraju se izvesti vatrobrani zidovi ali bez izgradnje otvora prema toj čestici, s nagibom krov prema vlastitoj čestici.
- d. Kada se manja poslovna građevina gradi kao poluugrađena potrebno ju je locirati s jedne strane uz susjednu građevinu s vatrobranim zidom i nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu. Kada se gradi kao ugrađena građevina potrebno ju je s dvije strane uz među susjedne čestice i izvesti s vatrobranim zidovima te nagibom krovišta na vlastitu građevnu česticu.
- e. Kada je nagib krova manje poslovne građevine prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na vlastitu građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.
- f. Manja poslovna građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mora biti udaljena najmanje

10,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, kod građevnih čestica užih od 25,0 m udaljenost od dvorišnih međa može biti i manja, ali ne manja od 5,0 m. Navedene

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 21 od 64*

udaljenosti odnose se na samu prostoriju u kojoj se obavlja djelatnost, dok se ostale prostorije čiste i tihe namjene mogu smjestiti i bliže.

g. Manje poslovna građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine, koja se gradi na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mora biti udaljena najmanje 10,0 m od stambene građevine na toj čestici i najmanje 30,0 m od regulacijske linije.

h. Kod gradnje manje poslovne građevine najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, uz izvedbu zone vegetacijskog zaštitnog

pojasa prema susjednim česticama.

i. Najveći broj etaža građevina poljoprivredne namjene, koje se grade na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mogu iznositi podrum i dvije nadzemne etaže, tako da se druga etaža može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava. Najveća visina pročelja (H) može iznositi do 5,0 m i najveća ukupna visina (Huk) do 8,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, građevina ili dio građevine mogu biti i viši od navedenog (dimnjaci, silosi i sl.).

j. Građevine poljoprivredne namjene, koje se grade na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene građevine na toj čestici.

k. Najmanja udaljenost građevina poljoprivredne namjene od susjedne međe mora biti 3,0 m. Iznimno, kada se grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m ili na susjednoj međi moraju se izvesti

vatrobrani zidovi ali bez izgradnje otvora prema toj čestici. Kada se grade od drveta ili služe za spremanje ljetine udaljenost mora biti najmanje 5,0 m.

l. Kada je nagib krova građevina poljoprivredne namjene prema susjednoj čestici i ako je streha udaljena od nje manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke te odvod krovne vode na vlastitu građevnu česticu, uz uvjet da streha krova mora biti na vlastitoj građevnoj čestici.

## Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K

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

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

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora.

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

a. Najmanja udaljenost od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovinu zabatne visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica iznosi 0,8.

b. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta

prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže, odnosno podrum i četiri

nadzemnih etaža ukoliko je jedna od njih suterren. Ukupna visina (Huk) građevina ne smije prelaziti 11,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, dio građevine može biti i viši

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 22 od 64*

od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.)

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Krovništa mogu biti ravna, kosa ili zaobljena, a vrsta pokrova nije određena.

c. Visina krovnog nadozida kod građevine s najvećim brojem katova može biti najviše 90 cm iznad stropne konstrukcije.

d. Gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena.

e. U tradicijskim dijelovima naselja za gradnju građevina moraju se koristiti oblikovni elementi i materijali uobičajeni za taj prostor.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim uvjetima.

b. Za izgradnju građevina poslovne namjene unutar građevinski područja naselja obavezna je

II. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta utvrđena u odjeljku 1.4.2.

c. Za izgradnju građevina poslovne namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja obavezna je I. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta utvrđena u odjeljku 1.4.2.

d. Najmanje 20% površine građevne čestice na kojoj će se graditi mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo. Prema hortikulturnom rješenju obavezna je sadnja autohtonih vrsta zelenila.

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

a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.

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

infrastrukturu

a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.

b. Građevinska čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz već izgrađenu prometnu površinu minimalne širine kolnika od 6,0 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ne određuje se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ne određuje se.

## Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS

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

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

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora.

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

a. Najmanja udaljenost građevina od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovinu zabatne visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica iznosi 0,8.
- b. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže, odnosno podrum i četiri nadzemnih etaža ukoliko je jedna od njih suteran. Ukupna visina (Huk) građevina ne smije prelaziti 11,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, dio građevine može biti i viši od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.)
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Krovništa mogu biti ravna, kosa ili zaobljena, a vrsta pokrova nije određena.
  - c. Visina krovnog nadozida kod građevine s najvećim brojem katova može biti najviše 90 cm iznad stropne konstrukcije.
  - d. Gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena.
  - e. U tradicijskim dijelovima naselja za gradnju građevina moraju se koristiti oblikovni elementi i materijali uobičajeni za taj prostor.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim uvjetima.
  - b. Za izgradnju građevina komunalno - servisne namjene unutar građevinski područja naselja obavezna je II. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta utvrđena u odjeljku 1.4.2.
  - c. Za izgradnju građevina komunalno - servisne namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja obavezna je I. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta utvrđena u odjeljku 1.4.2.
  - d. Najmanje 20% površine građevne čestice na kojoj će se graditi mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo. Prema hortikulturnom rješenju obavezna je sadnja autohtonih vrsta zelenila.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Građevinska čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz već izgrađenu prometnu površinu minimalne širine kolnika od 6,0 m.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene  
a. Ne određuje se.

#### Članak 11.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu Plana.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanja udaljenost od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovinu zabatne visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 3,0 m. Iznimno, udaljenost od međa susjednih građevinskih čestica i regulacijskog pravca građevina na kčbr. 1116/10 k.o. Donji Miholjac može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica iznosi 0,8.
  - b. Ako je izgrađenost građevne čestice na kojoj se nalazi postojeća građevina veća od dozvoljene, ista se prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine na toj čestici, može zadržati, ali se ne smije povećati.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne ograničava se dodatno.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža može iznositi podrum i tri nadzemne etaže, odnosno podrum i četiri nadzemnih etaža ukoliko je jedna od njih suteran. Ukupna visina (Huk) građevina ne smije prelaziti 11,0 m. Iznimno, ako to zahtijeva tehnološki postupak, dio građevine može biti i viši od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.)
  - b. Iznimno, visina pročelja (H) građevine na kčbr. 1116/10 k.o. Donji Miholjac može biti i veća, ali ne veća od 15,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Krovništa mogu biti ravna, kosa ili zaobljena, a vrsta pokrova nije određena.
  - c. Visina krovnog nadozida kod građevine s najvećim brojem katova može biti najviše 90 cm iznad stropne konstrukcije.
  - d. Gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena.
  - e. U tradicijskim dijelovima naselja za gradnju građevina moraju se koristiti oblikovni elementi i materijali uobičajeni za taj prostor.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim uvjetima.



- b. Za izgradnju građevina proizvodne namjene obvezna je II. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta utvrđena u odjeljku 1.4.2.
- c. Najmanje 20% površine građevne čestice na kojoj će se graditi mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo. Prema hortikulturnom rješenju obavezna je sadnja autohtonih vrsta zelenila.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Građevinska čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz već izgrađenu prometnu površinu minimalne širine kolnika od 6,0 m.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

## Članak 12.

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

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik građevne čestice, odnosno zahvata u prostoru moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu Plana, a određuju se temeljem prostornih uvjeta, standarda i normativa za gradnju tog tipa građevina.
  - b. Najmanja veličina građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora.
- 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanja dopuštena udaljenost svih građevina od granica susjednih međa iznosi 6,0 m, iznimno i manje za izgrađene građevine na k.č.br. 2706, k.o. Donji Miholjac.
- 4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Za ribičke domove najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinom iznosi 50,0 m<sup>2</sup>. Iznimno, za ribički dom na k.č.br. 532 k.o. Podgajci Podravski najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinom iznosi 200,0 m<sup>2</sup>.
- 5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne ograničava se dodatno.
- 6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Najveća građevinska (bruto) površina pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene po jednom zahvatu iznosi 100,0 m<sup>2</sup>. Iznimno, na k.č.br. 2706, k.o. Donji Miholjac građevinska (bruto) površina za potrebe edukativnih i ugostiteljskih pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 500 m<sup>2</sup>.
- 7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći broj etaža svih građevina može iznositi dvije nadzemne etaže od kojih je druga obvezno potkrovlje. Ukupna visina (Huk) ne smije prelaziti 6,0 m.
  - b. Za ribičke domove ukupna visina (Huk) iznosi 6,0 m. Iznimno za ribički dom na k.č.br. 532 k.o. Podgajci Podravski ukupna visina (Huk) iznosi 8,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Krovništa svih građevina su kosa, a pokrov mora biti vrste uobičajene za ovo podneblje i krajobrazna obilježja (crijep, šindra i sl.).
  - b. Oblikovanje svih građevina mora biti u skladu s tradicijskim ruralnim graditeljstvom.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.2. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Za prateće građevine sportsko-rekreacijske namjene vodoopskrba i zbrinjavanje otpadnih voda moraju biti riješeni (barem u nepropusne septičke jame).
  - c. Za ribičke domove zbrinjavanje otpadnih voda mora biti riješeno (barem u nepropusne septičke jame).
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

### Članak 13.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: R7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provedbu Plana.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Za uređene plaže i kupališta najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinom iznosi 50,0 m<sup>2</sup>.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Za građevine unutar zahvata uređene plaže ukupna visina (Huk) iznosi 6,0 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Oblikovanje građevina unutar zahvata uređene plaže mora biti u skladu s tradicijskim ruralni graditeljstvom.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Zbrinjavanje otpadnih voda za građevine unutar zahvata uređene plaže mora biti riješeno (barem u nepropusne septičke jame).
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

#### Članak 14.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr
  1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
    - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
  3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Uvjeti za gradnju građevina unutar prostora groblja određuju se prema posebnim propisima.
  4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Ne određuje se.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Ne određuje se.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Ne određuje se.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Ne određuje se.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Ne određuje se.
  11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Utvrđeno u odjeljku 2.1.1.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

#### Članak 15.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS
1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
    - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
  3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Uvjeti za gradnju građevina unutar prostora groblja određuju se prema posebnim propisima.
  4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Ne određuje se.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Ne određuje se.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Ne određuje se.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Ne određuje se.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Ne određuje se.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Ne određuje se.
  11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Ne određuje se.
  12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    - a. Ne određuje se.
  13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    - a. Ne određuje se.
  14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    - a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene  
a. Ne određuje se.

#### Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: VHS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. U navedenom zahvatu, za višenamjensko korištenje rijeke Drave i cjelovitu zaštitu od štetnog djelovanja voda PPOBŽ-om, planiraju se izgradnje dva višenamjenska hidrotehnička sustava na području Grada Donjeg Miholjca; VHS Donji Miholjac i VHS Osijek.
  - b. Do izgradnje VHS Donji Miholjac i VHS Osijek zabranjuje se gradnja trajnih građevina na površinama obuhvaćenim planiranim granicama akumulacijskih jezera, izuzev građevina infrastrukture i građevina namijenjenih eksploataciji mineralnih sirovina.
  - c. Do privođenja namjenama prostor rezerviran za akumulacije na rijeci Dravi koristi se na postojeći način.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

## Članak 17.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Namjena zahvata je izgrađena građevina infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava regionalnog značaja (građevina u sustavu odvodnje otpadnih voda) - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Donji Miholjac na kč.br. 236 k.o. Donji Miholjac, uz mogućnost proširenja na kč. br. 2900 ko. Donji Miholjac.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je urediti manipulativne površine, pješačke staze i zelene površine, a preostali dio čestice hortikulturno urediti.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

## Članak 18.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: GO\_PS

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja namijenjena za gospodarenje otpadom - pretovarna stanica Donji Miholjac odgovara površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Dozvoljeno je graditi sve vrste građevina koje služe obavljanju djelatnosti, a propisane su posebnim propisom i predviđene Planom gospodarenja otpadom Osječko - baranjske županije i Planom gospodarenja otpadom Grada Donjeg Miholjca.
  - b. Prostor planirane pretovarne stanice Donji Miholjac moguće je, u skladu s odredbama posebnih propisa, koristiti u svrhu prikupljanja i uporabe građevinskog otpada.
  - c. Na kč. br. 3292, k.o. Donji Miholjac postojeće službeno odlagalište neopasnog otpada "Doroslov" je trenutno u fazi sanacije i zatvaranja (3. faza). Sukladno planiranim ciljevima iz Plana gospodarenja otpadom Osječko - baranjske županije, kao i Plana gospodarenja otpadom Grada Donjeg Miholjca, na dijelu iste katastarske čestice, uz reciklažno dvorište "Doroslov" planira se gradnja mini sortirnice sa skladištem otpada koja će se uključiti u cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Osječko - baranjske županije.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Za gradnju građevina na udaljenosti manjoj od 10,0 m od ruba kanala potrebno je ishoditi vodopravne uvjete sukladno posebnim propisima.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica iznosi 0,8.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Utvrđeno u odjeljku 1.4.1. i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Krovništa mogu biti ravna, kosa ili zaobljena, a vrsta pokrova nije određena.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Iznimno, površina građevne čestice može u cijelosti biti asfaltirana i nije potrebno planirati ozelenjavanje dijela građevinske čestice.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuje se.

## Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

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

## Članak 20.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: H2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.
  - b. Najmanja površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3,0 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5,0 ha. Ova površina mora se koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe. Iznimno, ribnjaci koji se grade u sklopu kompleksa za poljoprivrednu proizvodnju mogu biti i manje površine.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje površina i gradnja unutar zahvata u prostoru treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Građevine u funkciji slatkovodne akvakulture moraju biti najmanje 3,0 m udaljene od svih međa građevnih čestica i najmanje 5,0 m od ruba vodne površine.

- b. Udaljenost vodnih površina za slatkovodnu akvakulturu od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Za građevine u funkciji slatkovodne akvakulture građevinska (bruto) površina dimenzionira se kao 12,0 m<sup>2</sup> građevine na 1,0 ha vodne površine ribnjaka kao i objekata i postrojenja (građevina) za istraživanje i eksploataciju geotermalne vode u energetske svrhe za zagrijavanje ribnjaka.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveći broj etaža svih građevina može iznositi dvije nadzemne etaže od kojih je druga obvezno potkrovlje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Ne određuje se.
- b. Izgradnja površina slatkovodne akvakulture izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na tlu označenom na kartografskom prikazu kao ostalo zemljište i ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi. Iznimno, izgradnja ribnjaka moguća je i na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi ako se radi o izgradnji u sklopu kompleksa poljoprivredne proizvodnje.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuje se.

## Članak 21.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Izgradnja gospodarskih građevina za intenzivnu biljnu poljoprivrednu proizvodnju dozvoljava se samo na velikim posjedima čija minimalna veličina ovisi o vrsti i intenzitetu posjeda, odnosno: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15,0 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3,0 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1,0 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1,0 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.



b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture.

c. Posjedom se smatra zemljište koje je u minimalnoj površini od 60% u vlasništvu investitora,

a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Najmanje 80% posjeda treba biti na području Grada Donjeg Miholjca. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na najmanje 15% površine posjeda katastarske čestice trebaju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali ili poljski putevi.

d. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju poljoprivredne kućice u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva iznosi 5.000 m<sup>2</sup>. Iznimno, najmanja poljoprivredna površina za gradnju poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća iznosi 2.500 m<sup>2</sup>.

e. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.

f. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju nadstrešnica, koje se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji poljoprivredne proizvodnje, iznosi 2,0 ha.

g. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonica voća i voćnih preradevina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1,0 ha i više.

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1.

Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda, među ostalim navedenim u odjeljku 1.1. Namjena prostora, podrazumijevaju i: čvrste i uređene površine za privremeno prikupljanje biljnih proizvoda (platoi); nadstrešnice za čuvanje sjemena, ambalaže i slično; građevine za potrebe pakiranja biljnih proizvoda koji su u cijelosti

ili pretežito proizvedeni na pripadajućem posjedu; mosne vage, pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje koje su u katastru upisane kao poljoprivredne (oranice, vinogradi i/ili voćnjaci i slično) i nalaze se pod kulturom. Iznimno, dozvoljena je izgradnja i ribnjaka samo ako se radi o izgradnji u sklopu gospodarskog kompleksa.

c. Pojedinačnom zgradom u funkciji biljne proizvodnje iz prethodne podtočke smatra se: poljoprivredna kućica u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva, spremište alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice koje služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda

ili privremeno sklanjanje ljudi te plastenici i staklenici. Dozvoljena je gradnja po jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje.

d. U sklopu posjeda iz točke 1. ovog stavka moguće je graditi samo jedan kompleks gospodarskih građevina koje moraju činiti tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu i biti na jedinstvenoj građevnoj čestici.

e. Površina i raspored građevina iz ove točke utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

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

a. Najmanje udaljenosti građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda (osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka) od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste, izražene u metrima, iznose za: autoceste i državne ceste 100 m; županijske ceste 50 m i lokalne ceste 30 m te od ruba zemljišnog pojasa nerazvrstane ceste iznosi 5 m. Navedene udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivrednih kućica u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> na svakih

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 35 od 64*

daljnjih započelih 1.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ispod zgrade nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina prizemlja vinogradarskih podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonica voća i voćnih prerađevina može iznositi do 50 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih započelih 2.000 m<sup>2</sup> vinograda ili voćnjaka. Površina podruma ispod zgrade nije ograničena.

c. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može

iznositi do 15 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 1.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti izvan gabarita prizemlja.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, može iznositi do 12 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 3 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 500 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom.

e. Građevinska (bruto) površina nadstrešnica, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji

biljne proizvodnje, može iznositi do 40 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 10.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Poljoprivredne kućice u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva te vinogradarski podrumi s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonice voća i voćnih prerađevina mogu se graditi isključivo kao prizemnice s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

b. Spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi isključivo kao prizemnice bez potkrovlja i bez podruma. Najveća ukupna visina (Huk) može iznositi 5,0 m.

c. Nadstrešnice, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi isključivo kao prizemnice. Najveća ukupna visina (Huk) može iznositi 6,0 m.

d. Najveća ukupna visina staklenika i plastenika iznosi 6 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Izgradnja poljoprivredne kućice mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita ili lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik (omjer stranica minimalno 1:1,5.).

b. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

c. Nadstrešnice, koje se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji poljoprivredne proizvodnje, trebaju biti otvorene s najmanje tri strane te izgrađene od lakog materijala s dvostrešnim krovom i tradicijskim pokrovom.

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

a. Gradnja spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, te staklenika i plastenika ne smije biti na vizualno istaknutim pozicijama te na područjima zaštićenih i vrijednih dijelova prirode. Poželjno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

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

a. Ne određuje se.

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

## infrastrukturu

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 36 od 64*

- a. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore, kao i izgradnja susretnog / priključnog postrojenja / voda koji će omogućiti preuzimanje viškova ili sve proizvedene električne energije u elektroenergetski sustav tijela nadležnog za distribuciju električne energije na bilo kojoj naponskoj razini 35 kV, 10(20) kV ili 0,4 kV.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Rekonstrukcija postojećih građevina izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Ne određuje se.

## Članak 22.

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

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
- a. Izgradnja gospodarskih građevina za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima čija minimalna veličina ovisi o vrsti i intenzitetu posjeda, odnosno: građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha, građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha, građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha, građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha.
- b. Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3,0 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).
- c. Posjedom se smatra zemljište koje je u minimalnoj površini od 60% u vlasništvu investitora,
- a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu. Najmanje 80% posjeda treba biti na području Grada Donjeg Miholjca. Ako posjed čini više katastarskih čestica, na najmanje 15% površine posjeda katastarske čestice trebaju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali ili poljski putevi.
- d. Veličina posjeda za stočarsku i peradarsku proizvodnju određena je najmanjim brojem uvjetnih grla.
- e. Najmanja površina građevne čestice na kojima se grade gospodarske građevine za uzgoj ili tov životinja iznosi 2.000 m<sup>2</sup>.
- f. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju poljoprivredne kućice u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva iznosi 5.000 m<sup>2</sup>. Iznimno, najmanja poljoprivredna površina za gradnju poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća iznosi 2.500 m<sup>2</sup>.
- g. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, iznosi 1.000 m<sup>2</sup>.
- h. Najmanja poljoprivredna površina za gradnju nadstrešnica, koje se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji poljoprivredne proizvodnje, iznosi 2,0 ha.
- i. Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonica voća i voćnih prerađevina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1,0 ha i više.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. Građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda, među ostalim navedenim u odjeljku 1.1. Namjena prostora, podrazumijevaju i: poljoprivredna

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 37 od 64*

gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne djelatnosti u sklopu kojih se mogu graditi - građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda; građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje; objekti i postrojenja (građevine) za istraživanje i eksploataciju geotermalne vode u energetske svrhe (zagrijavanje staklenika, plastenika, ribnjaka); čvrste i uređene površine za privremeno prikupljanje biljnih proizvoda (platoi); nadstrešnice za čuvanje sjemena, ambalaže i slično; građevine za potrebe pakiranja biljnih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežito proizvedeni na pripadajućem posjedu; građevine za uzgoj životinja i ribnjaci (bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture te ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje. Dozvoljena je gradnja po jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje.

c. U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješavice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo. Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

d. Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg, a sve vrste životinja se preračunavaju na uvjetna grla množenjem broja životinja sa sljedećim koeficijentima: krave, steone junice 1,00; bik 1,50; vol 1,20; junad 1-2 god. 0,70; junad 6-12 mjes. 0,50; telad 0,25; krmača + prasid 0,30; tovne svinje preko 6 mjeseci 0,25; mlade svinje 2-6 mjes. 0,13; prasid

do 2 mjeseca 0,05; teški konji 1,20; srednje teški konji 1,00; laki konji 0,80; ždrebac 0,75; ovce, ovnovi, koze i jarci 0,10; janjad i jarad 0,05; nojevi 0,25; kunići 0,007; pure 0,02; tovnj pilići (brojleri) 0,0055; nesilice konzumnih jaja 0,004; rasplodne nesilice teških pasmina 0,008; rasplodne nesilice lakih pasmina 0,004. Za životinje koje nisu navedene koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju nadležne savjetodavne službe. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

e. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje

moguća je gradnja obiteljske stambene građevine s najviše dva stana i građevine za pružanje ugostiteljskih usluga za potrebe agroturizma. Gradnja navedenih građevina moguća je istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela čime se formira obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

f. Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo je oblik proizvodnog organiziranja u poljoprivredi, s proizvodnjom dva ili više poljoprivrednih proizvoda (ratarskih, stočarskih - 50 i više uvjetnih grla, voćarskih, vrtlarskih, vinogradarskih, peradarskih i drugih). Navedeno podrazumijeva poljoprivredni posjed, u sklopu kojeg se nalaze gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, zajedno sa stambenom građevinom i građevinama za pružanje ugostiteljskih usluga za potrebe agroturizma, koji se nalazi izvan građevinskog područja naselja, na poljoprivrednom posjedu primjerene veličine, čija je veličina određena prethodnom točkom, a s obzirom na vrstu poljoprivredne djelatnosti.

g. U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguće je graditi samo jedan kompleks

gospodarskih građevina koje moraju činiti tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu i biti na jedinstvenoj građevnoj čestici ili jedno obiteljsko gospodarstvo pod istim uvjetima.

h. Površina i raspored građevina iz ove točke utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

i. Pojedinačnom zgradom u funkciji biljne proizvodnje iz prethodne podtočke smatra se: poljoprivredna kućica u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva, spremište alata, oruđa i strojeva, nadstrešnice koje služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda

ili privremeno sklanjanje ljudi te plastenici i staklenici.

j. Gospodarskim građevinama za uzgoj ili tov životinja se smatra funkcionalno povezana

grupa građevina koja se izgrađuje izvan građevinskog područja, s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, kapaciteta preko 50 uvjetnih grla.

k. Građevine koje se mogu graditi u sklopu tovilišta su: gospodarske građevine komplementarne tovilištu (skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično), te druge gospodarske građevine, spremište strojeva, alata, garaže i slično, parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice te infrastrukturne građevine. Kao prateće građevine druge namjene

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 38 od 64*

mogu se graditi uredi te jedna stambena građevina s najviše dva stana za potrebe stanovanja

vlasnika. Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja, a prostori za boravak djelatnika samo garderobno-sanitarni prostori te prostorije za dnevni odmor.

Uredske

prostorije mogu biti do 5% građevinske (bruto) površine dijela građevine za smještaj životinja.

l. Uvjetuje se izgradnja prvenstveno primarnih građevina, a istovremeno ili u sljedećim etapama izgradnja pratećih građevina (stambena građevine, građevine za pružanje usluga za

potrebe agroturizma, građevina za pružanje ugostiteljskih usluga).

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

a. Najmanje udaljenosti građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda (osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka) od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste, izražene u metrima, iznose za: autoceste i državne ceste 100 m; županijske ceste 50 m i lokalne ceste 30 m te od ruba zemljišnog pojasa nerazvrstane ceste iznosi 5 m. Navedene udaljenosti ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

b. Najmanje udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa za razvrstane ceste, izražene u metrima iznose, u ovisnosti o maksimalnom kapacitetu građevine

u odnosu na broj uvjetnih grla (UG): za državne ceste - 100 m za maksimalni kapacitet građevine od 100 UG i manje, 150 m za maksimalni kapacitet građevine 101-400 UG te 200 m za maksimalni kapacitet građevine s više od 400 UG; za županijske ceste - 50 m za maksimalni kapacitet građevine od 100 UG i manje, 100 m za maksimalni kapacitet građevine 101-400 UG te 150 m za maksimalni kapacitet građevine s više od 400 UG; za lokalne ceste

-

30 m bez obzira na broj UG; za nerazvrstane ceste - 5 m bez obzira na broj UG.

c. Najmanje udaljenosti građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba građevinskih područja naselja i građevinskih područja izdvojene namjene iznose: za naselje Donji Miholjac - 500 m bez obzira na broj UG; za ostala naselja - 100 m za maksimalni kapacitet građevine od 100 UG i manje; 200 m za maksimalni kapacitet građevine od 101-400 UG; 300 m za maksimalni kapacitet građevine s više od 400 UG.

d. Najmanje udaljenosti iz prethodnih podtočka b. i c. odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili građevine unutar kompleksa i ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti.

e. Iznimno, najmanje udaljenosti od ruba građevinskog područja naselja i građevinskih područja za izdvojene namjene mogu se smanjiti za 30% ako to omogućuju mjesne prilike (velika pošumljenost i sl.)

f. Minimalna udaljenost svih građevina koje se grade u sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja, osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivrednih kućica u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva može iznositi do 25 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih započelih 1.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ispod zgrade nije ograničena.

b. Građevinska (bruto) površina prizemlja vinogradarskih podruma s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonica voća i voćnih prerađevina može iznositi do 50 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih započelih 2.000 m<sup>2</sup> vinograda ili voćnjaka. Površina podruma ispod zgrade nije ograničena.

c. Građevinska (bruto) površina prizemlja poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može

iznositi do 15 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 1.000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti izvan gabarita

prizemlja.

d. Građevinska (bruto) površina spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, može iznositi do 12 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 3 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započetih 500 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom.

e. Građevinska (bruto) površina nadstrešnica, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji

biljne proizvodnje, može iznositi do 40 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započetih 1,0 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

f. Najveća građevinska bruto površina manjih vjerskih građevina, kao kapelice, poklonci, križevi i slične građevine može iznositi najviše 30 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Visina gospodarskih, pratećih i pomoćnih građevina (spremište strojeva i slično) koji se grade u sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja određuje se na temelju zahtjeva tehnološkog procesa.

b. Poljoprivredne kućice u funkciji voćarstva, vinogradarstva i povrtlarstva te vinogradarski podrumi s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina ili kušaonice voća i voćnih preradevina mogu se graditi isključivo kao prizemnice s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja.

c. Spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi isključivo kao prizemnice bez potkrovlja i bez podruma. Najveća ukupna visina (Huk) može iznositi 5,0 m.

d. Nadstrešnice, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mogu se graditi isključivo kao prizemnice. Najveća ukupna visina (Huk) može iznositi 6,0 m.

e. Najveća ukupna visina staklenika i plastenika iznosi 6,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Oblikovanje građevina obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, odabir građevnog materijala, te koncepcija prostorne organizacije građevina na građevnoj čestici moraju biti u skladu s uobičajenim načinom gradnje na određenom prostoru, te s okolnim krajobrazom.

b. Izgradnja poljoprivredne kućice mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Zgrade moraju imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita ili lima. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik (omjer stranica minimalno 1:1,5.).

c. Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

d. Nadstrešnice, koje se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji poljoprivredne proizvodnje, trebaju biti otvorene s najmanje tri strane te izgrađene od lakog materijala s dvostrešnim krovom i tradicijskim pokrovom.

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

a. Gospodarske građevine za uzgoj ili tov životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode.

b. Gradnja spremišta alata, oruđa i strojeva, koji se grade kao pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje, te staklenika i plastenika ne smije biti na vizualno istaknutim pozicijama te na područjima zaštićenih i vrijednih dijelova prirode. Poželjno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

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



a. Ne određuje se.

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

a. Tovilišta se mogu graditi na poljoprivrednoj čestici koja mora imati osiguran pristup s prometne površine ili puta s pravom služnosti.

b. U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje

moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs

koriste alternativne odnosno obnovljive izvore, kao i izgradnja susretnog / priključnog postrojenja / voda koji će omogućiti preuzimanje viškova ili sve proizvedene električne energije u elektroenergetski sustav tijela nadležnog za distribuciju električne energije na bilo kojoj naponskoj razini 35 kV, 10(20) kV ili 0,4 kV.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća građevinska (bruto) površina jedne stambene građevine s najviše dva stana koja se može graditi uz gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost, a koja se može koristiti i za potrebe agroturizma, iznosi 200 m<sup>2</sup>, s tim da građevinska (bruto) površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od građevinske (bruto) površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

b. Najveća građevinska (bruto) površina jedne obiteljske stambene građevine s najviše dva stana koja se može graditi uz obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo iznosi 400 m<sup>2</sup>, s tim da građevinska (bruto) površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

c. Najveća građevinska (bruto) površina građevine za pružanje ugostiteljskih usluga za potrebe agroturizma koja se može graditi uz obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo može iznositi najviše 20% od građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina.

d. Najveća građevinska (bruto) površina građevine za pružanje ugostiteljskih usluga za potrebe agroturizma koja se može graditi uz obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo može iznositi najviše 35% od građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1.000 m<sup>2</sup>, građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m<sup>2</sup>.

e. Najveća građevinska (bruto) površina jedne stambene građevine s najviše dva stana koja se može graditi u sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja može iznositi najviše 20% od

građevinske (bruto) površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

## Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: ŠZ

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

a. Obuhvat zahvata odgovara površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1.1.

Namjena prostora.

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

a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1.

Namjena prostora ovih Odredbi i na osnovu dodatnih uvjeta utvrđenih ovim člankom.

b. Šume i šumsko zemljište ne mogu mijenjati svoju namjenu u odnosu na stanje zatečeno stupanjem na snagu PPUG-a Donjeg Miholjca.

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

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 41 od 64*

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Ne određuje se.

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

#### Članak 24.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca na snazi su:

- Urbanistički plan uređenja naselja Donji Miholjac,
- Urbanistički plan uređenja industrijske zone Donji Miholjac,
- Urbanistički plan uređenja turističke zone Borik.

(2) Urbanistički planovi iz stavka 1. mogu se mijenjati i dopunjavati u skladu s odredbama posebnog propisa i na temelju posebne odluke Grada Donjeg Miholjca.

(3) Obvezna izrada urbanističkog plana uređenja propisuje se za:

- Urbanistički plan uređenja poslovne zone Đurđanci,
- Urbanistički plan uređenja zone graničnog prijelaza Donji Miholjac,
- Urbanistički plan uređenja turističke zone Miholjački Poreč.

## Članak 25.

(1) Smjernice za UPU Grada Donjeg Miholjca su:

- za zone stambene, mješovite, javne i društvene, proizvodne i poslovne i sportsko-rekreacijske

namjene sadržaji i građevine koji se mogu graditi unutar pojedinih namjene određuju se sukladno sadržajima namjena prostora određenih Pravilnikom o prostornim planovima.

- za sve vrste namjena unutar UPU-a moraju biti propisane:

1. najmanja površina građevne čestice,
2. najveća izgrađenost građevne čestice,
3. najveća visina i broj etaža građevina
4. udaljenost građevina u odnosu na regulacijski pravac i susjedne međe,
5. najmanji dio građevne čestice koji treba biti uređen kao zelena površina.

## Članak 26.

(1) Smjernice za UPU Industrijske zone Donji Miholjac:

- dozvoljena je gradnja i uređenje sadržaja i građevina koji se mogu uređivati unutar površina proizvodne namjene sukladno sadržaju namjene prostora određene Pravilnikom o prostornim planovima.

- za sve vrste namjena unutar UPU-a moraju biti propisane:

1. najmanja površina građevne čestice,
2. najveća izgrađenost građevne čestice,
3. najveća visina i broj etaža građevina
4. udaljenost građevina u odnosu na regulacijski pravac i susjedne međe,
5. najmanji dio građevne čestice koji treba biti uređen kao zelena površina,
6. najmanji nivo komunalne opremljenosti.

## Članak 27.

(1) Smjernice za UPU turističke zone Borik:

- dozvoljena je gradnja i uređenje sadržaja i građevina koji se mogu uređivati unutar površina poslovne namjene-uslužne, ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) i zaštitnih zelenih površina sukladno sadržaju namjene prostora određene Pravilnikom o prostornim planovima.

## Članak 28.

(1) Smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Đurđanci su:

- dozvoljena je gradnja poslovnih građevina i to uredskih, trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih djelatnosti,

- dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina,

- na zasebnim građevnim česticama moguća je gradnje građevina prateće namjene, i to javne i

društvene namjene, hotela u funkciji primarne namjene, zelenih površina, prometnih površina i

infrastrukture.

## Članak 29.

(1) Smjernice za izradu Urbanistički plan uređenja zone graničnog prijelaza Donji Miholjac su:

- dozvoljena je gradnja poslovnih građevina i to uredskih, trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih djelatnosti,

- dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina,
- na zasebnim građevnim česticama moguća je gradnje građevina prateće namjene, i to javne i društvene namjene, hotela u funkciji primarne namjene, zelenih površina, prometnih površina i infrastrukture.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 43 od 64*

(2) U postupku donošenja Urbanističkog plana uređenja zone graničnog prijelaza Donji Miholjac, u svrhu osiguranja opće sigurnosti, preglednosti i zaštite, te obavljanja granične kontrole i osiguranja protočnosti prometa, potrebno je uključiti nadležna javnopravna tijela sukladno odredbama posebnih zakonima.

#### Članak 30.

(1) Smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja turističke zone Miholjački Poreč su:

- dozvoljena je gradnja svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline, s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.)
- dozvoljena je gradnja pratećih sadržaja i pomoćnih građevina,
- na zasebnim građevnim česticama moguća je gradnje građevina prateće namjene zelenih površina, pratećih sadržaja ugostiteljsko- turističkoj namjeni, građevina zdravstvene namjene, prometnih površina i infrastrukture.

#### Članak 31.

(1) Svaki UPU mora sadržavati:

- najveće, odnosno najmanje površine građevne čestice,
- najveće, odnosno najmanje visine i broj etaža građevina,
- udaljenost građevina u odnosu na regulacijsku liniju i među,
- dodatna ograničenja vezano na izgrađenost pojedinih građevnih čestica,
- minimalnu razinu uređenosti građevne čestice,
- mjere zaštite okoliša.

### 1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

#### Članak 32.

(1) Ne određuje se.

### 1.4. Ostale odredbe

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

#### Članak 33.

(1) Za građevinska područja naselja na prostoru Grada Donjeg Miholjca propisane su dvije (I. i II.)

kategorije uređenosti građevinskog zemljišta.

(2) I. kategorija uređenosti podrazumijeva najmanju razinu uređenosti građevne čestice, koja obuhvaća:

- zajedničku među dužine 3 m ili više sa prometnom površinom preko koje se osigurava pristup do građevne čestice,
- izgrađeni kolnik najmanje širine 5,5 m, a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina mora biti najmanje 3,5 m s ugibaldištima na udaljenosti 50 - 100 m,
- priključak na niskonaponsku električnu mrežu,
- vodoopskrbu (barem vlastiti zdenac),
- odvodnju otpadnih voda (izvan područja gradskog naselja Donji Miholjac i izvan zone sanitarne

zaštite vodocrpilišta Donji Miholjac do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame).

(3) II. kategorija uređenosti podrazumijeva optimalnu uređenost građevne čestice, koje osim razine

obuhvaćene I kategorijom, obuhvaća i:

- izgrađen priključak na javni vodovod,
- izgrađen priključak na javnu kanalizaciju,

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 44 od 64*

- izgrađene pješačke staze i javnu rasvjetu.

(4) Za sve građevine, koje se grade unutar građevinskih područja naselja neposrednom provedbom

ovog Plana obvezna je I. kategorija uređenosti građevnog zemljišta.

(5) II. kategorija uređenosti građevnog zemljišta obvezna je za:

- sve višestambene građevine (više od 2 stana) bez obzira na veličinu građevinske (bruto) površine,

- sve građevine koje se nalaze pod obvezom izrade plana uređenja užeg područja.

#### Članak 34.

(1) Građevine koje će se graditi uz nerazvrstane ceste (lokalnog značaja) od regulacijske linije

moraju biti udaljene najmanje 5 m.

(2) Građevine koje će se graditi uz razvrstane ceste (državnog i regionalnog značaja) od regulacijske linije moraju biti udaljene 6 m, osim ako to nije drugačije određeno planom užeg područja i posebnim uvjetima pravnih osoba nadležnih za upravljanje županijskim odnosno državnim cestama.

(3) Postojeće građevine u izgrađenim dijelovima naselja koje se nalaze na udaljenostima manjim

od onih iz stavaka 1. i 2. ovog članka, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijske linije.

(4) Kod građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene

postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, u izgrađenom dijelu naselja između postojećih

susjednih građevina koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavaka 1. i 2. ovog članka,

udaljenost može iznimno biti i manja, ako se građevni pravac usklađuje s postojećim susjednim građevinama.

#### Članak 35.

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

(2) Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta se može osigurati njihovom izgradnjom na javnim

površinama ili na već izgrađenim javnim parkiralištima, uz prethodno pribavljenu suglasnost Grada

Donjeg Miholjca.

#### Članak 36.

(1) Za sve obiteljske i višestambene građevine mora se osigurati najmanje jedno parkirališno ili

garažno mjesto (PGM) za jedan stan.

(2) Kada se na građevnoj čestici višestambene građevine smještaj vozila rješava gradnjom garaže,

ona mora biti unutar te građevine. Iznimno, kada lokacijski uvjeti to ne dozvoljavaju, omogućuje se

gradnja samostojećeg jednoetažnog niza garaža.

(3) Za ostale namjene, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, potreban broj

parkirališno-garažnih mjesta (PGM) mora se osigurati prema sljedećim normativima:

1. proizvodna namjena, skladišta i slično (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine):
  - a. za naselje Donji Miholjac - 8 PGM,
  - b. za ostala naselja - 6 PGM.
2. trgovina, poslovna namjena, javna i društvena namjena (osim vjerske), ugostiteljsko - turistička (na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine):
  - a. za naselje Donji Miholjac - 20 PGM,
  - b. za ostala naselja - 15 PGM.
3. hoteli i pansioni - 1 PGM na svake dvije sobe
4. moteli - 1 PGM na svaku osobu
5. kina i slično - 1 PGM na svakih 20 sjedala
6. sportske dvorane i igrališta s gledalištima:

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*

*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 45 od 64*

- a. 1 PGM na svakih 20 sjedala,
- b. 1 PM za autobus na svakih 500 sjedala.

### Članak 37.

(1) Ograde se mogu podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.

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

(3) Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana

ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu, te da niti svojim jednim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.

(4) Najveća visina ulične ograde može biti 1,5 m pri čemu podnožje ograde mora biti izvedeno od

čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.) i najveće visine do 0,5 m. Dio ulične ograde iznad

punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izveden kao zeleni nasad (živica). U tradicionalnim dijelovima naselja mogu se

izvoditi zidane ulične ograde (beton, opeka ili sl.) s kapijama na postojećem građevinskom pravcu.

(5) Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,5 m, osim ako to nije drugačije

određeno posebnim propisom. Ograda između građevnih čestica, u djelu gdje nema građevina,

mora biti po čitavoj visini izvedena od čvrstog i prozračnog materijala (drvo, pocinčana žica i sl.) ili

drugog materijala sličnih karakteristika ili izveden kao zeleni nasad (živica).

(6) Iznimno, sve ograde mogu biti više od 1,5 m ali ne više od 2,0 m kada je to nužno radi zaštite ili

zbog načina korištenja građevina (industrijskih, sportski i drugih).

(7) Ograde uz prometne površine moraju biti tako izvedene da omoguće preglednost križanja prometnica i ne umanjuju sigurnost prometa.

### Članak 38.

(1) Građevne čestice infrastrukturnih građevina (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice i slično),

te pojedinačnih specifičnih vrsta građevina (spomenici, spomen-obilježja, građevine protugradne

obrane, građevine u kojima stalno ne borave ljudi, a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, raznih eksploatacija i slično), mogu imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne moraju imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica.

#### Članak 39.

(1) Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice, nego se postavljaju na građevnu česticu javne površine.

### 1.4.2. Infrastrukturni sustavi

#### Članak 40.

(1) Prostornim planom uređenja Grada Donjeg Miholjca osigurane su površine za izgradnju infrastrukturnih sustava državnog, županijskog i lokalnog značaja koji se grade prema posebnim propisima i pravilima struke, te odredbama ove Odluke. Pojedini dijelovi sustava infrastrukturnih sustava mogu se izvoditi po fazama, s time da svaka faza mora činiti dio funkcionalne cjeline.

(2) Prilikom određivanja novih trasa infrastrukturnih sustava potrebno je težiti objedinjavanju i zajedničkom vođenju infrastrukturnih koridora te su u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina moguća odstupanja od trasa prikazanih na kartografskim prikazima ovog Plana koje će se obrazložiti projektnom dokumentacijom i konačno definirati lokacijskim uvjetima.

(3) Prilikom rekonstrukcije ili gradnje zamjenskih infrastrukturnih sustava, ukoliko se prilikom izrade detaljnijih rješenja postignu tehnički, ekološki i ekonomski povoljnija rješenja, moguća su odstupanja od postojećih trasa zbog promijenjenih okolnosti koje će se obrazložiti projektnom dokumentacijom i konačno definirati lokacijskim uvjetima.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 46 od 64*

#### Članak 41.

(1) Širine planiranih infrastrukturnih koridora unutar građevinskih područja naselja mogu biti i manje od onih propisanih ovom Odlukom i nisu prikazani na kartografskim prikazima, a određuju se sukladno posebnim propisima, projektnoj dokumentaciji te uvjetima nadležnih javnopravnih tijela, ovisno o vrsti infrastrukturnog sustava.

(2) Linijski komunikacijski, energetska i vodnogospodarska infrastrukturna sustava iz prethodnog stavka, u načelu, se smještaju unutar prometnih površina, a iznimno, radi tehničkih, sigurnosnih i lokacijskih uvjeta, kao i specifične potrebe za izgradnjom, održavanjem i proširenjem infrastrukture, mogu se izvoditi i izvan koridora prometnih površina.

## Članak 42.

(1) Unutar zaštitnog prostora postojeće infrastrukturne građevine, moguće je, uz pozitivno očitovanje njenog vlasnika odnosno upravitelja, polaganje i nove istovrsne infrastrukture, iako ista

nije prikazana na kartografskim prikazima ovog Plana.

(2) Unutar zaštitnog prostora postojeće prometnice mogu se, uz pozitivno očitovanje njenog vlasnika odnosno upravitelja, polagati i ostale infrastrukturne građevine, iako iste nisu prikazane na

kartografskim prikazima ovog Plana.

(3) Unutar koridora planirane infrastrukturne građevine moguće je polaganje i drugih infrastrukturnih građevina, iako iste nisu prikazane na kartografskim prikazima ovog Plana.

Pritom

mora biti točno utvrđena trasa planirane građevine, o čemu je potrebno ishoditi pismeno očitovanje

njenog budućeg investitora.

### 1.4.3. Kulturna baština

#### Članak 43.

(1) Ukoliko bi se na području Grada Donjeg Miholjca prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih

drugih zemljanih radova, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti te o

navedenom bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno posebnom propisu poduzele odgovarajuće mjere osiguranja nalazišta i nalaza.

### 1.4.4. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 44.

(1) Izgradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurs koriste

obnovljive izvore energije prema posebnim propisima dozvoljena je:

- unutar građevinskih područja naselja gospodarske namjene - proizvodne,

- unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene - proizvodne, poslovne i komunalno-servisne namjene

- izvan građevinskog područja:

1. na poljoprivrednim površinama koje su označene kao ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi i ostalo zemljište (zemljište lošije kvalitete), a u neposrednom su kontaktu s izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarskih-proizvodnih namjena na kojima se nalaze postojeće gospodarske građevine, uz uvjet da ista površina ne može biti veća od 50% površine te gospodarske-proizvodne zone, a dobivena električna energija koristi

se za potrebe tih građevina a najveća instalirana snaga može biti do 10 mW.

2. u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje za vlastite potrebe

3. na ostalim površinama u skladu s Zakonom o prostornom uređenju

(2) Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja naselja dozvoljena je

izgradnja postrojenja za proizvodnju energije koje se grade kao građevine osnovne namjene i /ili

prateće građevine na zasebnoj građevnoj čestici.

(3) Sunčane elektrane koje se grade uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu se graditi pod istim uvjetima koje vrijede i za

građevine u kojima se odvija intenzivna poljoprivredna proizvodnja. Eventualni višak proizvedene

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 47 od 64*

energije u postrojenjima iz prethodnog stavka moguće je predati u mrežu, ukoliko za to postoje tehničke mogućnosti.

(4) Za gradnju građevina iz stavka 1. ovog članka potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti, a kod odabira lokacije preporuča se dati prednost područjima sa zemljištem lošije kvalitete.

#### Članak 45.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca omogućuje se korištenje sunčeve energije za vlastite potrebe postavljanjem fotonaponskih kolektora i/ili fotonaponskih panela na postojećim i planiranim građevinama te iznad parkirališnih površina.

(2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene i na površinama sportsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja mogu se za vlastite potrebe koristiti i geotermalne vode i geotermalna energija.

(3) Za lokacije koje se planiraju na poljoprivrednom zemljištu prednost treba dati agrosunčanim elektranama koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno propisu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(4) Geotermalne bušotine s pripadajućim postrojenjima za vlastite potrebe mogu se graditi sukladno propisu koji regulira prostorno uređenje.

(5) Hidroelektrane bez hidroloških zahvata mogu se graditi na svim vodotocima.

(6) Pojedinačne energetske jedinice za proizvodnju električne energije korištenjem energije vjetra

nije moguće planirati na područjima zaštićenim i predloženim za zaštitu temeljem zakona koji regulira zaštitu prirode, te krajobraznih vrijednosti prepoznatih Planom, kao niti na područjima

ugroženih i rijetkih stanišnih tipova te područjima ekološke mreže ukoliko su ciljevi očuvanja ugroženi i rijetki tipovi staništa odnosno staništa neophodna za opstanak ugroženih i rijetkih biljnih i životinjskih vrsta.

#### 1.4.5. Gospodarenje otpadom

##### Članak 46.

(1) Područje Grada Donjeg Miholjca mora u cijelosti biti pokriveno organiziranim sustavom gospodarenja otpada u skladu sa Planom gospodarenja otpadom Osječko - baranjske županije.

(2) Odvoz komunalnog otpada vršit će se prema komunalnom redu preko ovlaštenog koncesionara. Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude ili kontejnere.

(3) Za svaku se građevinsku česticu mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, tako da bude smješteno na mjestu dostupnom posebnom vozilu, te u skladu s uvjetima nadležne službe.

(4) Odvojeno prikupljanje pojedinih vrsta otpada predviđeno je u zelenim (reciklažnim) otocima u

tipiziranim posudama odnosno spremnicima u kojima se odvojeno skupljaju reciklirajući materijali (papir, staklo, plastika, metali, biorazgradivi otpad i slično). Spremnici se postavljaju na javne površine na način da ne se ometa kolni i pješački promet, te ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju mogu biti ograđeni tamponom zelenila, ogradom ili slično.

#### Članak 47.

- (1) Proizvođač otpada dužan je, prvenstveno na svojoj čestici, urediti i održavati prostor za skladištenje komunalnog i tehnološkog otpada koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.
- (2) Neopasni proizvodni otpad se mora skladištiti na građevnoj čestici proizvođača otpada na zakonom propisan način, do predaje ovlaštenom sakupljaču te vrste otpada odnosno do odvoza na legalno odlagalište (ili preradu) te vrste otpada.
- (3) Sustav gospodarenja ambalažom i ambalažnim otpadom utvrđen je posebnim propisima.
- (4) Privremeno skladištenja opasnog otpada i posebnih kategorija otpada koji nastaje ili će nastajati na području Grada Donjeg Miholjca može se vršiti isključivo na zakonom propisan način, te predati na daljnje gospodarenje ovlaštenom skupljaču opasnog otpada odnosno posebnih kategorija otpada.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 48 od 64*

### 1.4.6. Zaštita voda i tla

#### Članak 48.

- (1) Do izrade sustava odvodnje u svim naseljima, otpadne vode iz domaćinstava trebaju se ispuštati u nepropusne trodijelne armirano-betonske septičke jame koje omogućavaju redovito pražnjenje djelomično pročišćene otpadne vode i odvoz od strane za to registrirane tvrtke na mjesto određeno Odlukom o odvodnji otpadnih voda.
- (2) Otpadne vode većih gospodarskih pogona koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

#### Članak 49.

- (1) Svi gospodarski pogoni, te gospodarske građevine - točilišta trebaju imati izveden sustav odvodnje, koji onemogućuje izlivanje i prodiranje u tlo otpadnih voda.
- (2) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 0,5 m iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.
- (3) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje. Moguće je odvoženje gnojovke, osoke i stajnjaka na poljoprivredno zemljište prema posebnom propisu.

### 1.4.7. Zaštita zraka

#### Članak 50.

- (1) S obzirom na utvrđene djelatnosti koje onečišćuju zrak, Grad Donji Miholjac je dužan sukladno posebnim zakonskim propisima voditi katastar emisija u okoliš, te izraditi Plan intervencija u zaštiti okoliša. Eventualne lokacije za zahvate u prostoru kod kojih se javlja izvor onečišćavanja zraka moraju biti na dovoljnoj udaljenosti od građevinskih područja naselja, odnosno od pretežito stambeno-poslovne izgradnje, kako u tim zonama ne bi došlo do prekoračenja graničnih vrijednosti emisija određenih posebnim propisima.
- (2) Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone kao i manje zanatske radionice u pogledu onečišćenja zraka, vode i produkcije otpada u skladu sa minimalnim dozvoljenim standardima.
- (3) Proizvodni pogoni kao i vanjski prostori na kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih građevina najmanje za potrebnu udaljenost kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

#### 1.4.8. Zaštita od buke i vibracija

##### Članak 51.

- (1) U cilju zaštite od prekomjerne buke na području Grada Donjeg Miholjca potrebno je:
- identificirati potencijalne izvore buke, te
  - kontinuirano vršiti mjerenja buke u najugroženijim područjima.
- (2) Najviše moguće dopuštene razine buke na vanjskim prostorima u sklopu građevinskih područja određene su posebnim propisima.
- (3) Sve gospodarske građevine moraju imati tehnologiju koja sprječava nedozvoljenu količinu buke i emisiju prašine iznad dozvoljene količine i sastava.

#### 1.4.9. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

#### Članak 52.

(1) Kriteriji za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti, te otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđeni su posebnim propisima.

(2) Grad Donji Miholjac ulazi u kategoriju III. stupnja ugroženosti i u njemu je planirana zaštita stanovništva u zaklonima i podrumima na cijelom području Grada. Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija, u razini nižoj od podruma građevine niti u poplavnim područjima.

(3) Skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva mogu se graditi u skladu s posebnim propisima. Prilikom određivanja lokacija, dimenzioniranja i projektiranja skloništa i drugih građevina

za zaštitu ljudi i dobara potrebno se pridržavati slijedećih preporuka:

- kod planiranja i gradnje javnih, komunalnih i sličnih građevina dio kapaciteta neophodno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi te planirati tako da je pristup omogućen i u uvjetima rušenja zgrade,

- sabirne ceste u naseljima potrebno je planirati tako da ih rušenje zgrade ne zatvori za promet,

odnosno da se ruševine mogu što jednostavnije raščistiti radi evakuacije ljudi i dobara,

- radi zaštite od potresa protupotresno projektiranje građevina sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima neophodno je temeljiti na seizmičkom mikrolociranju kartama potresnih područja.

#### Članak 53.

(1) Planom se definiraju mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća utvrđene "Procjenom rizika od velikih nesreća na području Grada Donji Miholjac".

### 1.4.10. Zaštita od požara i eksplozije

#### Članak 54.

(1) Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja koji se izrađuju na temelju PPUG-a Donjeg Miholjca obvezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji reguliraju ovu oblast.

(2) Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

(3) Kod gradnje plinovoda potrebno je primjenjivati odredbe posebnih propisa za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima.

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

#### Članak 55.

(1) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Službe inspekcijских

poslova, Ravnateljstva civilne zaštite, Područnog ureda civilne zaštite za mjere zaštite od požara primijenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema tim popisima.

(2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine, kao i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti hidrantska mreža.

#### 1.4.11. Mjere zaštite i spašavanja

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 50 od 64*

#### Članak 56.

(1) U svrhu zaštite od mogućih ugrožavanja izazvanih epidemijama i epizootijama Prostornim planom reguliran je uzgoj životinja u naseljenim područjima:

- građevine za uzgoj životinja ne mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja Donji Miholjac,

- građevine za uzgoj životinja (manje od 50 uvjetnih grla) mogu se graditi unutar građevinskih područja ostalih naselja.

(2) Gradnja građevina u funkciji poljoprivredne namjene za uzgoj životinja sa više od 50 uvjetnih

grla moguća je isključivo izvan građevinskih područja naselja, a uvjeti za gradnju propisani su u

Pravilima provedbe ovog Plana.

(3) U slučaju nastanka epidemija i epizootija posebnim odlukama u skladu s odredbama posebnih

propisa odredit će se mjesta i uvjeti za uspostavu karantenskog naselja za privremeni smještaj

teško oboljelih osoba, karantenskog privremenog naselja za smještaj oboljele stoke ili pokapanje

velikog broja uginulih životinja.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

#### Članak 57.

(1) Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta u autoceste, državne, županijske i lokalne ceste,

odnosno promjena kategorije i nivoa opremljenosti cesta ili rekonstrukcija dionice ne smatra se

izmjenom Plana.

#### Članak 58.

(1) Širine planskih koridora prometnih građevina utvrđuju se simetrično u odnosu na nacrtanu os

koridora, a iznimno utvrđene širine planskih koridora ne primjenjuju se na djelu koridora koji prolazi

građevinsko područje.

(2) Na području Grada Donjeg Miholjca planirana je izgradnja obilaznice naselja Rakitovica i Miholjački Poreč u sklopu uređenja trase državne ceste DC 53 na Donji Miholjac - Našice. Za planirani zahvat potrebno je osigurati koridor u širini od 75,0 m.

#### Članak 59.

(1) Sve prometne površine unutar građevinskog područja, na koje postoji neposredan pristup s

građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalnih instalacija, i druge infrastrukture, a

moraju

biti vezane na prometni sustav.

(2) Prilaz sa građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava

javni promet.

(3) Za planirane priključke na javne ceste ili rekonstrukciju postojećih potrebno je izraditi projektnu

dokumentaciju u skladu s odredbama posebnog propisa te ishoditi posebne uvjete pravne osobe koja tom cestom upravlja.

#### Članak 60.

(1) Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz kojega se izgrađuju

ili postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

(2) Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste

(javna cesta). Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

(3) Ulice unutar naselja obvezno moraju imati i pješačku stazu. Najmanja širina pješačke staze u

slučaju dvosmjernog prometa iznosi 1,5 m, a u slučaju jednosmjernog 0,75 m. Na svim pješački

prijelazima rubnjak mora biti upušten za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i

smanjene pokretljivosti.

(4) Na mjestima priključenja poljskih puteva na razvrstane ceste sa suvremenim kolničkim zastorom obavezna je izvedba asfaltiranog otresišta u ukupnoj širini puta, odnosno minimalne širine 3,0 m, te u duljini od minimalno 50,0 m.

#### Članak 61.

(1) Predviđa se gradnja i uređenje biciklističkih staza na mjestima gdje za to postoje prostorni i

tehnički uvjeti. Gradnja i uređenje biciklističkih staza će se izvoditi u skladu s odredbama posebnog

propisa, ovisno o prostornim mogućnostima:

- odvojeno od kolnika u drugoj razini, ili
- kao fizički odvojeni dio kolnika, ili
- prometnim znakom odvojeni od kolnika.

(2) U cilju razvoja turizma planira se uređenje biciklističkih staza uzduž obale Drave, i u skladu s

posebnim programima razvoja turizma za područje Grada i Županije.

#### Članak 62.

(1) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih

službi, kad njegova širina to omogućava i kada to ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca, te prolaz pješaka i invalida.

(2) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema

zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva, a na javnim parkirališnim površinama potrebno je osigurati parkirališna (garažna) mjesta za invalide prema posebnom propisu.

(3) U izgrađenim dijelovima naselja parkiranje i smještaj vozila za stambeno-poslovne i javne i

društvene namjene rješava se djelomičnim zadovoljavanjem potreba prema mjesnim uvjetima i

okolnostima.

(4) U neizgrađenim dijelovima naselja, parkiranje i smještaj vozila za stambeno-poslovnu namjenu

rješava se na građevnim česticama.

(5) U neizgrađenim dijelovima naselja, parkiranje i smještaj vozila za javnu i društvenu namjenu

može se riješiti djelomičnim zadovoljavanjem potreba na pripadajućoj građevinskoj čestici te na

građevnim česticama u neposrednoj blizini građevinske čestice.

#### Članak 63.

(1) Uz javne ceste, u pojasu od 150,0 m obostrano od osi ceste, ukoliko nije u suprotnosti s namjenom prostora, mogu se planirati benzinske postaje sa smještajnim, ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim i drugim uslužnim sadržajima u funkciji prometa, a uz nerazvrstane ceste

samo unutar granica građevinskog područja.

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

(3) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak

djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta i manipulativne površine i sl.).

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

### 2.1.2. Željeznički promet

Članak 64.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.3. Pomorski promet

Članak 65.

(1) Nije primjenjivo.

## 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

### Članak 66.

- (1) Vodni put rijekom Dravom od luke Osijek do granice s Republikom Mađarskom iznad naselja Podgajci Podravski potrebno je urediti na razini III. međunarodne klase. Od te pozicije uzvodno uz Dravu potrebno je urediti na razini II. međunarodne klase. U slučaju promjene strateških planova riječnog prometnog sustava, izmjena kategorija vodnih puteva ne smatra se izmjenom Plana.
- (2) Način ostvarenja vodnih puteva rijekom Dravom na području Grada Donjeg Miholjca odredit će se alternativno s izgradnjom VHS "Osijek" odnosno kanaliziranjem korita ili kombiniranim rješenjima koja omogućuju revitalizaciju riječnih rukavaca i održavanje aktivnih močvarnih staništa.
- (3) Planira se gradnja riječnog pristaništa te privez plutajućih objekata u funkciji ugostiteljstva, turizma, kulture, sporta i sl. Približna lokacija pristaništa je uz desnu obalu, kod mosta preko Drave, uz granični prijelaz.
- (4) U sklopu pristaništa i priveza plutajućih objekata moguća je gradnja objekata i uređaja koji prate rad pristaništa i plutajućih objekata u funkciji ugostiteljstva, turizma, kulture, sporta i sl. (nadstrešnice, betonske rampe za spuštanje plovila u vodu, uređaji za spuštanje i podizanje plovila, klupske prostorije i sl.).
- (5) Postavljanje pristaništa te privez plutajućih objekata u funkciji ugostiteljstva, turizma, kulture, sporta i sl. moguće je uz uvjete nadležnih javnopravnih tijela.

## 2.1.5. Zračni promet

### Članak 67.

- (1) Planom se utvrđuju lokacije planiranih letjelišta i helidroma za poljoprivredne svrhe. Na poljoprivrednom dobru Krnjak i u predjelu Rastik na parceli kč.br. 951 k.o. Rakitovica. Prilikom određivanja lokacije letjelišta na parceli kč.br. 951 k.o. Rakitovica prvenstveno je potrebno osigurati koridor za planiranu obilaznicu naselja Rakitovica, državne ceste D53, i postojećeg 110 kV dalekovoda u blizini.
- (2) Detaljne lokacije letjelišta i helidroma, trase prilaznih ravnina i položaj površina ograničenja prepreka u prostoru definirat će se u okviru odgovarajućih elaborata i posebnih propisa o zračnom prometu, pri čemu se uz sigurnost prometa moraju osigurati i uvjeti zaštite okoliša u kontaktnim područjima.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

#### Članak 68.

- (1) Prostornim planom se osiguravaju koridori za izgradnju elektroničke komunikacijske

infrastrukture.

#### Članak 69.

(1) Planom je predviđeno je povećanje kapaciteta mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza. Sva oprema za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih i planiranih prometnica, odnosno javnih površina.

(2) Sukladno zakonskim odredbama, pri izgradnji nove i rekonstrukciji, odnosno širenju postojeće

elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

1. Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (EKI) za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova odrediti planiranjem koridora primjenjujući

sljedeća načela:

- a. koridore planirati podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina,
- b. za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno, slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno, kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 53 od 64*

trase, 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 eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba

novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

3. Za sve nove poslovne, stambeno-poslovne i stambene zgrade predvidjeti izgradnju kabela

kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom, a sve sukladno propisima o elektroničkim

komunikacijama. Isto vrijedi i za sve poslovne, rekreacijske i urbane zone.

4. Omogućiti korištenje površina i pojaseva - koridora postojeće kabela kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže za pojačavanje elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopojasnih usluga.

5. Pri planiranju i izgradnji cestovnih i željezničkih građevina potrebno je planirati polaganje cijevi

za telekomunikacijske kablove te razmještaj antenske mreže novih telekomunikacijskih tehnologija.

6. Za razvoj naselja, turističke ponude, uspostavljanje visokog stupnja kontrole zaštite, upravljanja i dr. od izuzetne važnosti je poboljšati i obnoviti postojeću EKI, te predvidjeti izgradnju nove EKI na područjima na kojima se održavaju sportska natjecanja, društvene aktivnosti te na rubnim područjima prostornog plana u sklopu osiguravanja suvremenog infrastrukturnog standarda.

7. Glavnu trasu novo planirane KK treba usmjeriti na postojeću komutaciju, treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa, dimenzija 2x1x2

m za koju lokaciju je potreban EE priključak ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku česticu. Potrebno je predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže,

uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova, kao i ugradnju novih TK stupova.

8. Omogućiti korištenje javnih površina za postavu javnih telefonskih govornica (JTG) u svim naseljima. Omogućiti postavu 1 JTG prilagođene za potrebe osoba s invaliditetom (osigurati nesmetan pristup JTG bez zapreka - stepenice, stupići i slične barijere). JTG smještaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i uz glavna prometna raskrižja u naseljima.

#### Članak 70.

(1) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme bez korištenja vodova

ulaze u građevine od važnosti za državu temeljem posebnog propisa, kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice, te važnije plovne puteve na unutrašnjim vodama.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja

dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa

samostojećim antenskim stupovima.

(3) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan

građevinskih područja.

(4) Provedbeni akt za građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme bez

korištenja vodova izvan granica građevinskih područja izdaju se na temelju Prostornog plana Osječko - baranjske županije, pri čemu se za određivanje detaljnog položaja samostojećih antenskih stupova primjenjuju mjere zaštite prirode i kulturne baštine prema posebnom propisu.

(5) Planom su određene elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih

stupova unutar kojih je moguće locirati samostojeće antenske stupove kao i položaj aktivnih lokacija koje predstavljaju EKI zone radijusa 100 m.

(6) Unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture uvjetuje se gradnja samo jednog samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera, a prema

projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva. Ukoliko je unutar zone planirane elektroničke komunikacijske infrastrukture već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, tada je

moguća izgradnja još samo jednog dodatnog samostojećeg antenskog stupa za ostale operatore/operatora.

(7) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na

postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju uvjete gradnje.

(8) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih

kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa

110 kV i više.

(9) Nije dozvoljeno postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar zaštićene povijesne cjeline Grada Donjeg Miholjca kao i u područjima zaštićene prirode.

(10) Iznimno, unutar granica građevinskog područja naselja Donji Miholjac, nije dozvoljena izgradnja rešetkastih antenskih stupova već samo štapnih stupova visine do 30 m.

(11) U svrhu zaštite biološke raznolikosti i krajobraza, samostojeće antenske stupove potrebno je

mikrolocirati unutar područja za njihov smještaj tako da se trajno ne zauzimaju prirodna staništa i

lokaliteti rijetkih stanišnih tipova, te da budu u što manjoj mjeri vidljivi odnosno vizualno zaklonjeni

iz okolnih naselja, posebice iz područja naselja koja predstavljaju kulturnu baštinu.

## 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

### Članak 71.

(1) Lokacije i građevine za potrebe RTV sustava trebaju biti u skladu s važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala. Za ove je građevine potrebno osigurati prostor s nesmetanim

kolnim pristupom, te voditi računa o uklapanju u okolinu (naselja ili prirodnog prostora).

## 2.3. Energetski sustav

### 2.3.1. Nafta i plin

### Članak 72.

(1) Unutar granica Grada Donjeg Miholjca nalaze se naftno-rudarski objekti i postrojenja za potrebe eksploatacije ugljikovodika (EPU "Kučanci - Kapelna") u nadležnosti INA d.d.

(2) Za naftno-rudarske objekte i postrojenja za potrebe eksploatacije ugljikovodika u nadležnosti

INA d.d. planom se utvrđuje sigurnosni pojas u širini od 100 m lijevo i desno od cjevovoda, unutar

kojega je potrebno zatražiti uvjete prilikom bilo kakvih zahvata u tom prostoru.

(3) Prilikom izdavanja posebnih uvjeta kod gradnje stabilnih objekata koji nisu u funkciji proizvodnje

nafte i plina, posebnim uvjetima određuju se zaštitni prostori (pojasevi) oko cjevovoda, a u cilju

sigurnosti ljudi i objekata u kojima žive ili borave ljudi.

(4) Za izgrađene magistralne plinovode određen je zaštitni prostor sukladno posebnim propisima

(30 m lijevo i desno od osi plinovoda). Unutar zaštitnog prostora je zabranjeno graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno, zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi

mogu se graditi u pojasu užem od 30 m ako je gradnja već bila predviđena prostornim planom prije

projektiranja plinovoda i ako se primjene posebne mjere zaštite, s tim da udaljenost naseljene

zgrade od plinovoda mora biti:

- za promjer plinovoda do 125 mm - 10 m
- za promjer plinovoda od 125 mm do 300 mm - 15 m
- za promjer plinovoda od 300 mm do 500 mm - 20 m
- za promjer plinovoda veći od 500 mm - 30 m.

(5) U zelenom pojasu širokom 5 m lijevo i desno od osi cjevovoda zabranjeno je saditi biljke čije

korijenje raste dublje od 1 m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 m. Kod paralelnog vođenja infrastrukturnih instalacija (kanalizacija, vodovod, plinovod, el. kablovi, tel.

kablovi i ostalo) s instalacijama u nadležnosti INA d.d. minimalna međusobna udaljenost mora biti 5m, računajući od vanjskog ruba infrastrukturnih instalacija do vanjskog ruba naših instalacija.

(6) Na mjestima križanja infrastrukturnih instalacija s instalacijama u nadležnosti INA d.d. iste obavezno treba postaviti ispod instalacija u nadležnosti INA d.d. Vertikalna udaljenost mora biti

najmanje 0,5 m, računajući od donje kote cjevovoda u nadležnosti INA d.d. do gornje kote cjevovoda ili kabela koji se polaže. Kut križanja mora biti između 90° i 60°. Iznad mjesta križanja

obavezno se postavlja pocinčana rešetka, kao oznaka da ispod postojećeg cjevovoda prolazi najmanje još jedan cjevovod ili kabel.

(7) Na mjestima križanja i paralelnog hoda prometnica, željezničke pruge, vodotoka, kanalske mreže i dr. s instalacijama u nadležnosti INA d.d. međusobna udaljenost definirana je posebnim propisima i sastavni je dio posebnih uvjeta.

#### Članak 73.

(1) Područjem Grada Donjeg Miholjca položeni su magistralni plinovodi i nadzemni objekti plinskog transportnog sustava:

- magistralni plinovod Slobodnica - Donji Miholjac, DN 800/75
- međunarodni plinovod Dravaszerdahely - Donji Miholjac, DN 800/75
- magistralni plinovod Budrovac - Donji Miholjac, DN 450/50
- magistralni plinovod Bokšić - Donji Miholjac, DN 350/50
- magistralni plinovod Donji Miholjac - Beničanci, DN 300/50
- magistralni plinovod Donji Miholjac - Osijek, DN 300/50
- magistralni plinovod MRČ Donji Miholjac - MRS Donji Miholjac DN 80/50
- magistralni plinovod Donji Miholjac - Belišće, DN 400/50
- mjerno regulacijski čvor (MRČ) Donji Miholjac
- mjerno redukcijaska stanica (MRS) Donji Miholjac.

(2) U zaštitnom prostoru postojećih magistralnih plinovoda Budrovac - Donji Miholjac i Donji Miholjac - Belišće planirana su još dva nova plinovoda.

(3) U zaštitnim prostorima postojećih magistralnih plinovoda omogućena je izgradnja novih što se ne smatra izmjenom ovog Plana.

#### Članak 74.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca uglavnom je završena plinifikacija svih naselja, te se u

narednom razdoblju planira redovito održavanje plinoopskrbnog sustava unutar granica građevinskih područja naselja, sukladno potrebama razvoja Grada Donjeg Miholjca, potrebama stanovništva, kao i tehničkim mogućnostima postojećeg plinskog sustava, s mogućnošću proširenja sustava.

(2) U koridorima postojećih plinovoda moguće je polaganje novih plinovoda.

(3) Distribucijski plinovod u pravilu se polaže u javnoj površini, dvostrano po uličnom profilu (ispod

nogostupa ili u zelenom pojasu), pri čemu je od ostalih instalacija potrebno ostvariti udaljenost od najmanje 1,0 m.

(4) U pojasu širine 2,0 m lijevo i desno od osi plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja i drveća.

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 75.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca u elektroenergetskom sustavu izgrađeni su sljedeći proizvodna i transformacijska visokonaponska i srednjenaponska postrojenja i vodova:

1. TS 110/35/10 kV Donji Miholjac
2. TS 35/10(20) kV Donji Miholjac
3. DV 110 kV Donji Miholjac - Siklos
4. DV 110 kV Našice - Donji Miholjac

5. DV 110 kV Valpovo - Donji Miholjac
6. DV 35 kV Donji Miholjac - Črnkovci (djelomično KDV).

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*  
*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 56 od 64*

(2) Na području Grada Donjeg Miholjca u elektroenergetskom sustavu predviđena je izgradnja sljedećih proizvodnih i transformacijskih visokonaponskih i srednjenaponskih postrojenja i vodova:

1. HE Donji Miholjac (lokacija u istraživanju)
2. RP 110 kV HE Donji Miholjac
3. priključni DV 2x110 kV HE Donji Miholjac na planirani DV 2x110kV Donji Miholjac-Slatina
4. DV 2x110 kV Donji Miholjac - Slatina (jedna trasa prikazana sukladno PPOBŽ, a druga, koja predstavlja alternativni koridor, prema dobivenoj trasi od nadležnog javnopravnog tijela).
5. TS 35/20(10) kV Donji Miholjac
6. KDV 35 kV TS 110/35/10 kV Donji Miholjac - TS 35/20(10) kV Donji Miholjac (jedna trasa prikazana sukladno PPOBŽ, a druga, koja predstavlja alternativni koridor, prema dobivenoj trasi od nadležnog javnopravnog tijela).

(3) U istom koridoru s planiranim DV 2x110 kV Donji Miholjac-Slatina (sukladno PPOBŽ) planira se izgradnja 35 kV dalekovoda Donji Miholjac - Čađavica.

(4) Na području Grada Donjeg Miholjca predviđena je izgradnja novih srednjenaponskih postrojenja 10 kV, 20 kV i 35 kV (susretna postrojenja, rasklopnih stanica), transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV, TS 35/10(20) kV i pripadajućih vodova 10(20) kV i 35 kV te rekonstrukcija i prilagodba postojećih transformatorskih stanica i vodova. Predviđeno je preoblikovanje postojećih vodova 10 kV, 20 kV i 35 kV u vodove 20 kV, 35 kV, 2x20 kV i 2x35 kV kroz rekonstrukciju ili izgradnju novih po postojećim trasama radi povećanja prijenosne moći (povećanje kapaciteta) u svrhu priključenja elektrana.

(5) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže vezana je prvenstveno uz

pojavu novih većih potrošača, za čije se potrebe navedeni objekti grade ili prilagođavaju.

Lokacije

za nove trafostanice 10(20)/0,4 kV UPU-om naselja Petrijevcu određuju se u skladu sa slijedećim parametrima :

- mikrolokacija novih TS je izravno uvjetovana potrebama konzuma
  - nove TS 10(20)/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu većih građevina
  - trase priključnih vodova 10(20) kV određuju se projektnom dokumentacijom
  - gdje god je to moguće, priključni vodovi 10(20) kV vode se po javnim površinama
  - kabelaške vodove moguće je polagati u zajednički rov u zelenom pojasu gradskih ulica.
- (6) Na kartografskom prikazu ucrtani su elektroenergetski objekti naponskih razina 35 kV i viših.

(7) Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže

ili kao samostalna izvedena na zasebnim nosačima, a u gradskom naselju Donji Miholjac isključivo na zasebnim stupovima.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 76.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca izgrađen je sustav vodoopskrbe kojim su pokrivena sva naselja.

(2) Vodoopskrbni sustav Grada Donjeg Miholjca obuhvaća postojeće i planirane vodne građevine i

cjevovode:

- postojeće vodocrpilište "Donji Miholjac", te objekti na lokaciji vodocrpilišta (vodosprema, uređaj

za preradu pitke vode, crpna postrojenja)

- postojeći vodoopskrbni magistralni cjevovod Donji Miholjac - Miholjački Poreč - Našice

- planirani magistralni cjevovod Donji Miholjac - Slatina

- postojeći spojni vodoopskrbni cjevovod Rakitovica - Sv. Đurađ - Podgajci Podravski

- postojeći spojni vodoopskrbni cjevovodi Miholjački Poreč - Golinci, Miholjački Poreč – Radikovci

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*

*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 57 od 64*

- postojeći i planirani lokalni vodoopskrbni cjevovodi u gradu Donji Miholjac te u svim naseljima.

## 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

### Članak 77.

(1) Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u prijemnik pročistiti u mjeri da se uklone sve štetne

posljedice za okolinu, prirodu i prijemnik.

(2) Rješenje odvodnje otpadnih voda naselja, do izvođenja planiranog sustava odvodnje, treba

rješavati dobro izvedenim, nepropusnim sabirnim jamama s djelomičnim biološkim pročišćavanjem,

kao i njihovom urednom čišćenju, održavanju i pražnjenju.

(3) Otpadne vode industrijskih pogona, gospodarskih kompleksa i građevina za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, čija odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda neće biti riješeno u okviru postojećih sustava, moraju se riješiti izgradnjom vlastitih sustava u skladu s uvjetima zaštite okoliša, mogućnostima prijemnika i prema važećim propisima.

(4) Oborinska odvodnja naselja riješena je otvorenim kanalima i cestovnim jarcima, kojim se oborinska voda odvodi do prijemnika. Ukoliko se u naseljima izgrade gospodarski pogoni, potrebno

je njihovu otpadnu vodu pročistiti do potrebne razine prije ispuštanja u prijemnik.

(5) Predviđeni sustavi odvodnje trebaju vodotoke zadržati na nivou zahtijevane kategorije, a to se

odnosi i na sve potoke koji se koriste za odvodnju.

### Članak 78.

(1) Za Grad Donji Miholjac planira se izgradnja sustava odvodnje razdjelnog tipa.

(2) Planom je predviđena mogućnost tehničkog rješenja sustava odvodnje Grada Donjeg Miholjca

na dva načina:

- rješenje planirano u skladu s Prostornim planom Osječko-baranjske županije;

- rješenje planirano u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Donji Miholjac i Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Magadenovac

–

alternativno rješenje.

### Članak 79.

(1) Rješenje sustava odvodnje Grada Donjeg Miholjca, usklađeno s Prostornim planom Osječko-baranjske županije, planira odvodnju otpadnih voda svih naselja Grada Donjeg Miholjca

na izgrađeni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Donji Miholjac.

### Članak 80.

(1) Alternativnim rješenjem za područje Grada Donjeg Miholjca planirana su dva zasebna sustava

odvodnje otpadnih voda:

1. sustav javne odvodnje Donji Miholjac, s izgrađenim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda

(UPOV) Donji Miholjac, u koji su uključena naselja: Donji Miholjac, Sveti Đurađ, Podgajci Podravski kao i naselja Općine Viljevo (sva osim Krunoslavja).

2. sustav javne odvodnje Magadenovac s uređaje za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Magadenovac u naselju Malinovac, u koji su uključena naselja: Rakitovica, Miholjački Poreč, Golinci, Radikovci, naselja Općine Magadenovac i Krunoslavje iz Općine Viljevo.

## Članak 81.

(1) Građevine kanalizacijskog sustava su namijenjene za prikupljanje i transport otpadnih voda, a sastoje se iz glavnih cjevovoda (kolektora), sekundarnih i tlačnih cjevovoda te crpnih stanica. Potrebno je pridržavati se slijedećih osnovnih kriterija za projektiranje predmetnog sustava sanitarne odvodnje:

- kanalizacijski sustav je razdjelni tip - prihvat isključivo sanitarnih otpadnih voda;
- prilikom definiranja trase kolektora potrebno je izvršiti usklađenje prema dokumentima prostornog uređenja, vlasničkim odnosima i prilikama na terenu, te posebnim uvjetima izdanim od strane javnopravnih tijela;

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*

*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 58 od 64*

- primijeniti maksimalno gravitacijski način odvodnje, a crpne stanice predvidjeti na lokacijama

gdje je to neizbježno, ili kao incidentni preljev ili retencijski sigurnosni prostor;

- norme potrošnje i organsko opterećenje za dimenzioniranje treba utvrditi Studijom izvodljivosti.

(2) Kanalizacijska mreža će biti položena u javnim površinama, u zelenom pojasu, kad je u pitanju

državna i županijska cesta, odnosno u sredini prometnog traka za lokalne ceste, na način da omogući priključenje postojećih stambenih i ostalih objekata.

(3) U glavnoj/izvedbenoj dokumentaciji je moguća manja izmjena profila cjevovoda i izmjene lokacija crpnih stanica (CS), a sve u skladu s hidrauličkim proračunom. Manje izmjene položaja i

duljine trasa unutar predviđenog obuhvata zahvata u prostoru i izmjene lokacija crpnih stanica (CS)

se neće smatrati izmjenom lokacijskih uvjeta definiranih u lokacijskoj dozvoli.

(4) Na mjestima na kojima projektirana kanalizacija prolazi ispod melioracijskih kanala ili cijevnih

propusta, ista će se postaviti u zaštitne cijevi većeg profila a minimalna dubina prolaza cjevovoda

ispod dna korita ili cijevnog propusta je 1,0 m računajući od postojeće kote dna do gornje kote

zaštitne cijevi.

(5) Kod paralelnog vođenja kanalizacijskih cjevovoda s kanalima detaljne melioracijske odvodnje

minimalna udaljenost cjevovoda od gornjeg ruba korita kanala mora biti 5,5 m. Samo iznimno (u

slučaju krajnje skučenosti prostora ili postojeće infrastrukture) ova udaljenost će biti maksimalno

moguća, ali ne manja od 2-3 metra.

### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

## Članak 82.

(1) Prostornim planom Osječko-baranjske županije planirana je izgradnja višenamjenskog hidrotehničkog sustava (VHS) Donji Miholjac i višenamjenskog hidrotehničkog sustava (VHS) Osijek koja se oba djelomično nalaze na području Grada Donjeg Miholjca.

(2) Uređenje vodotoka i voda na području Donjeg Miholjca obuhvaća:

- višenamjenske hidrotehničke sustave VHS Donji Miholjac i VHS Osijek;
- nasipe i branu uz rijeku Dravu;
- sustav osnovne i detaljne kanalske mreže.

(3) Položaj planiranih građevina za zaštitu od bujičnih voda i redukciju poplavnog vala kao i onih u sklopu VHS Donji Miholjac i VHS Osijek je usmjeravajući, a točno će se utvrditi na temelju posebnih stručnih podloga i projekata.

#### Članak 83.

(1) U svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornijeg provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda, na vodotocima i drugim površinskim vodama utvrđuje se inundacijsko područje. U inundacijskom području zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.

(2) Za potrebe redovnog održavanja kanala melioracijske odvodnje, uspostavlja se pojas za održavanje u širini od 5 metara od vanjskog ruba kanala uz kanale osnovne melioracijske odvodnje, odnosno u širini od 3 metra uz kanale detaljne melioracijske odvodnje. Ako na katastarskoj čestici kanala nema dovoljno prostora za širinu pojasa za održavanje, isti se uspostavlja na susjednim česticama neovisno o tome jesu li čestice unutar ili izvan građevinskog područja. U pojasu za održavanje nije dopušteno podizanje zgrada, ograda i drugih građevina osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

(3) Planom se omogućava izvođenje i ostalih vodnogospodarskih zahvata koji nisu prikazani na

kartografskim prikazima u cilju unaprjeđenja i poboljšanja vodnogospodarskog sustava.

(4) Planom se omogućava uređenje starih rukavaca vodotoka, prirodnih depresija za potrebe upravljanja rizicima od poplava te za sportske i rekreacijske svrhe.

### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

#### Članak 84.

(1) Planom se planira navodnjavanje vodom iz rijeke Karašice te kanala Karašica-Drava poljoprivrednog zemljišta na području Grada Donjeg Miholjca.

(2) Površine u sustavu navodnjavanja su SN Donji Miholjac - Viljevo i SN Miholjački Poreč, a sastoje se od crpnih stanica sa zahvatnom građevinom smještanom na rijeci ili kanalu i razvodne

tlačne mreže kojom se voda dovodi pod tlakom do poljoprivrednih površina.

### 3. POSEBNE MJERE

#### 3.1. Posebne vrijednosti

##### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

#### Članak 85.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca utvrđeni su slijedeći zaštićeni dijelovi prirode:

- regionalni park Mura - Drava

- posebni rezervat - ornitološki rezervat Podpanj

- spomenik parkovne arhitekture - park dvorca u Donjem Miholjcu

(2) Za Regionalni park Mura - Drava najvažnije je donošenje i provedba Prostornog plana posebnih

obilježja i Plana upravljanja, a do njihovog donošenja dopuštene su gospodarske i druge djelatnosti

i radnje korisnika prostora kojima se upravlja i gospodari u skladu s posebnim propisima.

(3) Prema Pravilniku o mjerama zaštite Posebnog ornitološkog rezervata "Podpanj", na području i u okolici posebnog ornitološkog rezervata Podpanj nisu dopušteni zahvati i radnje koji mogu

negativno utjecati na očuvanje povoljnih uvjeta staništa i očuvanje stabilnosti ptičjih populacija, a to

su ponajprije uznemiravanje, prenamjena zemljišta, izgradnja, eksploatacija mineralnih sirovina i

drugo.

(4) Zaštićeni park oko dvorca Mailath treba redovito održavati i po potrebi obnavljati sukladno povijesnoj matrici odnosno smjernicama usklađenosti očuvanja bioloških komponenti i prostornog

rasporeda elemenata parkovne arhitekture. Za pojedina stabla preporučljivo je izraditi studije vitaliteta kojima će se utvrditi detaljnije smjernice njihova očuvanja.

#### Članak 86.

(1) U cilju očuvanja identiteta krajobraza izvan zaštićenih područja Prostornim planom

Osječko -

baranjske županije je na području Grada Donjeg Miholjca evidentirano područje vrijednih dijelova

prirode - šuma Karaš i šuma Dubrava te kultivirani agrarni krajolik na području naselja Golinci.

Mjere zaštite utvrdit će se na temelju posebnog stručnog obrazloženja ili stručne podloge.

##### 3.1.2. Kulturna baština

#### Članak 87.

(1) Kulturna dobra navedena u Popisu kulturnih dobara koji slijedi imaju svojstva kulturnog dobra i

podliježu pravima i obvezama posebnog zakona koji regulira zaštitu kulturnih dobara, bez obzira na njihov trenutni pravni status zaštite.

Članak 88.

(1) Zaštićena kulturna dobra na području Grada Donjeg Miholjca su:

1. Zaštićeno nepokretno kulturno dobro - kulturno - povijesna cjelina:
  - a. Donji Miholjac, kulturno-povijesna cjelina grada Donjeg Miholjca, Z-2259.
2. Zaštićeno nepokretno kulturno dobro - pojedinačno:
  - a. Donji Miholjac, Kompleks dvorca Majlath, Z-1631,
  - b. Donji Miholjac, Crkva sv. Mihovila Arkandžela, Z-1632,
  - c. Sveti Đurađ, Crkva sv. Jurja, Z-1672,

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca*  
*Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 60 od 64*

d. Podravci Podgajski, Crkva sv. Martina, Z-1668.

3. Zaštićeni memorijalni spomenici:

a. Donji Miholjac, Spomenik "Slobodi", ROS-0227-1971.

4. Zaštićeno arheološko nalazište:

a. Donji Miholjac, arheološko nalazište "Borik i Janjevci", Z-3640,

b. Donji Miholjac, arheološko nalazište "Prinčevac", Z-6693,

c. Rakitovica, arheološko nalazište Kraka, Z-6637,

d. Golinci, arheološko nalazište Ograd, Z-6636,

e. Golinci, arheološko nalazište Selište, Z-6609,

f. Golinci, arheološko nalazište Leštak, Z-6610.

(2) Za sve radove i intervencije na navedenim kulturnim dobrima potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi konzervatorske uvjete i prethodnu suglasnost.

(3) Za građevine navedene u popisu, kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadajuća čestica

ili njen povijesno vrijedni ambijent.

#### Članak 89.

(1) Unutar zaštite kulturno-povijesne cjeline grada Donjeg Miholjca nalaze se:

1. Zona A - zona prvog stupnja zaštite,

2. Zona B - zona drugog stupnja zaštite,

3. Zona C- zona trećeg stupnja zaštite.

(2) Zaštita kulturno-povijesne cjeline grada Donjeg Miholjca uspostaviti će se na razini Urbanističkog plana uređenja grada Donjeg Miholjca, zajedno sa sustavom mjera zaštite.

#### Članak 90.

(1) U zonama zaštićenih arheoloških lokaliteta svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta

odnosno bile kakve zemljane radove, moraju se izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama

arheologa, uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje Konzervatorskog odjela u

Osijeku, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Svi planirani građevinski radovi na navedenim nalazištima uvjetovani su

rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje.

(2) Ukoliko bi se na preostalom području Grada Donjeg Miholjca prilikom izvođenja građevinskih ili

bilo kojih drugih zemljanih radova, naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti te o navedenom bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel, kako bi se sukladno posebnom propisu poduzele odgovarajuće mjere osiguranja nalazišta i nalaza.

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 91.

(1) U cilju očuvanja identiteta krajobraza izvan zaštićenih područja Prostornim planom Osječko -

baranjske županije je na području Grada Donjeg Miholjca evidentirano područje vrijednih dijelova

prirode - aluvijalne hrastove šume Karaš i Dubrava te kultivirani agrarni krajolik na području naselja

Golinci. Mjere zaštite utvrdit će se na temelju posebnog stručnog obrazloženja ili stručne podloge.

(2) Područja aluvijalnih hrastovih šuma potrebno je detaljnije istražiti i objektivnim kriterijima

vrednovati u svrhu planske zaštite i očuvanja značajnih i karakterističnih obilježja krajobraza te održavanja bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegovo značenje i estetski doživljaj.

#### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 61 od 64*

## Članak 92.

(1) Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže na području Grada Donjeg Miholjca utvrđena su područja ekološke mreže RH - Natura 2000 čija se zaštita provodi prema posebnom propisu:

1. Područja prema Direktivi o pticama - POP
  - a. HR1000015 Srednji tok Drave,
  - b. HR1000016 Podunavlje i donje Podravlje.
2. Područja prema Direktivi o staništima - POVS
  - a. HR5000015 Srednji tok Drave,
  - b. HR2001308 Donji tok Drave.

(2) Za područje ekološke mreže u Gradu Donjem Miholjcu (neobrasle šljunčane riječne obale -

sprudovi, vlažni travnjaci i poplavne šume) propisuju se sljedeći uvjeti:

- treba čuvati raznolikosti staništa na vodotocima (neutvrđene obale, sprudovi, brzaci) i povoljnu

dinamiku voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa, povremeno prirodno plavljenje rukavaca i dr.), očuvanje područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada,

- u cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti propisuje se očuvanje živica koje se nalaze između obradivih površina uz izbjegavanje velikih poljoprivrednih površina zasijanih jednom kulturom,

- potrebno je čuvati šumske površine i šumske rubove,

- prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda nastanak bujica, poplava i erozije) treba planirati zahvat na način da se zadrži prirodno stanje vodotoka, treba izbjegavati geometrijske i pravocrtne regulacije vodotoka,

- u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako

da se očuva osobitosti prirodnog pejzaža.

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### Članak 93.

(1) Nije primjenjivo.

### 3.2.2. Vode i more

#### Članak 94.

(1) U građevinskim područjima naselja i u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Hobođ -Stara Drava propisuje se zabrana izgradnje na poplavnim područjima, osim za izgradnju sportsko

rekreacijskih, ugostiteljsko turističkih i infrastrukturnih građevina.

(2) Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja koja se nalaze unutar poplavnog područja, dozvoljava se gradnja i građevina ostalih namjena pod uvjetom da se prije

izgradnje izvrši nasipavanje terena prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda, ili da se izgradnjom

regulacijskih i zaštitnih građevina građevinsko područje naselja zaštiti od poplava.

(3) Izgradnja u neizgrađenom građevinskom području naselja moguća je tek po provedenim mjerama za zaštitu od poplava.

(4) Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim

propisom ne mogu se graditi u poplavnom području.

Članak 95.

(1) Za izgradnju na području zona sanitarne zaštite izvorišta "Donji Miholjac", primjenjuju se odredbe zakona i propisa koji reguliraju predmetno područje te posebnih odluka Osječko - baranjske županije.

*Prostorni plan uređenja Grada Donjeg Miholjca  
Oznaka: 405-20260123-S02 Stranica 62 od 64*

#### Članak 96.

- (1) Inundacijski pojas na vodotocima i drugim ležištima voda u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda definiran je posebnim propisom. U predmetnom pojasu je zabranjeno obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.
- (2) Sve zemljišne čestice u uređenom i neuređenom inundacijskom pojasu, od vanjske granice pojasa do korita vodotoka imaju svojstvo vodnog dobra. Vodno dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku, koje ima njezinu osobitu zaštitu i koristi se na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o vodama.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 97.

- (1) Sukladno propisu koji uređuje područje cesta prikazan je zaštitni prostor (zaštitni pojas) javne ceste, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane za:
- državnu cestu - 25 m,
  - županijsku cestu - 15 m,
  - lokalnu cestu - 10 m.
- (2) Prikazani zaštitni prostori određuju se orijentacijski, dok se točne širine, ovisno o stvarnoj širini zemljišnog pojasa, definiraju na temelju podataka nadležnog javnopravnog tijela.
- (3) Unutar zaštitnog prostora zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti i posebnih uvjeta pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste.
- (4) Širina planskog koridora ostale državne ceste (obilaznice naselja Rakitovice-DC 53) utvrđuje se simetrično u odnosu na ucrtanu os i iznosi ukupno 75 m.

#### Članak 98.

- (1) Za postojeće magistralne plinovode (kao i one koji imaju pravovaljanu lokacijsku odnosno građevinsku dozvolu, a još nisu izgrađeni), sukladno posebnom propisu, u zaštitnom prostoru koji iznosi 30 m lijevo i desno od osi plinovoda zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju i boravku ljudi. Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.
- (2) Širina planskog koridora magistralnog plinovoda utvrđuje se simetrično u odnosu na nacrtanu os koridora i iznosi ukupno 400 m.
- (3) Širina planskog koridora distribucijskog plinovoda utvrđena je u kartografskom prikazu:
- sukladno aktu za provedbu dokumenata prostornog uređenja u širini od 1,0 m
  - u širini koridora prometne površine u okviru kojeg se polaže.

#### Članak 99.

(1) Za naftno-rudarske objekte i postrojenja za potrebe eksploatacije ugljikovodika u nadležnosti INA d.d. planom se utvrđuje zaštitni prostor (sigurnosni pojas) u širini od 100 m lijevo i desno od cjevovoda, unutar kojega je potrebno zatražiti uvjete prilikom bilo kakvih zahvata u tom prostoru.

#### Članak 100.

(1) Planski koridor DV 2x110 kV Donji Miholjac-Slatina i DV 2x110 Donji Miholjac-HE Donji Miholjac iznosi ukupno 60 metara (30 metara lijevo i 30 metara desno od uzdužne osi prijenosnog dalekovoda).

(2) Za potrebe izgradnje 35 kV dalekovoda Donji Miholjac - Čađavica nije potrebno određivanje planskog koridora jer će se isti postaviti unutar planskog koridora za DV 2x110 kV Donji Miholjac-Slatina iz prethodnog stavka, uz poštivanje svih tehničkih normi i sigurnosnih standarda.  
Za ostale 35 kV kabele i dalekovode planski koridor iznosi ukupno 30 m (15 metara lijevo i 15

metara desno od uzdužne osi kabela ili dalekovoda).

(3) Planski koridor planirane hidroelektrane HE Donji Miholjac definiran je prostorom u radijusu od

1000 m sukladno PPOBŽ-u. Točna lokacija je u istraživanju.

(4) Sukladno posebnim propisima koji uređuju mrežna pravila prijenosnog i distribucijskog sustava

utvrđeni su zaštitni prostori postojećih dalekovoda:

- dalekovod 110 kV - 40 metara ( 20 + 20 od osi DV-a)

- dalekovod 35 kV - 30 metara ( 15 + 15 od osi DV-a)

- kabel 35 kV - 6 m (3 + 3 od osi KDV-a).

(5) Tijelo koje vodi upravni postupak izdavanja dozvola za zahvat u prostoru (provođenje dokumenata prostornog uređenja) i dozvola za gradnju građevina u zaštitnom prostoru ili planskom

koridoru dalekovoda/kabela ili prostoru u okruženju transformatorske stanice dužno je zatražiti

posebne uvjete gradnje od nadležnog elektroenergetskog poduzeća/tvrtke u čijoj se nadležnosti ili

vlasništvu nalazi postojeći ili planirani dalekovod/kabel ili transformatorska stanica.

#### Članak 101.

(1) Sukladno PPOBŽ-u širina planskih koridora za linearne vodne građevine (cjevovodi za javnu odvodnju i/ili vodoopskrbni cjevovodi) utvrđuje se simetrično u odnosu na ucrtanu os koridora i

iznosi ukupno 300 m.

(2) Unutar prostora planskih koridora ne mogu se, do utvrđivanja točne trase i lokacije planirane

vodne građevine, planirati i graditi građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja,

određivati prostori za razvoj naselja, niti utvrđivati izdvojena građevinska područja izvan naselja

ostalih namjena.

(3) Površine unutar planskih koridora koriste se na postojeći način, bez mogućnosti gradnje trajnih

građevina izuzev građevina infrastrukture. Izgradnjom se smatraju izvedeni barem zemljani radovi.

Nakon izgradnje planiranih građevina, prostor koji preostane moguće je privesti osnovnoj namjeni.

#### Članak 102.

(1) Sukladno posebnom zakonu, u postupku izdavanja akta za provođenje plana ili akta kojim se

dozvoljava građenje, za građenje u zaštitnom prostoru 100 metara od granične crte, nadležno

upravno tijelo, odnosno ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja dužno

je pribaviti posebne uvjete Ministarstva unutarnjih poslova.

(2) Akt za provedbu prostornog plana, odnosno akt kojim se dozvoljava građenje, za građenje u

području 100 metara od granične crte ne može se izdati ako bi građevina u tom području ometala

obavljanje poslova nadzora državne granice i ako je to protivno odredbama međunarodnog ugovora.

### 3.2.4. Zrak

Članak 103.

(1) Nije primjenjivo.

## 3.3. Posebni načini korištenja

### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 104.

(1) Na području Grada Donjeg Miholjca nalaze se:

- istražni prostor ugljikovodika "DR-03" (Drava-03),
- eksploatacijska polja ugljikovodika "Kučanci-Kapelna",
- površina planirana za iskorištavanje (eksploataciju) ugljikovodika,
- površina planiranog eksploatacijskog polja ugljikovodika.

(2) Sukladno PPOBŽ prikazani su:

- postojeći istražni prostor geotermalne vode,

- planirani istražni prostori geotermalne vode,
  - površina planirana za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) geotermalnih voda u energetske svrhe (područje cijelog Grada).
- (3) Nova eksploatacijska polja ugljikovodika mogu se formirati unutar planiranih površina za iskorištavanje (eksploataciju) ugljikovodika, a nova eksploatacijska polja geotermalne vode unutar istražnog prostora geotermalne vode, bez potrebe za izmjenom ovog Plana, iako nisu ucrtana na kartografskom prikazu, pod uvjetom da su u skladu s posebnim propisima i Prostornim planom Osječko-baranjske županije.
- (4) Eksploatacijska polja iz prethodnog stavka mogu svojom površinom biti ista ili manja od površine istražnog prostora te unutar istog istražnog prostora može biti formirano više eksploatacijskih polja.
- (5) Nakon dovršetka radova investitor je dužan provesti sanaciju istražnog prostora ili eksploatacijskog polja ugljikovodika ili geotermalnih voda u energetske svrhe u skladu sa posebnim propisima.
- (6) Akti za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) ugljikovodika te geotermalnih voda u energetske svrhe izdaju se temeljem Prostornog plana Osječko-baranjske županije.

#### Članak 105.

- (1) Istraživanje za potrebe iskorištavanja (eksploatacije) mineralnih sirovina (pijeska, šljunka, gline, cementnih lapora i kamena) omogućeno je na prostoru Grada Donjeg Miholjca u skladu s odredbama PPOBŽ-a i posebnih propisa.
- (2) Istražni prostori i eksploatacijska polja mineralnih sirovina ne mogu se osnivati u:
- građevinskim područjima,
  - područjima prirode zaštićenim prema posebnom zakonu, osim ako su takve aktivnosti dopuštene aktom o zaštiti,
  - na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi.

#### Članak 106.

- (1) Uvjeti iskorištavanja (eksploatacije) mineralnih sirovina moraju se podrediti racionalnom korištenju zemljišta te osobito provoditi mjere zaštite i sanacije okoliša, kako u tijeku korištenja, tako i nakon dovršenja korištenja prema posebnim propisima. Potrebno je izbjegavati krčenje šuma, a za pristupe koristiti u pravilu postojeće prometnice i putove.
- (2) Za odvoz sirovine potrebno je izbjegavati korištenje cesta u građevinskom području naselja.
- (3) Postojeća eksploatacijska polja mineralnih sirovina ne mogu se povećavati na prostor unutar građevinskih područja naselja.
- (4) Po završetku iskorištavanja (eksploatacije) mineralnih sirovina neophodno je provesti sanaciju prostora prema rudarskom projektu, odnosno u skladu s rješenjem nadležnog javnopravnog tijela za procjenu utjecaja zahvata na okoliš, ako je za eksploatacijsko polje procjena rađena. Ukoliko sanacija u navedenim dokumentima nije utvrđena, prostor je obavezno sanirati i privesti namjeni koja je bila prije iskorištavanja (eksploatacije).
- (5) Nova eksploatacijska polja za iskorištavanje mineralnih sirovina moguće je formirati u okviru

istražnih prostora temeljem projekata po posebnom propisu.

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

#### Članak 107.

(1) Na kč. br. 3292, k.o. Donji Miholjac postojeće službeno odlagalište neopasnog otpada "Doroslov" je trenutno u fazi sanacije i zatvaranja - III. faza). Sukladno planiranim ciljevima iz Plana gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije, kao i Plana gospodarenja otpadom Grada Donjeg Miholjca, na dijelu iste katastarske čestice, uz reciklažno dvorište "Doroslov" nakon potpune sanacije i zatvaranja odlagališta planira se gradnja mini sortirnice sa skladištem otpada koja će se uključiti u cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije.

## 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, zoološki 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), pension, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- turističko naselje je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- adrenalinski park je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, kolature, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- zabavni park je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- krajobraz, odnosno krajolik je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- vidikovac je mjesto posebno uređeno za promatranje 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 pojasom), trasom ili koridorom
- željeznička pruga za posebni promet je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- luka je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- privezište je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja

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

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

– infrastruktura je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

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

– krovna 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 (kisd) 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 prislone 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.