



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

GRAD DONJI MIHOLJAC

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE, GOSPODARSKE,
DRUŠTVENE DJELATNOSTI I STRUČNE POSLOVE



**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG
PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC**
OBRAZLOŽENJE

Donji Miholjac - Zagreb, 2025.



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC

OBRAZLOŽENJE



Nositelj izrade:

GRAD DONJI MIHOLJAC

Gradonačelnik Grada Donjeg Miholjca:

Dražen TRCOVIĆ, dipl.ing.građ.

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE, GOSPODARSKE, DRUŠTVENE DJELATNOSTI I
STRUČNE POSLOVE

Pročelnica Upravnog odjela:

Sanja HATVALIĆ, mag. iur.

Viša stručna suradnica za
prostorno uređenje i
graditeljstvo

Marina TAKAČ KOPIĆ, mag.ing.aedif., arh.tehn.

Stručni izrađivač:

CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o. Zagreb

Direktorica CPA:

Dora DOLEČKI GLASINOVIĆ, dipl.ing.arh.

Odgovorna voditeljica izrade

Nacrta prijedloga

Izmjene i dopune PPUG Donjeg Miholjca:

Dora DOLEČKI GLASINOVIĆ, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim CPA:

mr.sc. Zrinka TADIĆ, dipl.ing.arh.

Dora DOLEČKI GLASINOVIĆ, dipl.ing.arh.

Donji Miholjac - Zagreb, 2025.



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

GRAD DONJI MIHOLJAC

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE, GOSPODARSKE,
DRUŠTVENE DJELATNOSTI I STRUČNE POSLOVE

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Pravna osnova
- 1.2. Razlozi donošenja
- 1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)
- 1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela
- 1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga Plana

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

- 3.1. Usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama nadležnih javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju te kontrola i ažuriranje podataka iz dostupnih izvora
 - 3.1.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
 - 3.1.2. POSEBNA OGRANIČENJA
- 3.2. Transformacija Plana
 - 3.2.1. TRANSFORMACIJA GRAFIČKOG DIJELA PLANA
 - 3.2.2. PRILAGODBA NAMJENE PROSTORA IZVEDENOM STANJU SUKLADNO PRAVILNIKU O PROSTORNIM PLANOVIMA
 - 3.2.3. UTVRĐIVANJE PRAVILA PROVEDBE SUKLADNO PRIMARNIM NAMJENAMA TRANSFORMIRANOG PLANA
- 3.3. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

PRILOZI PLANA

- Transformacija izvornika Odredbi za provedbu
- Zahtjevi nadležnih javnopravnih tijela za izradu plana (sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Na temelju članaka 86. i 113. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca je 03. lipnja 2024. godine donijelo Odluku o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac (objava: "Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 5/24).¹ Odlukom o izradi utvrđen je obuhvat, razlozi donošenja plana, ciljevi i programska polazišta, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela koja daju zahtjeve iz područja svog djelokruga, rokovi te izvori financiranja.

Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac izrađuje se sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23)
- te drugih zakona i propisa koji reguliraju problematiku prostornog uređenja.

Zakonom o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) propisano je da se za planove jedinica lokalne samouprave obvezno provodi postupak u kojem se odlučuje o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Slijedom navedenog, Izmjena i dopuna UPU-a naselja Donji Miholjac izrađuju se temeljem prethodno pribavljenog mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko - baranjske županije da za izradu nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.²

1.2. Razlozi donošenja

Razlozi donošenja Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac u daljnjem tekstu: Plan, utvrđeni su člankom 3. Odluke o izradi i uključuju prvenstveno usklađenje s novom zakonskom regulativom, propisima i dokumentima koji su stupili na snagu nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 9/08, 2/12, 8/15, 7/18, 6/20 - pročišćeni tekst, 7/21 i 8/21-pročišćeni tekst), u prvom redu s novim Pravilnikom o prostornim planovima te posljednjim Izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju.

Izrada Plana provodi se istovremeno s postupkom izrade Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donjeg Miholjca s kojim Plan, kao planom šireg područja, mora biti usklađen.

Izmjena i dopuna Plana uključuje i razmatranje novih prostorno planskih rješenja, vezano uz aktualnu zakonsku regulativu.

¹ Odluka Gradskog vijeća Grada Donjeg Miholjca, klasa: 350-03/24-01/4, urbroj: 2158-5-01-24-5 od 03. lipnja 2024. godine

² OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (mišljenje klasa: 351-04/24-02/14, urbroj: 2158-16/38-24-3 od 21. svibnja 2024. godine)

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Temeljni dokument prostornog uređenja koji se mijenja je Urbanistički plan uređenja naselja Donji Miholjac izrađen na temelju Programa mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 10/04) i u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Donjeg Miholjca. Po pribavljanju zakonski propisanih suglasnosti i mišljenja Plan je donijelo Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca 07. srpnja 2008. godine ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 9/08).

U proteklom razdoblju, radi usklađenja s razvojnim potrebama Grada Donjeg Miholjca, zakonskom regulativom te osiguranja njegove bolje provedbe, pet puta je izvršena revizija Plana ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 9/08, 2/12, 8/15, 7/18, 7/21). Nakon revizija 2018. i 2021. godine objavljeni su pročišćeni tekstovi Plana ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca" broj 6/20-pročišćeni tekst i 8/21-pročišćeni tekst).

Trenutno važeći Urbanistički plan uređenja naselja Donji Miholjac izrađen je kao prostorni plan stare generacije, a kako bi se osigurao kontinuitet prostornog uređenja, u sadržajnom smislu predstavlja programsko polazište za izradu ovih izmjena i dopuna, odnosno prostornog plana "nove generacije".

Granica obuhvata Izmjene i dopune Plana identična je važećem Planu, a u tehničkom smislu obuhvaća sve sastavne dijelove Plana. U skladu s navedenim mijenjaju se i dopunjuju tekstualni dio (Odredbes provedbu) i grafički dijelovi (kartografski prikazi) Plana.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

U skladu s obavezom iz članka 90. Zakona o prostornom uređenju Upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove Grada Donjeg Miholjca kao Nositelj izrade Plana dostavio je tijelima i osobama određenim posebnim propisima Odluku o izradi s pozivom za dostavu zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti).³

Javnopravna tijela od kojih su zatraženi podaci, planske smjernice i dokumenti iz područja njihovog djelokruga su:

1. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, 31000 Osijek, Trg Lava Mirskog 1/I,
2. Osječko-baranjska županija, 31000 Osijek, Trg Ante Stračevića 2
3. Uprava za ceste Osječko-baranjske županije, HR-31000 Osijek, Vijenac I. Meštrovića 14e
4. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Osijek, Tehnička ispostava Osijek, 31000 Osijek, Vukovarska 122,
5. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko - baranjske županije (klasa: 350-03/25-37/3, urbroj: 2158-85-06-25-2 od 19. ožujka 2025. godine)

³ Grad Donji Miholjac, upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove (dopis klasa 350-03/24-39/1, urbroj: 2185-5-04-25-15 od 27. veljače 2025. godine)

Javno pravna tijela koja su podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga u propisanom roku dostavili su:

red. broj	podnositelj	sažetak zahtjeva
1.	Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (klasa: 350-02/25-02/12, urbroj: 2158-16/29-25-2 od 7. ožujka 2025. godine)	Konstatiraju da ako uslijed postupka izrade Plana dođe do izmjenarazloga izrade istog, u odnosu na Odluku o izradi, potrebno je ishoditi novo mišljenje ovog upravnog tijela za takav izmijenjen i dopnjen Plan.
2.	Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko - baranjske županije (klasa: 350-03/25-39/1, urbroj: 2158-85-06-25-2 od 12. ožujka 2025. godine)	Nemaju zahtjeva za izradu izmjena i dopuna Plana, samo uočavaju greške u Odluci o izradi koje se tiču Zakona o prostornom uređenju i ovog javno pravnog tijela.
3.	Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje (klasa: 350-02/18-01/147, urbroj: 345-910-553/449-25-7 AS od 27. ožujka 2025. godine.)	Navode da je potrebno zadržati postojeće stanje državne ceste DC 53, tj. ne planirati nove priključke na istu. U cilju zaštite državne ceste potrebno je poštivati zaštitni pojas uz cestu u skladu s člankom 55. Zakona o cestama, i sve gore navedeno ugraditi u Odredbe za provedu Plana.
4.	Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (klasa: 350-02/25-01/3, urbroj: 2158-16/13-25-2 od 10. travnja 2025. godine)	Traže ispravljanje i redefiniciju određenih članaka i dijelova Odredbi za provedbu (članci 7., 14., 36., 43. i 61.) važećih IV. ID UPU naselja Donji Miholjac, uz obrazloženje svojih zahtjeva.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga urbanističkog plana

U izradi su korišteni podaci, planske smjernice i propisani dokumenti koje su dostavila nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programsko polazište za izradu Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac ovo je usklađivanje s novim Pravilnikom o prostornim planovima koji je stupio na snagu 1. siječnja 2024. godine te posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju koji propisuje obvezu vođenja svih budućih izmjena i dopuna prostornih planova, kao i donošenje novih, u svim fazama izrade, kroz elektronički sustav "ePlanovi.

Cilj izrade planova "nove generacije" je njegovo osuvremenjivanje, unificiranje i digitalizacija što će posljedično osigurati njegovu jednostavnu i nedvosmislenu provedbu. Plan će biti izrađen u modulu ePlanovi i podmodulu ePlanovi Editor Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU), sukladno Pravilniku o prostornim planovima.

Nova tehnologija izrade Plana omogućit će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu. Prostorni razvoj će se temeljiti na sveobuhvatnoj analizi prostornih podataka koja omogućuje kvalitetno i objektivno donošenje odluka o prostoru te precizniju projekciju njihovog sinergijskog učinka. Odlučivanje temeljeno na prostornim podacima doprinijet će optimizaciji resursa i smanjenju negativnih utjecaja na okoliš.

3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

3.1. Usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama nadležnih javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju te kontrola i ažuriranje podataka iz dostupnih izvora

3.1.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Energetski sustav

Plin

Postojeća distribucijska plinovodna mreža ažurirana je sukladno digitalno dostavljenim podacima HEP Plina d.o.o., Osijek.⁴ za potrebe izrade Izmjene i dopune PPUG Donjeg Miholjca, a obuhvaćaju i ovaj Plan.

Elektronička komunikacijska mreža

Postojeći vodovi elektroničke komunikacijske mreže usklađeni su s PPUG Donjeg Miholjca te prikazani sukladno digitalnim podacima pribavljenim od Hrvatskog telekoma d.d.⁵ za potrebe izrade Izmjene i dopune PPUG Donjeg Miholjca, a obuhvaćaju i ovaj Plan.

Također s javnodostupnog portala HAKOM-a⁶ i prema Izmjeni i dopuni PPUG Donji Miholjac, na kartu 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža dodana je Zona elektroničke komunikacijske infrastrukture (zona smještaja odašiljača/stupa pokretneelektroničke komunikacijske mreže).

Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

Sukladno digitalnim podacima koje je Vodovod-Osijek d.o.o. Podružnica Donji Miholjac⁷ dostavio Gradu Donjem Miholjcu ažurirane su pozicije postojećih vodoopskrbnih cjevovoda i cjevovoda za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama, za potrebe izrade Izmjene i dopune PPUG Donjeg Miholjca, a obuhvaćaju i ovaj Plan.

3.1.2. POSEBNA OGRANIČENJA

Vodnogospodarstvo

HRVATSKE VODE, d.d.o.o.⁸ su elektroničkom poštom dostavile ažurirane podatke za potrebe izrade Izmjene i dopune PPUG Donjeg Miholjca, u digitalnom obliku, pa je revidirani obuhvat III. zone zaštite vodocrpilišta ucrtano u Plan.

⁴ HEP Plin Pogon Osijek, d.o.o, elektronička pošta od 3. veljače 2025. godine

⁵ HRVATSKI TELEKOM d.d., Zagreb, elektronička pošta od 16. siječnja 2025. godine

⁶ HAKOM d.d., Zagreb, www.ekarta.hakom.hr

⁷ Vodovod-Osijek d.o.o. Podružnica Donji Miholjac, elektronička pošta od 3. ožujka 2025. godine

⁸ Hrvatske vode, d.o.o VGO za Dunav i donju Dravu elektronička pošta od 18. veljače 2025. godine

3.2. Transformacija Plana

Postupak izrade i donošenja Plana uređuje se i vodi u elektroničkom sustavu "ePlanovi" te uključuje i transformaciju važećeg plana, odnosno prelazak iz analognog u digitalni oblik. Cilj transformacije Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku o prostornim planovima iz 2023. godine koji je stupio na snagu 1. siječnja 2024. godine.

3.2.1. TRANSFORMACIJA GRAFIČKOG DIJELA PLANA

Transformacija iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi, u podmodulu ePlanovi editor, obuhvaća sljedeće korake:

- evidentiranje tema, odnosno sadržaja (namjena, infrastruktura, koridori, zaštite, posebna ograničenja i ostalo) plana koji se transformira,
- pridruživanje evidentiranih sadržaja novim temama sukladno Pravilniku (jedinstveni kôd teme iz Pravilnika sukladno razini prostornog plana),
- brisanje sadržaja koji nemaju odgovarajuću temu prema Pravilniku (oznake poštanskih ureda, linijski vodotoci, cestovni i željezničko cestovni prijelazi, mostovi i slični objekti),
- kontrola i noveliranje podataka iz dostupnih izvora,
- topološko sređivanje i eliminacija topoloških grešaka (dvostruke linije, suvišne točke, preklapanja, praznine među poligonima i sl.).

Svi elementi grafičkog dijela Plana transformirani su u kôdove predviđene prema Pravilniku o prostornim planovima. Također, izvršene su korekcije grafičkog dijela Plana prema zahtjevima javnopravnih tijela, dostupnim podacima koje je osigurao Grad Donji Miholjac te stvarnom stanju na terenu.

IZVORNI PLAN		TRANSFORMIRANI PLAN	
Kartografski prikaz: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		Kartografski prikaz: 1.1. NAMJENA PROSTORA	
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		KN-1-1	
M1 - mješovita namjena - pretežito stambena	mjestimične prilagodbe katastru, prometnim površinama, zatečenoj izgrađenosti	S4 - stambena namjena	KN-1-1-5004
M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	mjestimične prilagodbe katastru, prometnim površinama, zatečenoj izgrađenosti	M3 - mješovita namjena	KN-1-1-5053
D - javna i društvena namjena	nema odgovarajuće teme u Pravilniku dodjeljena jedna ili kombinacija više ponuđenih primarnih D namjena		
D1 - javna i društvena namjena - upravna		D1 - javna i društvena namjena - upravna	KN-1-1-5101
D2 - javna i društvena namjena - socijalna		D2 - javna i društvena namjena - socijalna	KN-1-1-5102
D3 – vatrogasno društvo		D1 - javna i društvena namjena - upravna	KN-1-1-5103
D4 - javna i društvena namjena - zdravstvena		D3 - zdravstvena namjena	KN-1-1-5104
D5 - javna i društvena namjena - veterinarska	nema odgovarajuće teme u Pravilniku, pod D namjenom	K1 - poslovna namjena - uslužna	KN-1-1-5261
D6 - javna i društvena namjena – predškolska		D4 - javna i društvena namjena - predškolska	KN-1-1-5104
D7 - javna i društvena namjena – osnovnoškolska i srednjoškolska		D5 - javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska	KN-1-1-5105
D8 - javna i društvena namjena - kulturna		D7 - javna i društvena namjena – kulturna	KN-1-1-5107
D9 - javna i društvena namjena - vjerska		D8 - javna i društvena namjena – vjerska	KN-1-1-5108
I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska		I1 - proizvodna namjena	KN-1-1-5212
I1 - gospodarska namjena - pretežito zanatska			
K1 - gospodarska namjena - pretežito uslužna		K1 - poslovna namjena - uslužna	KN-1-1-5261
K2 - gospodarska namjena - pretežito trgovačka		K1 - poslovna namjena - uslužna	KN-1-1-5261
		K2 - poslovna namjena - veliki trgovački centar	KN-1-1-5262
		K3 - poslovna namjena – logističko-distribucijski centar	KN-1-1-5263
K3 - komunalno -servisna		K1 - poslovna namjena - uslužna	KN-1-1-5261
		KS1 - komunalno-servisna namjena	KN-1-1-5281
		IS7 - površina infrastrukture - energetski sustav	KN-1-1-5907
		IS8 - površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	KN-1-1-5908

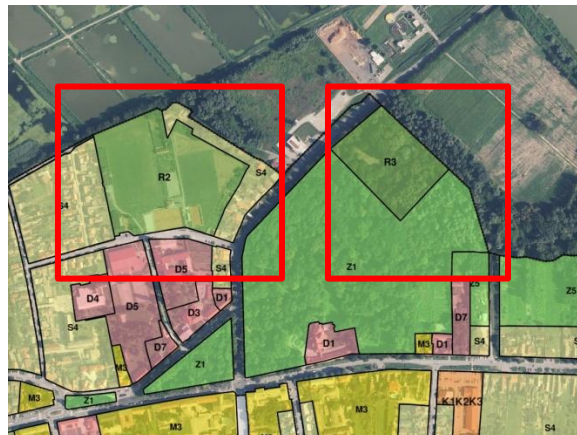
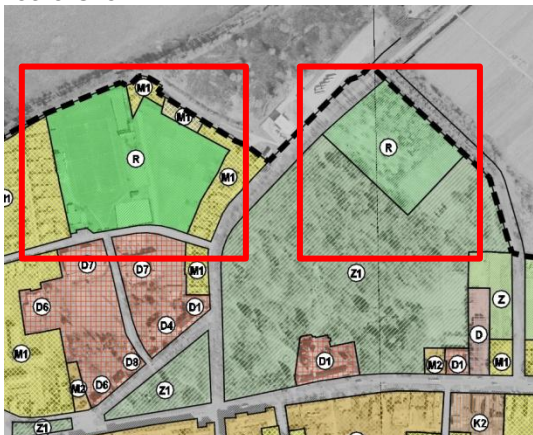
IZVORNI PLAN		TRANSFORMIRANI PLAN	
R - sportsko-rekreacijska namjena	mjestimične prilagodbe granicama prometnih površina i katastru	R2 - sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri	KN-1-1-5602
		R3 - sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	KN-1-1-5603
Z1 - javne zelene površine		Z1 - javna zelena površina - park/perivoj	KN-1-1-5701
		Z4 - javna zelena površina - botanički vrt	KN-1-1-5704
Z - zaštitne zelene površine		Z5 - zaštitna zelena površina	KN-1-1-5705
Groblje		Gr - groblje	KN-1-1-5290
Površine infrastrukturnih sustava		Prometna površina	KN-1-1-5950
		Kolno-pješačka površina	KN-1-1-5951
Kartografski prikaz: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		Kartografski prikaz: 1.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
GRANICE		1.2. Građevinska područja	KN-2-1
Granica građevinskog područja naselja Donji Miholjac	prenosi se iz PPUG Donjeg Miholjca - NA-1	GPN - građevinsko područje naselja	KN-2-1-5301
Tekstualni dio: ODREDBE ZA PROVEDBU		Kartografski prikaz: 1.3. PROVEDBA PROSTORNOG PLANA	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		1.3.1. Pravila provedbe	KN-3-1
Uvjeti i način gradnje građevina te uređenja građevnih čestica, odnosno zahvata u prostoru određeni Odredbama za provedbu i namjenom prostora.	sukladno Pravilniku generiranim Odredbama za provedbu pridružuju se pravila provedbe zahvata u prostoru određenim u grafičkom dijelu urbanističkog plana. Svako pravilo provedbe ima vlastitu oznaku koja je identična u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana	Područje pravila provedbe	KN-3-1-5001
Detaljno obrazloženje transformacije Odredbi za provedbu te, eventualna, izmjena i dopuna sukladno zahtjevima javnopravnih tijela, Grada Donjeg Miholjca, planovima užeg područja i usklađenja s Pravilnikom, objašnjeno je i prikazano u prilogu, na kraju Obrazloženja.			
Kartografski prikaz: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.A. PROMET		Kartografski prikaz: 2.1. PROMETNI SUSTAV	
Cestovni promet		2.1.1. Cestovni promet	IS-1-1
Glavne mjesne ulice	manje korekcije trase sukladno izvedenom stanju	Glavna prometnica (GU)	IS-1-1-5021
Sabirne ulice	manje korekcije trase sukladno izvedenom stanju	Sabirna prometnica (SU)	IS-1-1-5022
Ostale ulice	manje korekcije trase sukladno izvedenom stanju	Ostala prometnica (OU)	IS-1-1-5023
pješačka zona	planirana pješačka zona i trg su razdvojeni unutar iste namjene	Pješačka / Kolno-pješačka površina	IS-1-1-5025
Značajnije biciklističke staze	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Biciklistička prometnica	državna IS-1-1-1201
			lokalna IS-1-1-5201
Kružni tok	nema odgovarajuće teme u Pravilniku		
Autobusni kolodvor		Autobusni kolodvor (AK)	IS-1-1-5301

IZVORNI PLAN		TRANSFORMIRANI PLAN	
Kartografski prikaz: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.B. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE		Kartografski prikaz: 2.2. KOMUNIKACIJSKI SUSTAV	
Pošta			
Poštanski ured	nema odgovarajuće oznake u pravilniku		
Javne telekomunikacije		2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža	IS-2-1
Udaljeni pretplatnički stupanj (UPS)		Građevina/uređaj u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži	IS-2-1-2101
Međunarodni svjetlovodni kabel	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Elektronički komunikacijski vod područnog (regionalnog) značaja s povezanom opremom	IS-2-1-2001
Korisnički i spojni kabel	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Elektronički komunikacijski vod s povezanom opremom	IS-2-1-5001
Kartografski prikaz: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.C. ENERGETSKI SUSTAV		Kartografski prikaz: 2.3. ENERGETSKI SUSTAV	
Proizvodnja i cijevni transport plina		2.3.1. Nafta i plin	
Magistralni plinovod	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Plinovod državnog značaja uključivo terminal, prihvatno-otpremna i/ili mjerno-regulacijska (redukcijska) stanica tehnološki povezana s tim cjevovodom	IS-3-1-1301
Važniji lokalni plinovod	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-3-1-5303
Mjerno redukcijska stanica	poligon	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-3-1-5303
Distribucijska redukcijska stanica	poligon	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-3-1-5303
Elektroenergetika		2.3.2. Energetski sustav	
Dalekovod 110kV	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Dalekovod 110 kV s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano	IS-3-2-2002
Trafostanica 110/35 kV	izvan obuhvata Plana (u ISPU sustavu ePlanovi editor nije moguće prikazivati površine i linije izvan obuhvata Plana)		
Trafostanica 35/10 kV			
Dalekovod 110kV			
Dalekovod 35kV			
Kabel 35			
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV		Kartografski prikaz: 2.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	
Vodnogospodarski sustav		2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda	IS-4-1
Korištenje voda			
Vodocrpilište		Vodna građevina za javnu vodoopskrbu područnog (regionalnog) značaja (VV)	IS-4-1-2201
Vodosprema/vodotoranj – usmjeravajuća lokacija			
Uređaj za pročišćavanje pitke vode			
Magistralni vodoopskrbni cjevovod	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Vodoopskrbni cjevovod područnog (regionalnog) značaja s pripadajućim građevinama i uređajima	postojeći IS-4-1-2001 planirani IS-4-1-2002

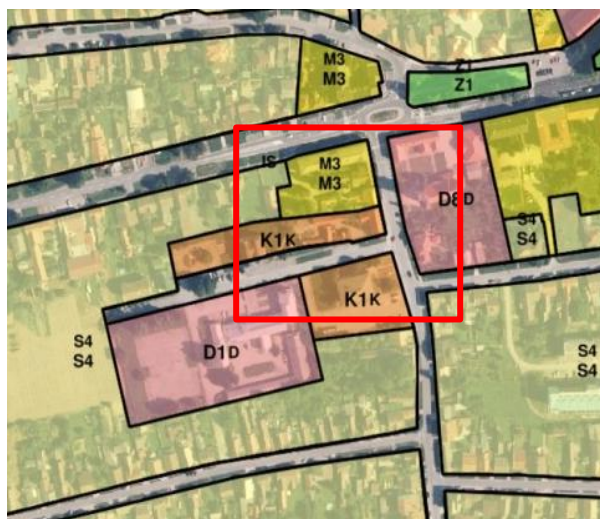
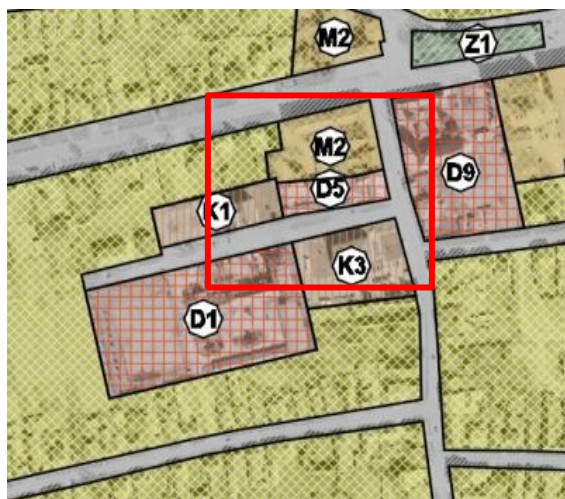
IZVORNI PLAN		TRANSFORMIRANI PLAN	
Važniji ostali vodoopskrbni cjevovodi	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-4-1-5001
Odvodnja otpadnih voda		2.4.2. Otpadne i oborinske vode	IS-4-2
Glavni odvodni kanal (kolektor)	postojeća mreža prikazana sukladno ID PPUG Donjeg Miholjca	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-4-2-5001
Važniji ostali odvodni kanali			
		2.4.3. Uređenje vodotoka i voda	IS-4-3
Melioracijska odvodnja			
detaljna kanalska mreža	prikazano linijski - korigirano sukladno stanju na terenu i PPUG-u Donjeg Miholjca	Regulacijska i zaštitna vodna građevina s pripadajućim građevinama i uređajima	IS-4-3-5201
Kartografski prikaz: 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA		Kartografski prikaz: 3.1. POSEBNE VRIJEDNOSTI	
PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA			
		3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode	ZP-1-1
Zaštićeni dijelovi prirode			
Regionalni park Mura-Drava - dio		Zaštićeno područje prirode (ZP)	ZP-1-1-2001
Spomenik parkovne arhitekture			
		3.1.2. Kulturna baština	ZP-1-2
Povijesna graditeljska cjelina			
Kulturno - povijesna cjelina Donji Miholjac		Područje kulturnog dobra	ZP-1-2-1001
Zona prvog stupnja zaštite		Područje zajedničkih obilježja (A)	ZP-1-2-5101
Zona drugog stupnja zaštite		Područje zajedničkih obilježja (B)	
Zona drugog stupnja zaštite		Područje zajedničkih obilježja (C)	
Povijesni sklop i građevina			
Sakralna građevina		Područje kulturnog dobra	ZP-1-2-1001
Memorijalna baština			
Spomen objekt		Područje kulturnog dobra	ZP-1-2-1001
PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU		POSEBNA OGRANIČENJA	
Vode		3.2.2. Vode i more	ZP-2-2
Vodozaštitno područje – izvorište, I., II. i III. zona zaštite		Zone sanitarne zaštite izvorišta (I. i III.)	ZP-2-2-2003
		3.2.3. Područja posebnih ograničenja	ZP-2-3
Kartografski prikaz: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE			
4.A. OBLICI KORIŠTENJA	nema odgovarajuće teme u Pravilniku, neizravno se prenosi kroz pravila provedbe		
4.B. NAČIN GRADNJE			

3.2.2. PRILAGODBA NAMJENE PROSTORA IZVEDENOM STANJU SUKLADNO PRAVILNIKU O PROSTORNIM PLANOVIMA

Postojeće R namjene, podijeljene su prema pravoj funkciji u prostoru na R2-sportsko-rekreacijska namjena-sportske građevina i centri i R3-sportsko-rekreacijska namjena-sportsko rekreacijska igrališta na otvorenom.



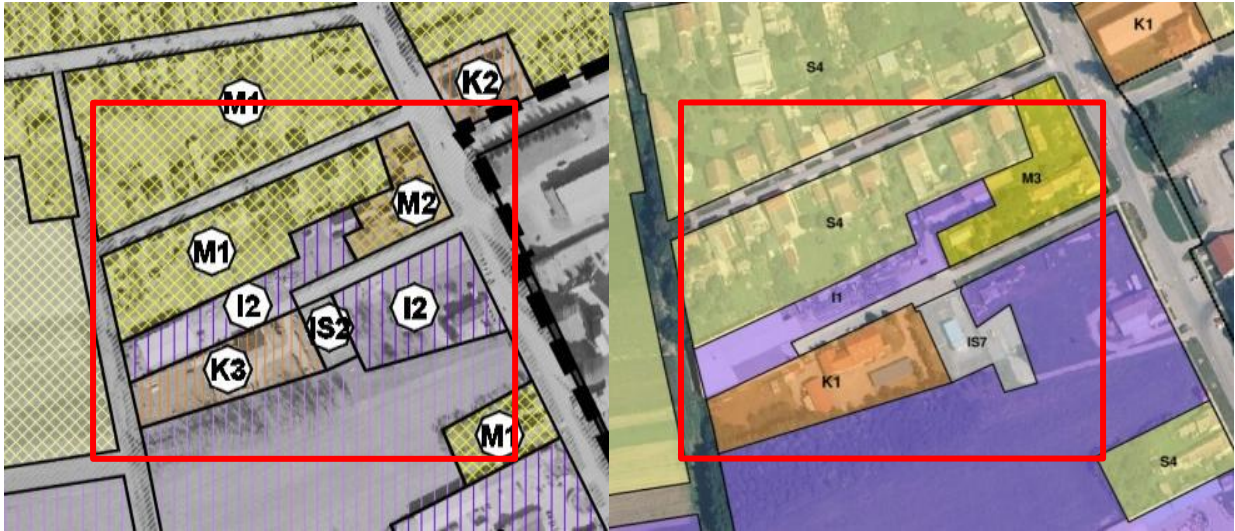
Postojeća veterinarska stanica je prebačena iz D namjene i stavljena pod K1 namjenu kako spada pod druge uslužne djelatnosti.



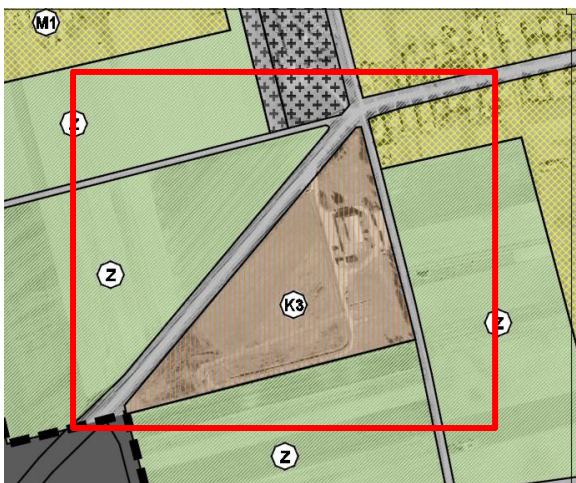
Postojeća građevna čestica kč. br. 1164/1, ko. Donji Miholjac, s izgrađenim poslovnim objektom, prema važećem Planu planirana je za proizvodnu namjenu - pretežito industrijsku namjenu. Kako je površina čestice manja od minimalne površine propisane Planom za I1 namjenu i izgrađena građevina je poslovne namjene, te zbog lokacije unutar naselja Donji Miholjac, važeća namjena je transformirana u K1 poslovnu namjenu - uslužnu.



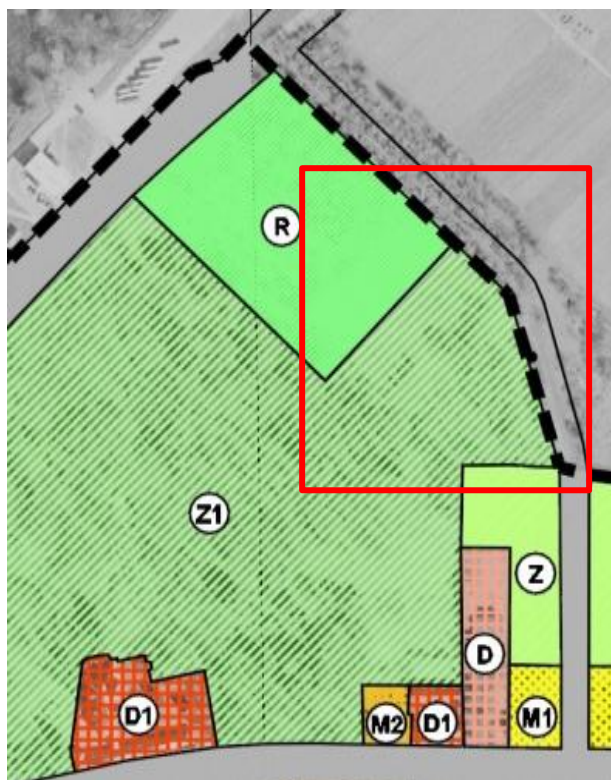
Redukcijska stanica u vlasništvu Plinacro d.d., na kč. br. 2277 i 2272/3, izdvojena je u pravim gabaritima u namjenu IS7 Površina infrastrukture-energetski sustav, a njihova poslovna zgrada s više pomoćnih građevina stavljena je u K1 namjenu, pošto se novodefinirana KS namjena Pravilnikom o prostornim planovima ne odnosi na tu vrstu komunalnih servisa. Ostalo je korigirano prema postojećem vlasništvu i službeno dostupnom katastru.



Postojeće vodocrpilište Donji Miholjac je iz komunalno-servisne namjene transformiran u IS8 - Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav, regionalnog značaja, pošto Pravilnik ima mogućnost izdvajanja važnijih infrastrukturnih zahvata.



U Odredbama za provedbu važećeg plana na istočnom dijelu k.č. 255/2, k.o. Donji Miholjac, uz rub gradskog perivoja bilo je omogućeno uređenje botaničkog vrta i zgrade staklenika. U međuvremenu je prema projektu oformljena nova k.č. 255/3 za taj projekt. Kako Pravilnik o prostornim planovima omogućuje podjele unutar javnih zelenih površina, ova čestica je izdvojena za botanički vrt uz svoje posebno pravilo provedbe Z4.



3.2.3. UTVRĐIVANJE PRAVILA PROVEDBE SUKLADNO PRIMARNIM NAMJENAMA TRANSFORMIRANOG PLANA

NAMJENA TRANSFORMIRANOG PLANA	PRAVILO PROVEDBE	NAPOMENE
S4 - stambena namjena	S4	obiteljski način gradnje
M3 - mješovita namjena	M3	obiteljski i višestambeni način gradnje
Javne i društvene namjene D1 - upravna D2 - socijalna D3 - zdravstvena D4 - predškolska D5 - osnovnoškolska i srednjoškolska D7 - kulturna D8 - vjerska	D	
K1 - poslovna namjena - uslužna K2 - poslovna namjena - veliki trgovački centar K3 - poslovna namjena - logističko-distribucijski	K	
KS1 - komunalno-servisna namjena	KS	
I1 - proizvodna namjena	I1	
R2 - sportsko-rekreacijska namjena – sportske građevine i centri	R2	
R3 - sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	R3	
Z1 - javna zelena površina - park/perivoj	Z1	
Z4 - javna zelena površina - botanički vrt	Z4	
Z5 - zaštitna zelena površina	Z5	
Gr - groblje	Gr	
Prometna površina Kolno-pješačka površina	IS	
IS7 - Površina infrastrukture - energetski sustav	IS7	
IS8 - Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	IS8	

3.3. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Namjena prostora	planirano UPU-om naselja Donji Miholjac	
	ha	%
Stambena namjena (S4)	226,53	53.46
Mješovita namjena (M3)	17,60	4.12
Javna i društvena namjena (D1, D2, D3, D4, D5, D7, D8)	13,21	3.09
Poslovna namjena (K1, K2, K3)	3,86	0.90
Komunalno-servisna namjena (KS1)	0,66	0.15
Proizvodna namjena (I1)	45,01	10.54
Sportsko-rekreacijska namjena – sportske građevina i centri (R2)	4,61	1.08
Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)	2,30	0.54
Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)	12,52	2.93
Javna zelena površina – botanički vrt (Z4)	1,19	0.27
Zaštitna zelena površina (Z5)	38,58	9.03
Groblje (Gr)	3,91	0.93
Površine infrastrukture (Prometna površina, Kolno-pješačka površina)	51,98	12.17
Površina infrastrukture - energetske sustav (IS7)	0,14	0.03
Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)	3,65	0.86
UKUPNO	427,02	100.00



Nositelj izrade:

GRAD DONJI MIHOLJAC

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE, GOSPODARSKE,
DRUŠTVENE DJELATNOSTI I STRUČNE POSLOVE

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC

PRILOG PLANA:

Transformacija izvornika Odredbi za provedbu

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC, Odredbe za provedbu - pročišćeni tekst
("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", broj 6/20)

TUMAČ NAČINA TRANSFORMACIJE:

ODREDBE ZA PROVEDBU: pravilo provedbe (oznaka pravila provedbe) - *prilagođeno ovisno o namjeni unutar pravila provedbe*

ODREDBE ZA PROVEDBU: ostale odredbe (oznaka poglavlje)

ODREDBE ZA PROVEDBU: infrastruktura (poglavlje)

ODREDBE ZA PROVEDBU: posebne mjere (poglavlje)

NEIZRAVNA TRANSFORMACIJA: regulirano Pravilnikom o prostornim planovima (namjena, pojedini kriteriji sekundarne namjene, prateće građevine druge namjene i slično) / proizlazi iz grafičkog dijela / upućuje na primjenu drugog dijela Plana

NE TRANSFORMIRA SE: regulirano Zakonom o prostornom uređenju ili posebnim propisom / nema provedbenu snagu / u kontradikciji s drugom odredbom

Izmjene ukidanje teksta temeljem izmjene i dopune

Izmjene unošenje teksta temeljem izmjene i dopune

Eventualne napomene uz Odredbe za provedbu

Općenite izmjene koje se odnose na Odredbe za provedbu prilikom transformacije

1. Sukladno Zakonu o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24) izrazi: "zamjena postojeće građevine novom", "zamjenska gradnja građevina", "zamjenska izgradnja" i slično, na odgovarajući način, zamijenjen je izrazom "nova građevina 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".
2. Sukladno Pravilniku o prostornim planovima:
 - umjesto pojmova: "samostojeća", "poluprislonjena" i "prislonjena" građevina korišteni su pojmovi: "slobodnostojeća", "poluugrađena" i "ugrađena" građevina,
 - izgrađenost građevne čestice, umjesto postotkom, definirana je koeficijentom,
 - umjesto izraza "regulacijski pravac" korišten je izraz "regulacijska linija",
 - na odgovarajući način i gdje je primjenjivo korišteni su izrazi: "ukupna visina (Huk)" i "zemljište pod građevinom" umjesto izraza: "visina do sljemena " i "vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevinsku česticu".
 - kriterij: "Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi jedna manja poslovna građevina čiste i tihe djelatnosti veličine do 50% građevinske brutto površine cijele građevine..." zamijenjen je kriterijem:
"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. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

- (1) Svi zahvati u prostoru moraju se obavljati u skladu s UPU-om naselja Donji Miholjac.
- (2) U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi koji su drugačiji od normi iz UPU-a naselja Donji Miholjac, primjenjivat će se strože norme.

Članak 5.

- (1) Na području naselja Donji Miholjac, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.
- (2) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s UPU-om naselja Donji Miholjac mogu se zadržati do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni, ali je ne smiju onemogućavati.
- (3) Sve poljoprivredno zemljište u građevnom području naselja, a koje je UPU-om naselja Donji Miholjac određeno za drugu namjenu, mora se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

0. Opći uvjeti za građenje u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola i rješenje o uvjetima građenja

Članak 6.

UPU-om naselja Donji Miholjac predviđena je gradnja novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

Članak 7.

- (1) Individualnim stambenim građevinama ovom Odlukom smatraju se stambene građevine s najviše dvije stambene jedinice. U smislu ove Odluke individualne stambene građevine odgovaraju obiteljskim stambenim građevinama iz Odluke o donošenju PPUG Donjeg Miholjca.
- (2) Višestambene građevine su stambene građevine s više od dvije stambene jedinice.
- (3) Stambeno - poslovnim građevinama se smatraju građevine pretežito stambene namjene s poslovnim namjenama, koje ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.
- (4) Samostojećim građevinama ovom Odlukom smatraju se građevine čija su sva pročelja odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica ili su s manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica. U smislu ove Odluke samostojeće građevine odgovaraju samostojećim građevinama i slobodnostojećim građevinama iz Odluke o donošenju PPUG Donjeg Miholjca.
- (5) Poluugrađenim građevinama (dvojne građevine) ovom Odlukom smatraju se građevine čije se jedno pročelje nalazi s više od 50% površine na nekoj od međa susjednih građevnih čestica, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica ili su s manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica.
- (6) Ugrađenim građevinama (građevine u nizu) ovom Odlukom smatraju se građevine čija se dva pročelja nalaze s više od 50% površine na međama susjednih građevnih čestica, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica ili su s manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica. Ugrađene građevine od stražnje granice građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 10,0 m.
- (7) Uz stražnje granice čestica građevina u nizu, ukoliko je taj niz u kontinuitetu duži od 60 m, potrebno je osigurati protupožarni prilazni put širine najmanje 3,0 m.
- (8) Zidovi građevina iz stavka 3. i 4. ovog članka koji su prislonjeni na međe susjednih građevnih čestica moraju biti građeni iz vatrootpornog materijala i odijeljeni vatrootpornim zidovima.

0.1. Građevne čestice

Članak 8.

(1) Građevna čestica mora imati veličinu, površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i gradnju u skladu s odredbama UPU naselja Donji Miholjac. (S4, M3, D, K, KS, R2, I1)

(2) Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici izgrađeno više građevina nego što je to dozvoljeno, svaka od tih građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima ili se umjesto nje može izgraditi nova građevina na istom mjestu, iste namjene i u istim gabaritima. (S4, M3)

Članak 9.

(1) Građenje na neizgrađenom građevinskom zemljištu na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine najmanje 3,0 m s koridorom javne prometne površine širine najmanje 10 m ili je za tu javnu prometnu površinu Grad Donji Miholjac preuzeo obvezu uređenja. (1.4.4.)

(2) Neposredan pristup građevne čestice na javnu prometnu površinu iz prethodnog stavka ovog članka treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(3) Najmanja širina kolnika javne prometne površine iz stavka 1. ovog članka je 5,5 m, a ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju, širina mora biti najmanje 3,5 m s ugibalštima na udaljenosti 50 - 100 m. Iznimno, za gradnju građevina gospodarske namjene najmanja širina kolnika javne prometne površine je 6,0 metara.

(4) Građenje na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice mora imati osiguran priključak na niskonaponsku električnu mrežu, javni vodovod, sustav javne odvodnje i plinsku mrežu, te uređene pješačke staze i javnu rasvjetu. Iznimno, izvan zone sanitarne zaštite vodocrpilišta Donji Miholjac do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode se mogu upuštati u nepropusne septičke jame.

(5) Na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, obavezno je potrebno osigurati potreban broj parkirališno - garažnih mjesta propisan ovom Odlukom.

Osiguranje najmanje razine uređenosti prema prethodnim podtočkama nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno elektroenergetski ili vodovodni priključak. (1.4.4.)

(6) Građevna čestica koja graniči s vodnim dobrom ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita, maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

Članak 10.

(1) Odredbe o veličini građevne čestice navedene ovom Odlukom ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim dijelovima naselja pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti o najvećem dopuštenom koeficijentu izgrađenosti građevne čestice i najmanjim udaljenostima građevine od javnoprometnih površina, međa i drugih građevina. (S4, M3)

(2) Pod interpolacijom se ovom Odlukom smatra izgradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici uz koju su s obje bočne strane već izgrađene građevine.

Članak 11.

Građevna čestica garaže za osobni automobil može imati najmanju površinu 3,0 x 5,0 m, i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju, te najveći koeficijent izgrađenosti 1,0. (S4, M3)

Članak 12.

(1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{i0}) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice, pri čemu se u zemljište pod građevinom računa vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

(2) U koeficijent izgrađenosti čestice računa se površina osnovne građevine te svih pomoćnih, gospodarskih ili pratećih građevina na čestici.

(3) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na čestici i površine građevne čestice.

Članak 13.

(1) Građevine koje se po svojoj namjeni postavljaju na javnu površinu (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i druge slične građevine) mogu se postavljati na temelju posebne odluke Grada Donjeg Miholjca. (S4, M3, D)

(2) Za građevine iz stavke 1. ovog članka koje se postavljaju na javne površine ne formiraju se građevne čestice, nego se postavljaju na građevnu česticu javne površine. (S4, M3, D)

0.2. Namjena građevina

Članak 14.

(1) Na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac građevine mogu biti:

- građevine za stanovanje:
 - individualne stambene građevine
 - višestambene građevine
- pomoćne građevine
- gospodarske poslovne građevine
- gospodarske proizvodne građevine
- gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost
- javne i društvene građevine
- vjerske građevine
- športsko - rekreacijske građevine
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji
- urbana oprema.

(2) Individualne stambene građevine u smislu ove Odluke su stambene ili stambeno - poslovne građevine s najviše dva stana.

(3) Višestambene građevine su stambene ili stambeno - poslovne građevine s više od dvije stambene jedinice.

(4) Pomoćne građevine su garaže, spremišta, drvarnice, ljetne kuhinje, nadstrešnice i slično, a sve u funkciji osnovne namjene.

(5) Gospodarske poslovne građevine su građevine uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke i slične namjene.

(6) Gospodarske proizvodne građevine služe za odvijanje industrijske, zanatske i slične aktivnosti u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade.

(7) Javne i društvene građevine su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i slične namjene.

(8) Vjerske građevine služe za održavanje vjerskih skupova i drugih potreba vjernika.

(9) Športsko - rekreacijske građevine su građevine koje služe potrebama održavanja športskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta i slično).

(10) Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji su namijenjeni za potrebe prometa, pošte, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva te za obradu, skladištenje i odlaganje otpada.

(11) Urbana oprema uključuje kioske, reklamne panoje, reklame, klupe, spomenike, spomen - obilježja, uređaje za savladavanje urbanističko - arhitektonskih barijera, zaštitne stupiće i slično.

0.3. Udaljenost građevina od međe

Članak 15.

(1) Građevina koja se u cijelosti ili dijelom prisanja uz susjednu među mora u dijelu u kojem se ne prisanja uz tu među biti udaljena najmanje ~~za širinu strehe od iste međe 1,0 m od iste međe~~. Udaljenost takve građevine od ostalih susjednih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.

(2) Građevine koje su više od 6,0 m moraju od susjednih međa biti udaljene najmanje pola visine.

(3) Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili u zidu položenim pod kutem manjim od 45° u odnosu na tu među moraju biti na udaljenosti 3,0 m ili više od te međe.

~~4) Otvorima se u smislu ovoga članka ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm koji se otvaraju oko horizontalne osi s otklonom od najviše 15 cm, fiksna ostakljenja neprozirnim staklom bez mogućnosti otvaranja, dijelovi zida od staklene opeke, te ventilacioni otvori maksimalne površine 400 cm² ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem~~

i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt. Ovi otvori, položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među, moraju biti na udaljenosti od najmanje 1,0 m od te međe.

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. *definicija prema Pravilniku*

(5) Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni otvori, isti se prilikom gradnje uz među na susjednoj građevnoj čestici moraju zaštititi na način da se izvede svjetlarnik za 10 cm širi od otvora sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi najmanje 3,0 m, a 1,0 m ako se radi o zidu od staklene opeke ili drugog poluprozirnog materijala.

(6) Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izvedeni ventilacijski otvori, isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi, i to tako da se izvede svjetlarnik najmanjih tlorisnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor. (S4, M3, D, K, KS, R2, I1)

Članak 16.

(1) 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. (S4, M3, D, K, KS, R2, I1)

(2) Kada se građevina gradi na međi, na dijelu građevine na toj međi mora se izvesti vatrobrani zid koji nadvisuje krovnu plohu, odnosno ležeći oluk za 30 cm. (1.4.2.)

0.4. Udaljenost građevina od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije

Članak 17.

(1) Najmanja udaljenost građevine od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije određuje se za:

- individualne stambene građevine 5,0 m
- pomoćne građevine osim garaža 10,0 m
- poslovne građevine 5,0 m
- proizvodne građevine 15,0 m

(2) Udaljenost u odnosu na regulacijski pravac za ostale građevine nije ograničena.

(3) 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. (S4, M3, D, K, KS, R2, I1)
prilagođeno namjeni unutar pravila provedbe

Članak 18.

(1) Za interpolaciju ili 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, zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (već izgrađeni ulični pravci) ili kada radi već izgrađenih građevina nije moguća gradnja na udaljenosti od najmanje 5,0 m od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije, može se dozvoliti gradnja građevina na postojećem građevinskom pravcu (~~zamjenska izgradnja~~ građenje 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) ili na građevinskom pravcu susjednih građevina (interpolacija). (S4, M3, D, K, KS, R2, I1)

(2) Iznimno, najmanja udaljenost građevina od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije a unutar zaštićene povijesne cjeline Donjeg Miholjca određuje se posebnim konzervatorskim uvjetima koje utvrđuje nadležni konzervatorski odjel. (S4, M3, D, K, KS, R2)

0.5. Visina i oblikovanje građevina

Članak 19.

UPU-om naselja Donji Miholjac određuje se najveći broj etaža građevine (E), odnosno najveća visina građevina od kote konačno zaravnatog terena (V) za:

	najveći broj nadzemnih etaža građevine, E	najviša visina građevina od kote konačno zaravnatog terena, V (u m) visina pročelja(H) i ukupna visina (Huk)
INDIVIDUALNE STAMBENE GRAĐEVINE	3 nadzemne etaže (Pr+1K+Pk)*	7,5 m visina pročelja(H)
VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE	5 nadzemnih etaža (Pr+3K+Pk)**	18,0 m ukupna visina (Huk)
POMOĆNE ILI GOSPODARSKE GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI STAMBENE GRAĐEVINE	1 nadzemna etaža (Pr)	5,0 m, odnosno ukupna visina pomoćne ili gospodarske građevine obavezno mora biti manja od ukupne visine stambene građevine ukupna visina (Huk)
GOSPODARSKE POSLOVNE GRAĐEVINE	3 nadzemne etaže (Pr+2K)	11,0 m ukupna visina (Huk)
GOSPODARSKE PROIZVODNE GRAĐEVINE	3 nadzemne etaže (Pr+2K)	11,0 m **** ukupna visina (Huk)
JAVNE I DRUŠTVENE GRAĐEVINE	4 nadzemne etaže (Pr+2K+Pk)***	12,0 m ****, odnosno za građevine s kosim krovom ukupna visina 14,5 m ukupna visina (Huk)

(S4, M3, D, K, KS, R2, I1)

* treća nadzemne etaža obavezno se oblikuje kao potkrovlje

** peta nadzemna etaža obavezno se oblikuje kao potkrovlje

*** četvrta nadzemna etaža obavezno se oblikuje kao potkrovlje

**** iznimno građevine mogu biti i više, kada je to nužno zbog odvijanja proizvodno - tehnološkog procesa ili zbog djelatnosti koja se u njima obavlja

Članak 20.

(1) Galerijski prostori u pojedinim etažama ne smatraju se etažom, ukoliko ne zauzimaju više od 60 % netto površine etaže.

(2) Izvan gabarita navedenih prethodnim člankom mogu se izvoditi pojedini elementi kao dimnjaci, požarni zidovi i slično.

(3) Ukoliko postojeće građevine imaju visinu ili broj etaža više od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.

Članak 21.

Ispod građevine se po potrebi i u skladu s odredbama ove Odluke može graditi podrum i/ili suteran.

Članak 22.

(1) Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 1,0 m, uz uvjet da sljeme krova ne može biti više od 4,0 m iznad poda potkrovlja.

(2) Nadozidom se u smislu ovih Odredbi smatra zid iznad stropne konstrukcije zadnje etaže u ravni pročelja prema kojemu pada krovna ploha.

~~(3) U smislu ovih Odredbi prostor građevine ispod krovne konstrukcije (potkrovlje i/ili tavan), bez obzira na visinu nadozida, smatra se etažom.~~

Članak 23.

(1) Krovišta građevina mogu biti ravna, kosa do 45 stupnjeva ili zaobljena (bačvasta). (S4, M3, D, K, KS, R2)

(2) Koso krovište u nagibu prema susjednoj međi mora imati izvedene oluke i odvod krovne vode na pripadajuću građevnu česticu, a ako je udaljenost od susjedne međe manja od 3,0 m, prema toj međi mora imati izvedene snjegobrane.

- (3) U slučaju da se građevina gradi na međi vatrobrani zid mora nadvisiti ležeći oluk za 30 cm.
(1.4.2.)

0.6. Ograde i uređenje građevne čestice

Članak 24.

- (1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.
- (2) Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje 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 jednim svojim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.
- (4) Ograde uz javne prometne površina moraju biti tako izvedene da omogućе preglednost križanja prometnica i ne umanjuju sigurnost prometa. (1.4.3.)

Članak 25.

- (1) Najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 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). [Iznimno, u izgrađenim tradicionalnim uličnim potezima moguće je podizanje zidanih ograda s kapijama.](#) (1.4.3.)
- (2) Iznimno, ulične ograde i mogu biti više od 1,50 m, kada je to određeno posebnim propisom, odnosno kada je to nužno radi zaštite ili načina korištenja građevina i površina.
- (3) Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, osim ako to nije drugačije određeno posebnim propisom, odnosno kada je to nužno radi zaštite ili načina korištenja građevina i površina. (1.4.3.)

Članak 26.

- (1) Dio građevne čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba urediti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica i građevina.
- (2) Zabranjuje se postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.
- (3) Kada se građevna čestica formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojaskom gradske prometnice, građevna se čestica uz te međe mora ograditi da onemogućuje direktan izlaz. (1.4.3.)

Članak 27.

- (1) Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično smatraju se uređenjem okućnice i, ako to način gradnje dozvoljava, grade se na način da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.
- (2) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja, staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice. [Ove konstrukcije ne smiju biti više od 3,0 m i moraju se odmaknuti minimalno 1,0 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.](#) (1.4.3.)
- (3) Prilikom izvođenja ovih radova odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu, ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 0,5 m iznad kote višeg terena, ali se maksimalna visina ograde računa od niže kote terena. (1.4.3.)

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 28.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su grafički prikazani na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:5.000.

(2) Površine za razvoj i uređenje naselja planirane UPU-om naselja Donji Miholjac su:

- mješovita namjena, pretežito stambena (narančasta - M1)
- mješovita namjena, pretežito poslovna (narančasta - M2)
- javna i društvena namjena (narančasta - D)
- gospodarska namjena - proizvodna, pretežito industrijska (ljubičasta - I1)
- gospodarska namjena - proizvodna, pretežito zanatska (ljubičasta - I2)
- gospodarska namjena - poslovna, pretežito uslužna (narančasta - K1)
- gospodarska namjena - poslovna, pretežito trgovačka (narančasta - K2)
- gospodarska namjena - poslovna, pretežito komunalno servisna (narančasta - K3)
- športsko - rekreacijska namjena (zelena - R)
- javne zelene površine (zelena - Z1)
- zaštitne zelene površine (zelena - Z)
- površine infrastrukturnih sustava (bijela - IS)
- groblje (crna - raster)

Članak 29.

Na kartografskom prikazima UPU-a naselja Donji Miholjac razgraničenje površina je izvršeno na sljedeći način:

- postojeći dio površina za razvoj i uređenje naselja iz stavke 2. prethodnog članka određen je na temelju izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Donji Miholjac u Prostornom planu uređenja Grada Donjeg Miholjca (u daljnjem tekstu: PPUG Donjeg Miholjca)
- planirani dio površina za razvoj i uređenje naselja iz stavke 2. prethodnog članka određen je na temelju neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Donji Miholjac u PPUG Donjeg Miholjca
- površine pojedinih namjena prostora određene su na temelju:
 - postojeće namjene prostora
 - odrednica PPUG Donjeg Miholjca
 - važećih dokumenata prostornog uređenja
 - ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije
- površine prometne i komunalne infrastrukturne mreže određene su na temelju:
 - geodetske snimke prostora
 - podataka o izvedenom stanju
 - odrednica PPUG Donjeg Miholjca
 - podataka pribavljenih od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima u skladu sa člankom 29. Zakona o prostornom uređenju
 - ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije;
- površine primjene posebnih uvjeta i mjera korištenja, uređenja i zaštite prostora određene su na temelju:
 - odrednica PPUG Donjeg Miholjca,
 - Konzervatorske podloge za izradu UPU naselja Donji Miholjac,
 - podataka pribavljenih od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima u skladu sa člankom 29. Zakona o prostornom uređenju,
 - ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije;
- površine primjene način i uvjeti gradnje određene su na temelju:
 - postojeće namjene prostora,
 - odrednica PPUG Donjeg Miholjca,
 - važećih dokumenata prostornog uređenja,
 - ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije.

Članak 30.

Način gradnje na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac detaljno je grafički prikazan na kartografskom prikazu broj 4.B. "Način i uvjeti gradnje - Način gradnje" u mjerilu 1:5.000.

Članak 31.

(1) Ako se građevna čestica svojim većim dijelom nalazi u zoni određene namjene te ima neposredan pristup s javne prometne površine može se formirati građevna čestica iz dijela katastarske čestice koja se nalazi u zoni određene namjene i dijela katastarske čestice koji se nalazi u zoni druge

namjene. Građevina na tako formiranoj građevnoj čestici smjestit će se na dijelu čestice što se nalazi na dijelu pretežite namjene.

(2) Urbanističko - tehnički uvjeti i način gradnje na građevnoj čestici iz prethodnog stavka ovog članka odrediti će se kao u zoni pretežite namjene, s time da u obračun ulazi samo dio čestice koji se odnosi na pretežitu namjenu. (1.4.1.)

(3) Detaljno razgraničavanje između pojedinih namjena površina, granice kojeg se grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi, odrediti će se iščitavanjem plana u digitalnom obliku.

1.1. Mješovita namjena

Članak 32.

(1) Zone mješovite, pretežito stambene namjene (M1) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene namjene.

(2) U zonama iz stavka 1. ovog članka moguća je gradnja stambenih i stambeno – poslovnih građevina.

(3) Na građevnim česticama stambenih i stambeno – poslovnih građevina moguća je i gradnja poslovnih i pomoćnih građevina i prostora te građevina i prostora javne i društvene namjene koje ne ometaju stanovanje.

(4) U zonama mješovite, pretežito stambene namjene (M1) na zasebnim građevnim česticama mogu biti sadržani i sadržaji sljedećih namjena kojima se ne mijenja pretežiti karakter zone mješovite namjene:

- građevine gospodarske namjene (poslovne, zanatske, ugostiteljsko - turističke, poljoprivredne i slično) koje ne ometaju stanovanje
- građevine javne i društvene namjene
- sadržaji rekreacijske namjene
- javne zelene površine i parkovi
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

Članak 33.

(1) Zone mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine poslovne, stambene i stambeno - poslovne namjene.

(2) U sklopu poslovnih građevina iz prethodnog stavka ovog članka može se nalaziti i stambeni prostor.

(3) U zonama iz stavka 1. ovog članka moguća je, osim poslovnih, stambenih i stambeno - poslovnih građevina i gradnja javnih i društvenih građevina i prostora te gospodarsko - proizvodnih građevina i prostora koji ne ometaju stanovanje kao i pomoćnih građevina.

(4) U zonama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) na zasebnim građevnim česticama mogu, osim sadržaja iz prethodnog stavka ovog članka biti sadržani i sadržaji sljedećih namjena:

- građevine gospodarske poslovne namjene
- građevine gospodarske proizvodne namjene bez negativnog utjecaja na okoliš
- građevine javne i društvene namjene
- sadržaji rekreacijske namjene
- javne zelene površine i parkovi
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

Članak 34.

U zonama mješovite namjene određuje se prosječna bruto gustoća stanovanja u rasponu od 40 st/ha do max 120 st/ha.

1.2. Javna i društvena namjena

Članak 35.

(1) Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

(2) Planom su rezervirani prostori za smještaj građevina javnih i društvenih djelatnosti sljedećih namjena:

- D1 - upravna
- D2 - socijalna
- D3 - vatrogasno društvo

- D4 - zdravstvena
- D5 - veterinarska
- D6 - predškolska
- D7 - školska
- D8 - kulturna
- D9 - vjerska
- D - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene

(3) Nove građevine društvenih djelatnosti locirati će se u zone određene namjene (planska oznaka D1 do D9) sukladno kartografskom prikazu Plana broj 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:5.000 ili u sklopu zona nedefinirane javne i društvene namjene (planska oznaka D).

(4) U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

(5) Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta, a ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine.

1.3. Gospodarska namjena

Članak 36.

(1) Površine za gospodarske namjene su površine u kojima se smještaju različite gospodarske djelatnosti, a razgraničuju se na sljedeće kategorije:

- gospodarska namjena - proizvodna (I1, I2)
- gospodarska namjena - poslovna (K1, K2, K3)

(2) U zonama gospodarske proizvodne namjene postojeće i planirane građevine su pretežito industrijske, obrtničke i zanatske namjene, sa pratećim skladišnim prostorima, poslovnim, upravnim, uredskim i trgovačkim građevinama.

(3) U zonama gospodarske poslovne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina poslovne, uredske, uslužne, trgovačke ili komunalno - servisne namjene, sa pratećim sadržajima koji uključuju proizvodnju bez negativnog utjecaja na okoliš, skladišne prostore, poslovne hotele i slično.

(4) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija građevina gospodarske namjene potrebno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša te će se isključiti sve djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

1.4. Športsko rekreacijska namjena

Članak 37.

(1) Zone športsko - rekreacijske namjene uređuju se u skladu s lokalnim potrebama stanovnika te temeljem prostornih uvjeta, standarda i normativa za gradnju tog tipa građevina.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac je planirana obnova i uređenje radi osiguranja normalnih uvjeta za rad postojećih športsko rekreativnih terena i građevina te uređenje novih u skladu s planom namjene površina.

Članak 38.

(1) U zonama športsko - rekreacijske namjene dozvoljena je gradnja otvorenih, natkrivenih i zatvorenih športsko rekreacijskih građevina.

(2) U zonama športsko - rekreacijske namjene dozvoljena je gradnja gledališta i tribina, te natkrivanje balonom i gradnja pratećih građevina koje služe osnovnoj djelatnosti koja se na tim površinama obavlja i koji upotpunjuju osnovnu djelatnost (svlačionice, sanitarije, klupski prostori, ugostiteljski i trgovački sadržaji, spremišta i slično).

(3) Građevine iz stavka 2. ovog članka mogu se graditi istovremeno ili nakon uređenja športsko - rekreacijskih sadržaja. (R2)

1.5. Groblje

Članak 39.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac se planira: sport

- obnova i uređenje te proširenje groblja Sv. Stjepana u istočnom dijelu grada
- obnova i uređenje, gradnja mrtvačnice, uređenje parkirališta te proširenje groblja Sv. Križa u zapadnom dijelu grada.

(2) Na prostoru groblja iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi sve vrste građevina za ukop (grobnice) te prateće građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (mrtvačnice, kapele, obredne dvorane i sl., memorijalna obilježja, ograde i slično) i potrebna komunalna infrastruktura.

1.6. Javne zelene površine - parkovi

Članak 40.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac je u svrhu uređenja i zaštite okoliša predviđena:

- sustavna obnova perivoja u centru grada (perivoj uz dvorac Majlath, Park Matice Hrvatske, Park sv. Florijana)
- parkovno uređenje i opremanje šetališta uz obale donjomiholjačkih ribnjaka i u kontaktnoj zoni zaštićenog posebnog ornitološkog rezervata Podpanj
- uređenje novih parkovnih i gradskih javnih zelenih površina, u skladu s prirodnim osobitostima prostora.

(2) Postojeće parkovne površine ne mogu se prenamjenjivati.

(3) U sklopu površina iz stavka 1. i 2. ovoga članka omogućeno je uređenje i gradnja:

- staza, odmorišta i sl.
- kolnih i pješačkih puteva
- biciklističkih staza
- športsko - rekreacijskih površina i igrališta
- dječjih igrališta
- otvorenih paviljona, nadstrešnica i fontana
- kioska u skladu s posebnim odlukama Grada Donjeg Miholjca.

1.7. Zaštitne zelene površine

Članak 41.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac planirano je formiranje poteza i površina zaštitnog zelenila.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac u sklopu zaštitnih zelenih površina moguće je urediti ili izgraditi:

- kolne i pješačke puteve, odmorišta i sl.
- biciklističke staze
- športsko - rekreacijske površine i igrališta.

(3) U sklopu zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati te rekonstruirati postojeće građevine u svojoj izvornoj namjeni u skladu odredbama ove Odluke.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 42.

(1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti moguć je:

- u sklopu zona gospodarske namjene:
 - zone gospodarske, proizvodne namjene
 - zone gospodarske, poslovne namjene
- u sklopu zona mješovite namjene.

(2) U zonama gospodarske proizvodne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina industrijske ili zanatske namjene.

(3) U zonama gospodarske poslovne namjene predviđena je pretežito gradnja građevina uslužne, trgovačke ili komunalno - servisne namjene.

(4) Građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade u zonama mješovite namjene iz alineje 2. stavka 1. ovog članka ne smiju predstavljati smetnju za stanovanje što podrazumijeva poslovanje bez velikog transporta, kojim se ne stvara prekomjerna buka, ne zagađuje zrak, ne ispuštaju agresivne otpadne vode te imaju primjereno radno vrijeme.

(5) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija građevina gospodarskih djelatnosti osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

Članak 43.

(1) Na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac planira se uređenje novih zona gospodarske namjene koje su prikazane na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:5.000.

(2) U zonama gospodarske namjene dozvoljena je gradnja poslovnih i proizvodnih građevina uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke, industrijske, zanatske ili slične namjene, kao i njihove različite kombinacije u sklopu jedne ili više građevina.

(3) U sklopu zona gospodarske namjene dozvoljena je gradnja sljedećih građevina u funkciji poljoprivredne djelatnosti:

- pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, mlinovi, silosi, sušare i slično
- staklenici i platenici za uzgoj voća, povrća, cvijeća i slično. (I1)

(4) U sklopu zona gospodarske namjene mogu se uz osnovnu namjenu graditi i sljedeći sadržaji:

- uredski prostori, istraživački centri i škole vezane za gospodarske djelatnosti;
- tehnološki parkovi i poduzetničko - poslovni centri; (I1)
- trgovački centri, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično;
- prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje ;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu ;
- građevine javne i društvene namjene;
- stan - vlasnika stambenu jedinicu za boravak osoblja/zaposlenika površine do 100,0 m², ali samo u sklopu građevine gospodarske namjene (K)
- komunalne građevine i uređaji te prometne građevine, benzinske postaje i javne garaže;
- građevine i površine za šport i rekreaciju te rasadnici; (I1)
- parkovne površine, ulice i trgovi;
- ostali prateći sadržaji.

(5) Na građevnoj čestici gospodarske namjene može se graditi više građevina. (K, I1)

Članak 44.

(1) Najmanja površina građevne čestice za građevine gospodarske namjene iznosi:

- u zonama proizvodne namjene - 1.500 m², (I1)
- u zonama poslovne i mješovite namjene - 500 m². (S4, M3, K)

(2) Širina građevne čestice iz stavka 1. ovog članka ne smije biti manja od 20,0 m. (K, I1)

(3) Veličina građevnih čestica iz stavka 1. i 2. ovog članka može biti i manja kod ~~zamjenske gradnje i interpolacija~~ interpolacija i 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 postojećim parcelama. (S4, M3, K, I1)

(4) Građevna čestica na kojoj će se graditi građevine gospodarske namjene mora se nalaziti uz sagrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 6,0 metara ili je za tu javnu prometnu površinu Grad Donji Miholjac preuzeo obvezu izrade kolnika te mora imati osiguran priključak na niskonaponsku električnu mrežu, javni vodovod, sustav javne odvodnje i plinsku mrežu, te uređene pješačke staze i javnu rasvjetu. (K, I1)

(5) Na građevnoj čestici na kojoj će se graditi građevine gospodarske namjene obavezno je potrebno osigurati potreban broj parkirališno - garažnih mjesta propisan ovom Odlukom. (1.4.3.)

Članak 45.

(1) Građevine proizvodne namjene grade se na najmanjoj udaljenosti od 15,0 m od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije. (I1)

(2) Građevine poslovne namjene grade se na najmanjoj udaljenosti od 5,0 m od ~~regulacijskog pravca~~ regulacijske linije. (K)

(3) Građevine gospodarskih djelatnosti poslovne namjene mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine, a građevine gospodarskih djelatnosti proizvodne namjene mogu se graditi samo kao samostojeće slobodnostojeće. (I1)

(4) Udaljenost građevina gospodarskih djelatnosti od susjednih međa mora biti najmanje jednu polovicu visine građevine (H/2), ali ne manje od 5,0 m. (K, I1)

(5) Za građevine gospodarskih djelatnosti na području obuhvata UPU naselja Donji Miholjac gradnja treba biti tako koncipirana da koeficijent izgrađenosti iznosi najviše 0,80. (K, I1)

(6) Ako je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od one određene prethodnom stavkom ovog članka izgrađenost se ne smije povećavati novom izgradnjom. (K, I1)

(7) Najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice gospodarskih djelatnosti proizvodne namjene mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema drugim namjenama trebaju izvesti parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša. (K, I1)

(8) Na građevnim česticama gospodarskih djelatnosti koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju, odnosno planirane zone mješovite namjene potrebno se osigurati vegetacijski tampon zaštitnog zelenila najmanje širine 5,0 m. (I1)

(9) Ulične ograde građevnih čestica gospodarskih djelatnosti ne mogu biti više od 1,50 m, odnosno ograde prema susjednim građevnim česticama ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to određeno posebnim propisom, odnosno kada je to nužno radi zaštite ili načina korištenja građevina i površina.

Članak 46.

(1) Visina građevina gospodarskih djelatnosti mora biti u skladu s namjeravanom namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od tri nadzemne etaže (Pr+2K), s mogućnošću gradnje podruma. Ako se građevina gradi s kosim ili zaobljenim krovom moguće je treću nadzemnu etažu oblikovati kao potkrovlje ili prostor neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova čini sastavni dio treće nadzemne etaže. Visina građevina od završne kote uređenog terena ne smije biti viša od 11,0 m. (K, I1)

(2) Iznimno, građevine gospodarske proizvodne namjene koje se grade izvan zaštićene kulturno - povijesne cjeline Donjeg Miholjca mogu biti i više od visine određene stavkom 1. ovog članka, ali samo kada je to nužno zbog odvijanja proizvodno - tehnološkog procesa (dimnjaci, silosi i sl.).

(3) Vrsta i nagib krova nisu ograničeni.

(4) Građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade u zonama mješovite namjene moraju biti svojim gabaritom i arhitektonskim oblikovanjem usklađene s okolnom izgradnjom.

(5) Ukoliko postojeće građevine gospodarskih djelatnosti imaju visinu ili etažnost višu od visine određene stavkom 1. ovog članka, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati. (K, I1)

3. **Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti (javne i društvene građevine, vjerske građevine i športsko - rekreacijske građevine)**

Članak 47.

(1) Smještaj građevina društvenih djelatnosti moguć je:

- u sklopu zona javne i društvene odnosno športsko - rekreacijske namjene
- u sklopu zona mješovite i gospodarske namjene.

(2) Smještaj zona javne i društvene, odnosno športsko - rekreacijske namjene prikazan je na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:5.000.

Članak 48.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac za potrebe društvenih djelatnosti osigurani su prostori za sljedeće sadržaje društvenih djelatnosti:

- upravna namjena: ispostave organa državne uprave, županijska i gradska izvršna tijela, mjesni odbor, općinski sud, sudac za prekršaje, policijska postaja, vatrogasni dom
- socijalna namjena: centar za socijalnu skrb, dom za djecu, dom za odrasle
- zdravstvena namjena: dom zdravlja, ljekarne, veterinarska ambulanta
- predškolska namjena: dječji vrtić i jaslice
- školska namjena: srednja škola, osnovna škola
- kulturna namjena: kino dvorana, radio postaja, muzej i galerija, knjižnica
- građevine vjerske namjene.

(2) Planiranje dodatnih sadržaja društvenih djelatnosti osim onih koje su navedene u prethodnom stavku ovog članka moguće je bez ograničenja.

(3) Za potrebe društvenih djelatnosti će se koristiti postojeće građevine ili graditi nove, sukladno Odredbama za provođenje ovog Plana.

(4) Postojeće građevine društvenih djelatnosti mogu se obnavljati i dograđivati prema posebnim uvjetima nadležnih institucija.

(5) Nove građevine društvenih djelatnosti locirati će se u zone određene namjene sukladno kartografskom prikazu iz stavka 2. prethodnog članka ili u sklopu zona nedefinirane javne i društvene namjene (oznaka D), odnosno športsko - rekreacijske namjene (oznaka R).

(6) Građevine društvenih djelatnosti koje se grade u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) i u zonama gospodarske namjene mogu biti izgrađene u sklopu građevne čestice - *dodano u pravila provedbe u opisu (M3)* stambene, stambeno - poslovne, odnosno gospodarske građevine ili na zasebnim građevnim česticama.

(7) Građevine društvenih djelatnosti koje se grade u zonama mješovite, pretežito stambene namjene (M1) mogu biti izgrađene u sklopu građevne čestice stambene, odnosno stambeno - poslovne građevine. *dodano u pravila provedbe u opisu namjene (S4)*

Članak 49.

(1) Na građevnoj čestici za gradnju građevina društvenih djelatnosti može se graditi jedna ili više građevina. (D)

(2) U sklopu građevne čestice iz stavke 1. ovog članka moguće je graditi građevine koje upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se u toj građevini obavlja, osim građevina stambene ili gospodarske namjene.

Članak 50.

(1) Najveći koeficijent izgrađenosti ($K_{i\alpha}$) građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene djelatnosti iznosi 0,5, osim za građevne čestice namijenjene športu i rekreaciji te za vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,6.

(2) Najveći koeficijent iskorištenosti ($K_{i\beta}$) za građevine društvene djelatnosti iznosi 1,5 osim za površine športa i rekreacije te za vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 2,4.

(3) Iznimno, u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima, koeficijent izgrađenosti ($K_{i\alpha}$) građevne čestice Multimedijalnog kulturnog centra na kčbr. 767/1 k.o. Donji Miholjac može biti najviše 1,0, a koeficijent iskorištenosti ($K_{i\beta}$) može biti najviše 2,5.

Članak 51.

(1) Krovovi građevina javne i društvene namjene mogu biti kosa, ravna, s blagim nagibom ili bačvasta, ~~pri čemu se ne dozvoljava izgradnja krovova malih nagiba te uporaba salonita.~~ Vrsta pokrova nije ograničena. (D)

(2) Visina građevina javne i društvene namjene iznosi najviše četiri nadzemne etaže (Pr+2K+Pk), **pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje,** s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena. (D)

(3) Ukupna visina građevina javne i društvene namjene od kote zaravnatog terena:

- za građevine s kosim krovom - ne smije biti viša od 14,5 m
- za građevine s ravnim krovom - ne smije biti viša od 12,0 m.

(4) Građevine javne i društvene namjene koje se grade izvan zaštićene kulturno - povijesne cjeline Donjeg Miholjca mogu biti i više od visine određene prethodnim stavkom ovog članka, ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja (npr. vjerske građevine, vatrogasni tornjevi i sl.). (D)

(5) Iznimno, u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima, visina građevine Multimedijalnog kulturnog centra na kčbr. 767/1 k.o. Donji Miholjac može biti najviše četiri nadzemne etaže (Pr+3K). Krovovi može biti ravno ili koso, pri čemu je najveća visina građevine može biti 15,0 m.

(6) Ukoliko postojeće građevine javne i društvene namjene imaju visinu ili etažnost višu od visine određene ovim člankom, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati. (D)

Članak 52.

Za funkcionalno rješenje i oblikovanje građevina društvenih djelatnosti može se provesti postupak arhitektonskog ili urbanističko - arhitektonskog natječaja koji mogu biti pozivni i javni.

3.1. Predškolske ustanove, osnovne i srednje škole

Članak 53.

(1) Predškolske ustanove (dječje jaslice i dječji vrtići) i osnovne škole planiraju se tako da pokriju potrebe određenog područja i da se njihovim rasporedom stvore optimalna gravitacijska područja za svaku građevinu, a prema mreži za svaku djelatnost na osnovu posebnih zakona i standarda.

(2) Na građevnoj čestici predškolske ustanove, osnovne ili srednje škole potrebno je osigurati prostor građevinu te površinu za prostor za odmor i rekreaciju, prostor za vanjske športske terene, prostor za zelene površine i druge aktivnosti.

Članak 54.

(1) Površina građevinske čestice za predškolsku ustanovu dimenzionira se:

- za jednokatnu građevinu - najmanje 35 m² po djetetu
- za dvokatnu građevinu - najmanje 20 m² po djetetu.

(2) Najmanja površina građevinske čestice za predškolsku ustanovu iznosi 1.200 m². (D)

(3) Površina građevinske čestice škole određena je normativom od 25 - 40 m² po učeniku za rad škole u 2 smjene.

(4) Bruto površina građevine osnovne ili srednje škole je oko 4,0 m²/učeniku.

3.2. Građevine kulture i športa

Članak 55.

(1) Građevine kulture i športa uključuju rekonstrukciju postojećih i gradnju novih građevina koje će se graditi prema potrebama i na lokacijama usklađenim sa planom korištenja i namjene prostora, odnosno u skladu sa mrežom tih građevina, a grade se na temelju posebnih standarda i normativa.

(2) U skladu s PPUG-om Donji Miholjac na području naselja utvrđeni su slijedeći minimalni sadržaji građevina za šport i rekreaciju: 1 polivalentna dvorana, 2 školske športske dvorane, 1 zatvoreni bazen, 2 nogometna igrališta, 5 igrališta za mali nogomet, rukomet, košarku i odbojku, 2 atletska terena, 2 terena za tenis, 1 streljana, 3 staze za kuglanje, 2 ribička doma. Navedeni sadržaji mogu biti smješteni u sklopu površina za šport i rekreaciju na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac ili u izdvojenim građevnim područjima za šport i rekreaciju u neposrednoj blizini naselja.

(3) Osim u sklopu zona športsko - rekreacijske namjene smještaj građevina športa i rekreacije moguć je i u sklopu zona javne i društvene, mješovite i gospodarske namjene.

(4) UPU-om naselja Donji Miholjac omogućena je dogradnja postojećih športskih građevina (gradnja gledališta, natkrivanje balonom i slično).

(5) Na građevnoj čestici športskih građevina dozvoljena je gradnja pratećih građevina koje upotpunjuju osnovnu djelatnost (svlačionice, sanitarije, klupski prostori, spremišta i slično), te smještaj manjih uslužnih (ugostiteljsko - trgovačkih) djelatnosti uz uvjet da je najveća visina pratećih građevina podrum i/ili suteran i dvije nadzemne etaže, odnosno ukupna visina građevine iznosi najviše 8,0 m od kote zaravnatog terena.

(6) Kod građenja građevina kulture i športa potrebno je na građevinskoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

3.3. Građevine za zdravstvo i socijalnu skrb

Članak 56.

(1) Postojeće građevine za zdravstvo i socijalnu skrb proširivat će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima, a gradnja novih odredit će se prema potrebama, u skladu s posebnim standardima i normativima i na lokacijama usklađenim sa planom korištenja i namjene prostora.

(2) Djelatnost primarne zdravstvene zaštite, specijalističkih ambulanti i poliklinika može se planirati u prizemljima stambenih građevina te u manjim zasebnim građevinama.

3.4. Vjerske građevine

Članak 57.

(1) Postojeće vjerske građevine uređivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima i posebnim propisima (spomenici kulturne baštine), a nove se mogu graditi prema potrebama vjernika i u skladu s odredbama ovog Plana.

(2) U sklopu građevina vjerskih građevina, uz sakralni prostor za vjerske obrede, moguća je gradnja pratećih i pomoćnih prostora potrebnih za njegovo funkcioniranje (vjeronaučna dvorana, uredski prostori, stambeni prostor, samostan i slično) te je po potrebi u sklopu građevne čestice moguće osigurati javni prostor za okupljanje vjernika.

(3) Manje vjerske građevine, kao kapelice, poklonci, križevi i slične građevine, najveće građevinske (bruto) površine do 30 m², mogu se graditi unutar svih planiranih namjena, unutar i izvan građevnog područja. (1.4.1.)

3.5. Upravne građevine i ostale javne građevine

Članak 58.

(1) Građevine iz ostalih područja društvenih djelatnosti (upravne funkcije, pravosuđe, udruge građana i sl.) planiraju se prema potrebama i u skladu s posebnim standardima i u skladu s odredbama ovog Plana.

(2) Spomenici, spomen obilježja i slične građevine, najveće građevinske (bruto) površine do 30,0 m², mogu se graditi unutar svih planiranih namjena, uključivo i zelene površine. (1.4.1.)

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 59.

(1) Stanovanje se planira u zonama mješovite namjene (M1 – mješovita, pretežno stambena namjena i M2 – mješovita, pretežno poslovna namjena), dok u zonama ostalih namjena stanovanje može biti zastupljeno samo kao prateći sadržaj.

(2) Građevinama stambene namjene ovom Odlukom smatraju se:

- individualne stambene građevine i
- višestambene građevine.

(3) Individualne stambene građevine u smislu ove Odluke su stambene ili stambeno - poslovne građevine s najviše dva stana. (S4, M3)

(4) Višestambene građevine su stambene ili stambeno - poslovne građevine s više od dvije stambene jedinice. (M3)

(5) U sklopu stambenih građevina mogu se nalaziti poslovni prostori čiste i tihe namjene, javne i društvene namjene, kao i drugi poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima te gospodarski i pomoćni prostori koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu, veličine do 50% građevinske (bruto) površine građevine (stambeno - poslovne građevine).

4.1. Individualne stambene građevine

Članak 60.

(1) Na građevnoj čestici individualne stambene građevine može se graditi samo jedna stambena građevina.

(2) Građevna čestica individualne stambene građevine mora imati zajedničku među s javnoprometnom površinom najmanje duljine 3,0 m.

Članak 61.

(1) Na građevnoj čestici individualne stambene građevine može se, osim jedne stambene ili stambeno - poslovne građevine, graditi i:

- jedna manja poslovna građevina čiste i tihe djelatnosti bez nepovoljnih utjecaja na okolne građevine

- pomoćne građevine.

(2) Manjim poslovnim građevinama čiste i tihe djelatnosti iz alineje 2. stavka 1. ovog članka smatraju se:

- trgovine maloprodaje
- uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionica za obradu metala i drveta, praonica vozila i sličnih sadržaja)
- ugostiteljske građevine
- ljekarne i liječničke ordinacije, veterinarske ordinacije, poljoprivredne ljekarne
- uredi

skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine, (S4, M3)

odnosno skladišta građevinske (bruto) površine površine do 100 m² (za višestambene građevine)

(M3)

- sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorijama
- sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

(3) Iznimno, u stambenoj, odnosno stambeno - poslovnoj građevini mogu se smještavati 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 (S4, M3)

(4) Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, spremišta, drvarnice, ljetne kuhinje, nadstrešnice i slično, a sve u funkciji osnovne namjene. (S4, M3)

(5) Građevine iz stavka 1. ovog članka grade se na najmanjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijskog pravca.

~~(6) Ukupna površina građevina iz stavka 1. ovog članka mora biti manja od 50% ukupne građevinske (brutto) na građevnoj čestici stambene građevine.~~

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. (S4, M3)

Članak 62.

(1) Djelatnosti i proizvodni postupci, prometne potrebe i ostale funkcionalne potrebe građevine iz prethodnog članka moraju se organizirati tako da ne ugrožavaju okoliš te kvalitetu stanovanja i života na vlastitoj i susjednim česticama, kao i u naselju u cjelini.

(2) Postojeći poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima iz stavka 1. ovog članka mogu se zadržati samo uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite okoliša.

Članak 63.

(1) Visina manjih poslovnih građevina iz članka 61. je najviše podrum i/ili suteran i dvije nadzemne etaže (P_o/S+Pr+1K) i s maksimalnom ukupnom visinom 6,0 m od kote terena. (S4, M3) Ako se građevina gradi s kosim krovom moguće je drugu nadzemnu etažu oblikovati kao potkrovlje ili prostor neposredno ispod kosog krova čini sastavni dio druge nadzemne etaže.

(2) Visina pomoćnih građevina iz članka 61. ne smije biti viša od jedne nadzemne etaže, s mogućnošću gradnje podruma (Po+Pr) i s maksimalnom ukupnom visinom 5,0 m od kote terena (S4, M3). Ako se građevina gradi s kosim krovom prostor ispod kosog krova oblikuje se na način da čini sastavni dio prizemne etaže.

Članak 64.

(1) Najmanje veličine građevnih čestica individualnih stambenih i stambeno - poslovnih građevina određuju se, ovisno o načinu gradnje, prema sljedećoj tablici:

način gradnje	najmanja širina građevne čestice (m)	najmanja površina građevne čestice (m ²)	najveći koeficijent izgrađenosti (k _{ig})
samostojeće građevine	14,0	300,0	0,4
poluugrađene građevine	12,0	250,0	0,5
ugrađene građevine (građevine u nizu)	9,0	180,0	0,6

(S4, M3)

(2) Najmanja širina građevne čestice se mjeri na mjestu građevnog pravca građevine.

(3) Iznimno od tablice iz stavka 1. ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku. (S4, M3)

(4) Kod ~~zamjene postojeće građevine novom na građevnoj čestici iz prethodnog stavka ovog članka~~, 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, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na izgrađenost građevne čestice, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine i susjedne međe. (S4, M3)

(5) Iznimno od tablice iz stavka 1. ovog članka, ako to mjesne prilike uvjetuju širina građevinske čestice za građenje u nizu može biti i manja od 9,0 m, ali ne manja od 6,0 m.

(6) Za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti i veći od navedenih u tablici iz stavke 1. ovog članka, ali ne veći od 0,80.

(7) Iznimno, kod gradnje u zaštićenoj kulturno - povijesnoj cjelini Donjeg Miholjca, koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti i 1,0 ukoliko je tako određeno posebnim konzervatorskim uvjetima. (S4, M3)

Članak 65.

(1) Dozvoljava se gradnja individualnih stambenih građevina maksimalne visine tri nadzemne etaže (Pr+1K+Pk), pri čemu se treća etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena. Visina individualne stambene građevine ne smije prelaziti 7,5 m mjereći od najniže kote konačno zaravnatog terena. (S4, M3)

(2) Pomoćna ili gospodarska građevina na građevnoj čestici individualne stambene građevine ne smije biti viša od jedne nadzemne etaže, s mogućnošću gradnje podruma, tako da ukupna visina od kote konačno zaravnatog terena građevine ne prelazi ukupnu visinu glavne stambene građevine. Ako se pomoćna ili gospodarska građevina gradi s kosim krovom prostor ispod kosog krova oblikuje se na način da čini sastavni dio prizemne etaže. (S4, M3)

(3) Krovovišta individualnih stambenih građevina moraju biti kosa, nagiba između 30° i 45°, uz uvjet da sljeme krova ne može biti više od 4,0 m iznad poda potkrovlja. (S4, M3)

Iznimno, osim u zaštićenoj kulturno - povijesnoj cjelini Donjeg Miholjca, moguća je i gradnja individualnih stambenih građevina s ravnim krovom. – ne transformira se na inicijativu Grada Donjeg Miholjca

4.2. Višestambene građevine

Članak 66.

(1) Višestambene građevine su stambene građevine s više od dvije stambene jedinice.

(2) Višestambene građevine mogu biti maksimalne visine pet nadzemnih etaža (P+3K+Pk), pri čemu se šesta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena. Visina građevine ne smije prelaziti 18 m od završne kote uređenog terena.

Iznimno, na kč. br. 1672/1, k.o. Donji Miholjac, najveći broj etaža za višestambenu građevinu može iznositi pet nadzemnih etaža (P+4k) ili šest nadzemnih etaža (P+4k+Pk) pri čemu se zadnja etaža oblikuje kao potkrovlje, a ukupna visina (Huk) ne smije prelaziti 18,0 m. – iznimka dodana prema Odluci o izradi UPU naselja Donji Miholjac

(3) Višestambena građevina mora biti udaljena najmanje polovicom svoje visine od susjedne međe, osim od javnoprometnih površina, s tim da za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice mora biti najmanje 15,0 m.

(4) U skladu s lokalnim uvjetima višestambene građevine se mogu graditi i kao poluugrađene ili ugrađene građevine pri čemu višestambena građevina u dijelu u kojem se ne prisanja uz među mora biti udaljena najmanje polovicom svoje visine od ostalih susjednih međa. (M3)

Članak 67.

(1) U sklopu višestambenih građevina mogu se nalaziti:

- sadržaji javne i društvene namjene
- poslovni prostori čiste i tihe namjene
- drugi sadržaji koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima.

(2) Poslovni prostori čiste i tihe namjene u smislu alineje 2. stavka 1. ovog članka su:

- trgovine maloprodaje
- uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila)

- ugostiteljske građevine
- ljekarne i liječničke ordinacije, [veterinarske ordinacije](#)
- uredski poslovni prostori
- skladišta površine do 100 m²
- sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

(3) Iznimno, u višestambenoj građevini mogu se smještavati 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

(4) Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup prostorima iz stavka 1. ovog članka.

(5) Iznimno, sadržaji koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima. (M3)

Članak 68.

(1) Na građevnoj čestici višestambene građevine može se graditi samo jedna višestambena građevina i garaže koje su u funkciji stambenog prostora.

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice višestambenih građevina iznosi 0,80. (M3)

5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 69.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine, i to za:

- promet (cestovni, pješački, biciklistički)
- pošta i telekomunikacije
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, uređenje vodotoka i voda)
- energetski sustav (elektroenergetska i plinska mreža).

(2) Infrastrukturni sustavi iz stavka 1. ovog članka grade se prema posebnim propisima i pravilima struke te odredbama ove Odluke.

Članak 70.

(1) Koridori infrastrukturnih sustava iz prethodnog članka prikazani su na kartografskim prilogima UPU-a naselja Donji Miholjac u mjerilu 1:5.000:

- broj 2.A. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet"
- broj 2.B. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i telekomunikacije"
- broj 2.C. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav"
- broj 2.D. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav"

(2) Planirani koridori za infrastrukturne sustave iz stavka 1. ovog članka smatraju se vanjskim rubom građevne čestice ceste, i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva izgradnja, osim građevina infrastrukture državnog ili županijskog značaja.

(3) Po izgradnji infrastrukturnih sustava u koridorima iz prethodnog stavka ovog članka može biti dozvoljena gradnja u skladu s namjenom planiranom kartografskim prikazom broj 1. "Korištenje i namjena površina" i odredbama ove Odluke te važećim propisima i posebnim uvjetima korisnika infrastrukturnog koridora.

(4) Detaljno određivanje trasa prometnica i komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni UPU-om naselja Donji Miholjac, utvrđuje se projektom dokumentacijom, vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

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

(6) Za razvoj i izgradnju novih vodova komunalne infrastrukture planirani su novi koridori za njihovu izgradnju, dok su za povećanje propusnosti postojećih vodova komunalne infrastrukture, gdje je to bilo moguće, korišteni postojeći infrastrukturni koridori, pri čemu je potrebno težiti objedinjavanju

infrastrukturnih koridora u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprečavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina.

Članak 71.

(1) Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja naselja Donji Miholjac, 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 komunalne infrastrukture (javni sustav vodovoda, javni sustav odvodnje, plinska mreža, elektroenergetska mreža i telekomunikacijska mreža).

(2) Priključivanje građevina na komunalnu infrastrukturu iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan od nadležnog distributera. (1.4.4.)

Članak 72.

(1) Građevne čestice građevina infrastrukturnih sustava (trafo-stanice, mjerno-redukcijske stanice i slično) mogu imati najmanju površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine.

(2) Ukoliko se građevine iz stavka 1. ovog članka postavljaju na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine za njihovu gradnju nije potrebno formirati posebnu građevnu česticu.

(3) Infrastrukturna građevina ~~–građevina-trafostanice~~ mora imati kolni pristup do javne površine ili pravo služnosti do javne površine. (S4, M3)

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 73.

(1) Na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2.A. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet" u mjerilu 1:5.000.

(2) Pored prometnih građevina i površina prikazanih na kartografskom prikazu iz prethodnog stavka ovog članka UPU-om naselja Donji Miholjac je omogućena i gradnja ostalih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, a u skladu sa projektnom dokumentacijom.

(3) Na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac određeno je da se kolne prometnice (ulice) svih širina kolnika, kolno – pješačke, biciklističke i pješačke površine, kao i ostale javne prometne površine mogu graditi i na površinama druge namjene, bez obzira što njihovi koridori nisu ucrtani na kartografskim prikazima plana.

(4) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina prometne mreže vrši se neposrednom provedbom Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

Članak 74.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

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

(3) U provedbi UPU-a naselja Donji Miholjac primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

(4) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci. (2.1.1.)

5.1.1. Cestovni promet

Članak 75.

(1) Koridori gradskih cestovnih prometnica prikazani su na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 3.A. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet" u mjerilu 1:5.000.

(2) Cestovne prometnice na području obuhvaćenom UPU-om naselja Donji Miholjac svrstane su u sljedeće kategorije gradskih ulica:

- glavne gradske ulice
- sabirne gradske ulice
- ostale gradske ulice

(3) Glavne gradske ulice na području UPU naselja Donji Miholjac s funkcijom državne i županijske ceste (D34, D53 i Ž4032) smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta). Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske i lokalne ceste, odnosno promjena kategorije i razine opremljenosti javnih cesta ne smatra se izmjenom UPU naselja Donji Miholjac.

(4) Gradskom ulicom se smatra svaka javna prometna površina unutar područja obuhvata UPU naselja Donji Miholjac uz koji se izgrađuju ili postoje građevine i sadržaji koji na tu površinu imaju izravan pristup.

(5) UPU-om naselja Donji Miholjac se omogućavaju radovi na izgradnji, rekonstrukciji i održavanju cestovnih prometnica na području obuhvata UPU naselja Donji Miholjac. (2.1.1.)

Članak 76.

(1) Osnovni elementi koje je nužno osigurati za državne ceste (D34 i D53), kao i za planiranu zapadnu i istočnu zaobilaznicu s varijantnim koridorima u istraživanju, koje su građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku, određuje nadležno ministarstvo.

(2) Koridori PPUG-om Donjeg Miholjca predviđenih varijantnih rješenja cestovnih obilaznica državnih cesta (D34 i D53) štite se od druge izgradnje ili druge namjene do odabira konačne trase tih cesta.

(3) U dijelu prometnog koridora cestovnih prometnica s funkcijom javne ceste koji se nalazi na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac potrebno je osigurati nesmetan prolaz pješaka i biciklista te, ukoliko to prostorne mogućnosti omogućavaju, predvidjeti pojas zaštitnog zelenila.

(4) Građevine koje će se graditi uz ulice s funkcijom javne ceste ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama, odnosno posebnim uvjetima priključenja od organizacije koja tim cestama upravlja.

Članak 77.

(1) Javna prometna površina na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac na koju postoji neposredni prilaz sa građevne čestice, ili je uvjet za formiranje građevne čestice, mora se projektirati, graditi i uređivati kao trg ili ulica u sustavu javnih prometnih površina.

(2) Površina iz stavka 1. ovog članka mora se projektirati, graditi i uređivati na način da omogućava vođenje komunalne infrastrukture.

(3) Za izgradnju glavnih gradskih ulica treba osigurati koridor širine najmanje, 12,0 m, za sabirne ulice najmanje 10,0 m i za ostale ulice najmanje 9,0 m. Iznimno, koridori novoplaniranih ulica mogu biti i uži, ali ne uži od 7,5 m, i to samo ako to zahtijevaju lokalni uvjeti i ako se uz ulicu grade individualne stambene građevine.

(4) Površine za izgradnju glavnih, sabirnih i ostalih gradskih ulica mogu se po potrebi proširiti radi formiranja raskrižja, prilaza raskrižju, autobusnih ugibališta, posebnih traka za javni prijevoz, podzida, nasipa i slično.

(5) Prilaz sa građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(6) Kod izgradnje novih ulica u pravilu se u njima organizira dvosmjerni automobilski i pješački promet. Najmanja širina kolnika za novoplanirane gradske ulice može biti 5,5 m (za dvije vozne trake 2x2,75 m), a gdje god to prostorne mogućnosti omogućavaju potrebno je planirati širinu kolnika od 6,0 m (za dvije vozne trake 2x3,0 m).

(7) Samo jedna vozna traka širine kolnika od 4,0 m (iznimno 3,5 m) može se izgrađivati samo iznimno i to na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100,0 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,0 m na preglednom dijelu ili 50,0 m na nepreglednom dijelu.

(8) Kada su postojeće gradske ulice uže od navedenih širina, a kada postoje izgrađene građevine s obje strane ulice, može se zadržati postojeća širina uličnog koridora ali uz uvjet da se ne ugrožava normalno funkcioniranje prometa.

(9) Kod gradnje novih glavnih i ostalih gradskih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, potrebno je obostrano planirati i urediti drvorede. (2.1.1.)

5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Članak 78.

(1) U izgrađenim dijelovima naselja parkiranje i smještaj vozila za javne i stambeno - poslovne namjene rješava se djelomičnim zadovoljavanjem potreba prema mjesnim uvjetima i okolnostima.

(2) U neizgrađenim područjima, parkiranje i smještaj vozila rješava se potpunim zadovoljavanjem ukupnih potreba parkiranja i smještaja vozila javnih i društveno - kulturnih namjena na odnosnoj

građevinskoj čestici i u neposrednoj blizini građevinske čestice. ~~Parkirališta i garaže koja se grade na u neposrednoj blizini građevinske čestice moraju se graditi istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.~~

Iznimno, parkirališta i garaže se mogu graditi i na drugoj građevnoj čestici kao skupni javni ili privatni parkirališno - garažni prostor za više građevina u susjedstvu, ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe. (1.4.3.)

~~(3) Za stambene i poslovne namjene u neizgrađenim područjima sve potrebe parkiranja i smještaja vozila rješavat će se na odnosnoj građevinskoj čestici.~~

Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta izgrađuje se na građevnoj čestici pripadajuće građevine. (1.4.3.)

(4) Izgradnja parkirališta i garaža utvrđuje se UPU-om naselja Donji Miholjac okvirnim normativima za pojedine vrste i namjene građevina, odnosno djelatnosti koje se u njima obavljaju.

(5) UPU-om naselja Donji Miholjac propisuje se najmanje po jedno parkirališno / garažno mjesto (PGM):

- u stambenim zonama za svaki stan, na građevinskoj čestici
- za proizvodne, uslužne, skladišne i slične djelatnosti, na 3-5 zaposlenih odnosno 8 PGM na 1.000 m² GBP, a na odnosnoj građevinskoj čestici, pri čemu se primjenjuje stroži kriterij
- za turističke, ugostiteljske, hotelske i slične namjene, prema posebnim propisima o vrsti i kategoriji djelatnosti objekta, na građevinskoj čestici
- za sportska igrališta i dvorane sa gledalištima, na 20 sjedećih mjesta te za jedan autobus na 500 mjesta, na građevinskoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini
- za škole i dječje ustanove - na jednu učionicu, odnosno na jednu grupu (odjel) djece, na odnosnoj građevinskoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini
- za javne, zdravstvene i socijalne namjene - na svaka 4 zaposlena u većoj smjeni, odnosno 20 PGM na 1.000 m² GBP na odnosnoj građevinskoj čestici ili u njenoj neposrednoj blizini, pri čemu se primjenjuje stroži kriterij
- za poslovnu namjenu - 20 PGM na 1.000 m² GBP na odnosnoj građevinskoj čestici
- za ostale djelatnosti (trgovine, usluge i sl.) - na 3 zaposlena u većoj smjeni odnosno 40 PGM na 1.000 m² GBP, a na odnosnoj građevinskoj čestici, pri čemu se primjenjuje stroži kriterij.

(6) Kada se izračun garažno - parkirališnih potreba vrši temeljem građevinske (bruto) površine (GBP) u proračun se ne obračunavaju površine garaža i jednonamjenskih skloništa.

(7) Ako se garaže grade na građevinskoj čestici višestambene građevine, garažiranje vozila se rješava unutar višestambene građevine. Kada uslijed uvjeta terena nije moguće riješiti garažiranje vozila unutar višestambene građevine, dopušta se izgradnja samostojećeg jednoetažnog niza garaža, ~~na čijoj je krovnoj površini, ako uvjeti terena to dozvoljavaju, moguće urediti dodatni parkirni prostor.~~ (1.4.3.)

Članak 79.

(1) Potrebe za prometom u mirovanju posjetitelja i drugih povremenih korisnika te vozila javnih službi zadovoljavaju se javnim parkiralištima koja se, ovisno o lokalnim uvjetima (potreba za parkiranjem, raspoloživi prostor, horizontalna i vertikalna preglednost) grade na javnim površinama (ulicama i posebnim parkirališnim površinama) i u javnim garažama.

(2) Uređenje javnih parkirališta je moguće u svim gradskim ulicama ali isključivo uz uvjet poštivanja zahtjeva sigurnosti prometa, osiguranje prolaza za pješake, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći te suglasnost i poštivanje posebnih uvjeta organizacije koja tim cestama upravlja.

(3) Na javnim parkiralištima treba osigurati parkirališna mjesta za automobile invalida prema posebnim propisima.

(4) Kod projektiranja i gradnje javnih parkirališta potrebno je predvidjeti njihovo ozelenjavanje i to po mogućnosti visokim zelenilom (drvored u rasteru parkirališnih mjesta, zeleni pojas s drvoredom ili slično rješenje). (2.1.1.)

Članak 80.

Parkiranje teretnih vozila nosivosti više od 5,0 t predviđa se UPU-om naselja Donji Miholjac isključivo na posebno uređenim parkiralištima vlasnika teretnih vozila u sklopu zona gospodarske namjene. (2.1.1.)

5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 81.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac planira se preusmjeravanje kolnog prometa iz gradskog centra i uređenje pješačke zone u dijelu Kolodvorske ulice u potezu od Vukovarske do ulice A. Šenoae sa pješačkim trgovom na križanju Kolodvorske i Vukovarske ulice (na dijelu kčbr. 2350/1 k.o. Donji Miholjac).

Opskrba dostavnim vozilima treba biti organizirana u vremenskom režimu prometa, uz dozvolu za promet komunalnih i interventnih vozila.

(2) Uređenje pješačke zone iz prethodnog stavka izvršit će se po zadovoljenju prometno - tehničkih elemenata alternativnih prometnica koje će preuzeti tranzitni promet i prijevoz opasnih tvari sa predmetne dionice državne ceste DC53 i po ishođenju posebnih uvjeta i suglasnosti nadležnih javnopravnih tijela za upravljanje, građenje, rekonstrukciju i održavanje javnih cesta

(3) UPU-om naselja Donji Miholjac se za kretanje pješaka osiguravaju pločnici, trгови i ulice, pješački putevi, pothodnici, nathodnici te prilazi i šetališta. (2.1.1.)

(4) UPU-om naselja Donji Miholjac je planirano uređenje pješačkih šetnica u sklopu parkovnih površina i uz rijeku Dravu, te povezivanje pješačkim vezama svih glavnih točaka u gradu koje predstavljaju izvore i ciljeve pješačkoga prometa.

(5) Širina pješačkih staza ovisi o pretpostavljenom broju korisnika i višekratnik je širine jedne pješačke trake, koja iznosi 0,75 m, s time da je najmanja širina pješačke staze 1,5 m.

(6) Iznimno u vrlo skućenim uvjetima pješačke staze mogu biti i uže od 1,50 m, ali ne uže od 1,20 m. Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,50 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka.

(7) Pješačke površine se, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, odvajaju od kolnika zelenim pojasom. (2.1.1.)

5.1.4. Biciklistički promet

Članak 82.

(1) Izgradnja i uređivanje biciklističkih staza na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac predviđa se kao:

- posebne biciklističke staze - odvojeno od ulice
- dio ulice, fizički odvojen od kolnika
- prometnim znakom odvojeni dio kolnika ili pješačke staze.

(2) Smještaj biciklističkih staza (za jednosmjerni ili dvosmjerni promet) biti će određen detaljnom dokumentacijom u skladu s prostornim mogućnostima.

(3) Biciklistički trakovi najmanje su širine 1,00 m i po mogućnosti odvojeni od kolnika. Ukoliko je biciklistička staza neposredno uz kolnik, potrebno je izvesti zaštitni pojas najmanje širine od 0,75 m.

(4) Prostor namijenjen za promet biciklima u gradskim ulicama odvojiti će se posebnom vodoravnom signalizacijom. (2.1.1.)

5.1.5. Javni autobusni promet

Članak 83.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac Autobusni kolodvor za gradske, prigradske i međugradske linije javnog autobusnog prijevoza se zadržava na današnjoj lokaciji.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac se omogućava korištenje gradskih ulica za javni gradski prijevoz autobusima.

(3) U ulicama iz prethodnog stavka ovog članka moraju se na mjestima određenim za stajališta, a prema posebnim propisima, predvidjeti ugibaldišta s nadstrešnicama za putnike. (2.1.1.)

5.1.6. Benzinske postaje

Članak 84.

(1) Uz javne ceste u području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac mogu se graditi benzinske postaje s ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim, uslužnim i drugim pratećim sadržajima, a u skladu sa standardima i posebnim uvjetima organizacije koja tom cestom upravlja.

(2) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi i prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta i manipulativne površine i sl.).

- (3) Benzinske postaje sa pratećim sadržajima moraju se graditi na način da se osigura:
- sigurnost svih sudionika u prometu,
 - zaštita okoliša i
 - da građevina bude veličinom i smještajem prilagođena okolišu.

(4) Smještajem benzinske postaje ne smiju se pogoršati uvjeti stanovanja u okolnom prostoru ni narušiti slika grada u vrijednim povijesnim i prirodnim prostorima.

(5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje iznosi 0,50. (2.1.1.)

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 85.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom urbanom području.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza. Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) trebaju se polagati podzemno u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica. (2.1.1.)

(3) Mjesna telekomunikacijska mreža u pravilu se gradi u zelenom pojasu ulica, a u ulicama s užim profilom polaže se ispod nogostupa.

(4) Telekomunikacijske vodove je po potrebi moguće graditi s obje strane ulice.

(5) UPU-om naselja Donji Miholjac se, radi pružanja novih TK usluga, predviđa mogućnost smještaja TK opreme (ulični kabineti) na javnim površinama, uz uvjet da ne ometaju kolni i pješački promet te da ne narušavaju integritet zelenih površina.

Članak 86.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac omogućava se gradnja baznih postaja za potrebe mreže pokretnih komunikacija izgradnjom antenskih prihвата na građevinama. (2.1.1.)

(2) Za građevine i uređaje iz stavka 1. ovog članka potrebno je gdje god to tehnološki uvjeti zahtijevaju osigurati prostor s kolnim pristupom. Obavezno je potrebno voditi računa o urbanističko - arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju.

(3) Način izgradnje i prostorna distribucija osnovnih postaja za potrebe mreže pokretnih komunikacija vršiti će se u skladu s odredbama posebnih zakona i propisanim uvjetima građenja za takve vrste građevina.

(4) Gradnja novih građevina i uređaja iz stavka 1. ovog članka u zaštićenom području urbanističke cjeline Donjeg Miholjca nije dozvoljena. (2.2.2.)

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 87.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac na području naselja Donji Miholjac u energetskom sustavu predviđena je izgradnja građevina i uređaja za:

- elektroenergetsku mrežu i
- plinsku mrežu.

(2) Energetski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.C. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav" UPU-a naselja Donji Miholjac u mjerilu 1:5.000.

5.3.1.1. Elektroenergetaska mreža

Članak 88.

(1) Uređenje prostora za građevine i vodove elektroenergetskog sustava Grada Donjeg Miholjca izvodit će se etapno sukladno UPU naselja Donji Miholjac, a na temelju posebnih programa i projekata nadležnog javnog poduzeća odnosno društva koje obavlja poslove elektroopskrbe.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac u elektroenergetskom sustavu predviđena je izgradnja, rekonstrukcija i prilagođavanje postojeće 10 kV mreže za prihvat 20 kV napona, u cilju konačnog prijelaza na dvonaponsku transformaciju 110/20 kV (napuštanje 35 kV napona). (2.3.2.)

(3) Područje naselja Donji Miholjac napaja se iz transformatorske stanice TS 35/10 kV Donji Miholjac iz koje se napajaju razdjelne transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV koje su međusobno povezane zračnim i kabelskim (podzemnim) dalekovodima.

(4) U narednom razdoblju u području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac planirano je:

- rekonstrukcija stupnih trafostanica tako da postanu kabelske
- izgradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja niskonaponske mreže prema potrebama potrošača
- povezivanje više trafostanica kabelskim (podzemnim) dalekovodima.

(5) Projektiranje i gradnja građevina u koridoru kojim prolaze vodovi elektroenergetskog sustava moguće je samo prema posebnim uvjetima nadležnog distributera.

(6) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže iz alineje 2. prethodnog stavka ovog članka vezana je prvenstveno uz pojavu novih većih potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade ili prilagođavaju.

(7) Lokacije za nove trafostanice 10(20)/0,4 kV iz prethodnog stavka ovog članka određuju se u skladu sa sljedećim parametrima:

- mikrolokacija novih TS 10(20)/0,4 kV je izravno uvjetovana potrebama konzuma i rješavanjem imovinsko - pravnih odnosa
- nove TS 10(20)/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine ili u sastavu većih građevina
- trase priključnih dalekovoda 10(20) kV izravno su ovisne o lokaciji novih TS 10(20)/0,4 kV i određuju se projektnom dokumentacijom
- gdje god je to moguće, priključni dalekovodi 10(20) kV vode se po javnim površinama, osim na mjestima gdje je to fizički neizvedivo i u neposrednoj blizini konkretnog potrošača.

(8) Nova niskonaponska mreža unutar naselja mora se graditi podzemnim kabelima, a samo u rubnim dijelovima naselja moguće ju je izvoditi i kao nadzemnu.

(9) Podzemne kableske vodove moguće je polagati u zajednički rov u zelenom pojasu gradskih ulica.

(10) U svim planiranim ulicama na području UPU naselja Donji Miholjac osigurani su koridori za mrežu javne rasvjete. Nova javna rasvjeta će se graditi isključivo kao samostalna na zasebnim stupovima.

(2.3.2.)

5.3.1.2. Plinska mreža

Članak 89.

(1) Plinsko distributivna mreža planirana UPU-om naselja Donji Miholjac vezana je na mjerno redukcijsku stanicu MRS Donji Miholjac, a sastoji se od distribucijske mreže lokalnih srednjetačnih i niskotlačnih plinovoda.

(2) Priklučenje potrošača na plinsku mrežu ostvaruje se putem kućnih pojedinačnih regulatora tlaka.

(3) Postojeća distribucijska plinska mreža proširivat će se sukladno razvoju grada, potrebama stanovništva i tehničkim mogućnostima postojećeg plinskog sustava.

(4) Razvodni srednjetačni i niskotlačni plinovodi polažu se ispod nogostupa ili u zelenom pojasu prometnica.

(5) U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja. (2.3.1.)

5.3.1.3. Ostali izvori energije

Članak 90.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac se planira stvaranje uvjeta za korištenje dopunskih izvora obnovljive energije (geotermalna energija, sunčeva energija, korištenje bioplina iz biomase i drugi) koja se prenosi u električnu distributivnu mrežu, odnosno koristi za zagrijavanje ili hlađenje pojedinih građevina.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac se dozvoljava korištenje sunčeve energije kao obnovljivog izvora energije te je krovna građevina moguće oblikovati na način koji omogućava ugradnju sunčanih pretvornika. (1.4.7.)

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 91.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac na području naselja Donji Miholjac u vodnogospodarskom sustavu predviđena je izgradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda)
- odvodnju otpadnih voda
- sustav uređenja vodotoka i voda

(2) Vodnogospodarski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2.D. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav" UPU-a naselja Donji Miholjac u mjerilu 1:5.000.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 92.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac planira se dogradnja i proširenje vodoopskrbne mreže u cilju jednoličnije i kvalitetnije opskrbe pitkom vodom. pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja. (2.4.1.)

(2) Za potrebe realizacije vodoopskrbnog sustava potrebno je izraditi Idejni projekt sustava vodoopskrbe područja grada Donjeg Miholjca koji će obuhvatiti i prostor Industrijske zone.

(3) Iznimno, dio sustava vodoopskrbe može se izgrađivati temeljem sadašnjih usvojenih planova i projekata.

(4) Izgradnja, obnova i daljnji razvoj vodoopskrbnog sustava na području grada Donjeg Miholjca odvijati će se po etapama na temelju posebnih programa i projekata javnih poduzeća nadležnih za obavljanje poslova vezanih za vodoopskrbu.

(5) U koridoru vodoopskrbnih cjevovoda projektiranje i gradnja građevina mogući su samo u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera.

(6) Vertikalni razmak vodoopskrbnog cjevovoda u odnosu na druge instalacije iznosi najmanje 50 cm računajući od tjemena odnosno do dna cijevi, a najmanja horizontalna udaljenost vodoopskrbnog cjevovoda od drugih ukopanih instalacija je 1,0 m.

(7) Prijelaz vodoopskrbnog cjevovoda ispod ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi.

(8) Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu debljina zemljanog nadsloja iznad tjemena cijevi mora biti najmanje 1,0 m.

Članak 93.

(1) U području zaštite I., II. i III. zone izvorišta "Donji Miholjac" provode se mjere sanitarne zaštite predviđene posebnom odlukom.

(2) Potrebno je osigurati sustavno praćenje kvalitete vode izvorišta "Donji Miholjac" u od strane ovlaštenog laboratorija. (2.4.1.)

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 94.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac planira se mješoviti i razdjelni sustav odvodnje za grad Donjeg Miholjca s odvodom na centralni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda za grad Donji Miholjac u kojem bi se otpadne vode pročistile do propisanog stupnja. Osnovni recipijent voda u koju se ispuštaju pročišćene vode je rijeka Drava.

(2) Komunalni mulj, kao ostatak nakon mehaničkog i biološkog pročišćavanja otpadnih voda, obrađuje se na način da postane biološki neopasan te ga treba prikupiti i organizirati njegovo odlaganje na za to predviđeno mjesto (sanitarno odlagalište).

(3) Na području obuhvata UPU naselja Donji Miholjac postoji jedinstvena kanalizacijska mreža, a u gradskim zonama gdje još nije izvedena kanalizacija planiran je dovršetak kanalizacijske mreže kako bi se stanje odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda u Donjem Miholjcu dovelo na zadovoljavajuću razinu.

(4) Izgradnja, obnova i daljnje razvoj sustava odvodnje s pripadajućim građevinama i uređajima na području naselja Donji Miholjac izvodit će se po etapama, na temelju posebnih programa i projekata javnih poduzeća nadležnih za obavljanje poslova vezanih za odvodnju.

(5) Koridor za vođenje planiranih kanalizacijskih cjevovoda određen je kao minimum potrebnog prostora za intervencije na cjevovodu (širina rova), te najmanje potrebne udaljenosti od drugih ukopanih instalacija (najmanje 1,5 m).

(6) U koridoru kanalizacijskih cjevovoda projektiranje i gradnja građevina mogući su samo u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera.

(7) Vertikalni razmak kanalizacijskih cjevovoda u odnosu na druge instalacije izvodi se najmanje 50 cm računajući od tjemena odnosno do dna cijevi.

(8) Prijelaz kanalizacijskih cjevovoda ispod ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi.

(9) Križanja kanalizacijskih cjevovoda s vodotocima izvode se s vertikalnim razmakom u odnosu na regulirano dno vodotoka od najmanje 50 cm računajući od tjemena cijevi.

(10) Svi gospodarski proizvodni pogoni obvezni su odvodnju svojih otpadnih voda riješiti prema postojećim propisima, te je na izlazu iz svih gospodarskih pogona čija su ispuštanja u kanalizacijski sustav veća od dopuštenih koncentracija potrebno izgraditi uređaje za predtretman otpadnih voda. (2.4.2.)

5.3.2.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 95.

(1) Postojeći sustav izgrađenih nasipa i pratećih objekata za osiguranje desne obale rijeke Drave pruža dovoljan stupanj zaštite za grad Donji Miholjac.

(2) Svi vodotoci, melioracijski kanali i ostali kanali na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac imaju potrebu za provođenjem regulacijskih zahvata koje će se provoditi organizirano na širem području slivova vodotoka, ~~u skladu s projektnom dokumentacijom Hrvatskih voda, VGI za slivno područje "Karašica – Vučica". (2.4.3.)~~

(3) Za potrebe tehničkog i gospodarskog održavanja kanala potrebno je osigurati slijedeće uvjete:

- Investitori koji namjeravaju graditi u zoni obuhvata i uz navedene kanale kojima gospodare Hrvatske vode dužni su izraditi glavni projekt planiranih građevina;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je uvažiti slijedeće uvjete:
 - najmanja udaljenost bilo kojeg elementa građevina od gornjeg ruba korita vodotoka – kanala mora biti 5,0 m
 - križanja podzemnih instalacija s kanalima moraju biti na najmanjoj dubini od 1,0 m od postojeće kote dna kanala i u zaštiti uobičajenog tipa koji se primjenjuju u vodogradnji
 - upuštanje oborinskih voda s parcela u području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac u kanale površinske odvodnje je moguće uz uvjet da se na uljevima izgradi zaštita dna i pokosa melioracijskog kanala
 - druge otpadne vode s površina u području obuhvata nije moguće upuštati u kanale melioracijske odvodnje bez prethodnog tretmana kojim bi se postigla kakvoća najmanje III. kategorije vodotoka (2.4.3.)
- Tehničkom dokumentacijom potrebno je predvidjeti sve druge mjere da eventualnom izgradnjom građevina ne dođe do štetnih posljedica za vodnogospodarske interese.

(4) Prilikom uređenja građevinskog zemljišta na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac postojeća detaljna mreža otvorenih melioracijskih i ostalih kanala mora se rekonstruirati u zatvorenu kanalizacijsku mrežu. (2.4.3.)

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 96.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac je predviđeno uređenje javnih zelenih površina, u skladu s prirodnim osobitostima prostora i u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac se planira:

- obnova i uređenje postojećih gradskih parkova i ostalih zelenih površina
- parkovno uređenje i opremanje šetališta uz obale Drave i ribnjaka Donji Miholjac
- uređenje novih gradskih parkova na slobodnim prostorima u gradskom tkivu
- povezivanje parkovnih površina u gradu uređenim pješačkim šetnicama.

(3) Postojeće javne zelene površine ne mogu se prenamjenjivati.

(4) U sklopu javnih zelenih površina omogućeno je uređenje i gradnja:

- staza, odmorišta i sl.
- kolnih i pješačkih puteva
- biciklističkih staza
- športsko - rekreacijskih površina i igrališta
- dječjih igrališta

(5) Građevine iz alineje 6. prethodnog stavka ovog članka moraju biti prizemne, površine najviše

- otvorenih paviljona, nadstrešnica i fontana.

- do 50 m² te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora u kojemu se grade. (Z1)

Članak 96.a.

(1) Iznimno, u skladu s posebnim nadležnih javnopravnih tijela, u sklopu javne zelene površine parka uz dvorac na k.č.br. 255/2 k.o. Donji Miholjac planirana je gradnja Botaničkog vrta i staklenika.

(2) U sklopu staklenika osim izložbenog prostora - botaničkog vrta planirani su prateći sadržaji koji uključuju: istraživački centar, laboratorije, knjižnicu, te prateće prostore za posjetitelje, zaposlenike i tehniku i ostale sadržaje prema posebnom programu.

(3) Za gradnju staklenika propisani su sljedeći uvjeti:

- tlocrtna površina je najviše 3.000 m²,
- građevinska bruto površina je najviše 5.000 m²,
- visina građevine je najviše 6 nadzemnih etaža (Pr+5K), ali ne više od 25,0 m od kote terena,
- moguća je gradnja podruma,
- oblikovanje mora biti u skladu s planiranom namjenom i lokacijom, te se preporuča oblikovanje suvremenim arhitektonskim izrazom uz visoku kakvoću izvedbe i primijenjenih materijala,
- krovnište može biti ravno i/ili koso, nagiba kojeg predviđa planirana tehnologija građenja,
- na građevnoj čestici je potrebno planirati potreban broj parkirališnih mjesta u skladu s normativima koji su propisani člankom 78. ove Odluke. (Z4)

Članak 97.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac u sklopu zaštitnih zelenih površina omogućeno je uređenje i gradnja:

- kolnih i pješačkih puteva, odmorišta i sl.
- biciklističkih staza (Z5)
- športsko - rekreacijskih površina i igrališta.

(2) U sklopu zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati te rekonstruirati postojeće stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji u skladu odredbama ove Odluke. (Z5)

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 98.

(1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:5.000.

(2) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno - povijesnih cjelina propisane su zakonom i posebnim propisima.

(3) Izmjenom UPU-a naselja Donji Miholjac ne smatra se moguća naknadna izmjena ili dopuna posebnih uvjeta korištenja prostora koja se odnosi na zaštitu prirodnih i kulturno - povijesnih vrijednosti, a koja je donesena u skladu s posebnim zakonom i propisima.

7.1. Mjere očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 99.

~~(1) Na području obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac ne postoje zaštićeni dijelovi prirode.~~

Na području obuhvata UPU naselja Donji Miholjac nalaze se zaštićeni dijelovi prirode : dio regionalnog parka Mura – Drava i spomenik parkovne arhitekture - park dvorca u Donjem Miholjcu.

(3.1.1.)

(2) Sjeverni dio područja obuhvata UPU naselja Donji Miholjac ulazi u zaštitni pojas - kontaktnu zonu Posebnog ornitološkog rezervata "Podpanj", širine 100 m od granice Rezervata, u kojem:

- nisu dopuštene gospodarske te druge aktivnosti kojima se smanjuju vrijednosti i kakvoća prirodnih svojstava Rezervata
- dopušteno je unutar građevinskog područja podizanje stambenih i pomoćnih građevina te manjih gospodarskih građevina čiste i tihe djelatnosti, a izvan građevinskog područja gradnja podzemnih infrastrukturnih građevina

(3) Sve građevine podignute u zoni iz stavka 2. ovog članka moraju biti priključene na kanalizacijski sustav grada Donjeg Miholjca. (3.2.3.)

Članak 100.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac kao mjere i uvjeti zaštite prirode propisuje se:

1. U urbanom području Donjeg Miholjca u cilju održavanja povoljnih ekoloških i mikroklimatskih prilika mora se očuvati zeleni sustav naselja, u vidu mreže parkova, drvoreda, tratina i okućnica koje prožimaju naselje te se povezuje sa prirodnim područjem izvan naselja kao važnim ekološkim osloncem.
2. U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti potrebno je štiti područja prirodnih vodotoka od neprirodnih zahvata i radnji.
3. Za područje parka u Donjem Miholjcu, koji uživa zaštitu temeljem odredbi zakona u kategoriji spomenika parkovne arhitekture izrađen je Projekt obnove perivoja koji se mora koristiti kao stručna podloga pri planiranju površine parka i površina u neposrednoj blizini parka.
4. Svi zahvati i radnje na području zaštite spomenika parkovne arhitekture moraju se temeljiti na Projektu obnove perivoja. (3.1.1.)
5. U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati izgradnju koja neće narušiti fizionomiju krajobraza. Pri oblikovanju građevina (posebno onih koje se mogu graditi izvan naselja) koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi, te unutar građevinske čestice propisati obvezu uređenja zelene površine.

(2) Ostali parkovi i zelene površine u naselju zaštićeni su planom namjene prostora kao javne zelene površine, ali ne ulaze u kategorije zaštićene prirode propisane posebnim zakonom.

Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže na području UPU naselja Donji Miholjac utvrđena su područja ekološke mreže RH - Natura 2000 čija se zaštita provodi prema posebnom propisu: HR1000016 Podunavlje i donje Podravlje i HR2001308 Donji tok Drave - dodano prema stanju u prostoru

7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina

Članak 101.

(1) UPU-om naselja Donji Miholjac pod posebnom konzervatorskom zaštitom su zaštićena kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara RH:

POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA

- kulturno - povijesna cjelina Donji Miholjac; broj registra Z-2259

POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA

- Kompleks dvorca Majlath, k.č.br. 255/1 i 255/2, sve K.o. Donji Miholjac; broj registra Z-1631
 - Župna crkva sv. Mihovila Arkandela, k.č.br. 747, K.o. Donji Miholjac; broj registra Z-1632
- (3.1.2.)

(2) UPU-om naselja Donji Miholjac su, u skladu s PPUG-om Donjeg Miholjca, evidentirani slijedeći spomenici kulturne baštine planirani za zaštitu:

POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA

- ~~Kompleks industrijsko - poljoprivrednog pogona Mailáth - Slezinger - preventivna zaštita (P-63/2)~~
- ~~Majstorovićev mlin - Ulica Augusta Šenoa 1 - preventivna zaštita (P-63/1)~~
- ~~Stari hotel - Kolodvorska ulica 2 - preventivna zaštita (P-63/6)~~
- ~~Trg Ante Starčevića 3 - preventivna zaštita (P-63/11)~~
- ~~Trg Ante Starčevića 10 - preventivna zaštita (P-63/12)~~
- ~~Trg Ante Starčevića 18 - preventivna zaštita (P-63/13)~~
- ~~Trg Ante Starčevića 20 - preventivna zaštita (P-63/3)~~
- ~~Trg Ante Starčevića 25 - preventivna zaštita (P-63/4)~~
- ~~Vukovarska 6 i 8 - preventivna zaštita (P-63/5)~~

MEMORIJALNA BAŠTINA

- Spomenik Slobodi u Parku Matice Hrvatske - zaštićeno (R-227)

(3) UPU-om naselja Donji Miholjac su evidentirani slijedeći arheološki lokaliteti kojima nisu definirani položaji i rasprostranjenost:

- "Brdača" - evidentirano srednjovjekovno nalazište iza kuća u Vukovarskoj ulici 10 i 12 (bivša ulica Vladimira Nazora)
- "Staro groblje" - evidentirano srednjovjekovno nalazište uz današnje groblje na istočnom dijelu Donjeg Miholjca (3.1.2.)

(4) Lokaliteti i zone nepokretnih kulturnih dobara iz stavka 1. i 2. ovog članka prikazana su u kartografskom prilogu UPU naselja Donji Miholjac broj 3. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora" u mjerilu 1:5.000.

(5) Izmjene upisa zaštićenih kulturnih dobara u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, kao i naknadno upisana kulturna dobra, smatraju se po upisu sastavnim dijelom UPU-a naselja Donji Miholjac, i ne smatraju se njegovom izmjenom.

Članak 102.

(1) Unutar zaštićene kulturno - povijesne cjelina Donji Miholjac i na pojedinačno zaštićenim građevinama iz stavka 1. i 2. prethodnog članka i pripadajućim građevnim česticama kao i u njihovoj neposrednoj blizini ne mogu se poduzimati nikakvi radovi bez prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela.

(2) Tijekom postupka izdavanja lokacijske dozvole za rekonstrukcije, adaptacije ili obnovu nepokretnih kulturnih dobara, kao i izgradnju unutar zaštićene povijesne cjeline, dozvola mora sadržavati i posebne konzervatorske uvjete koje utvrđuje nadležni konzervatorski odjel.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima predjelima i lokalitetima:

- popravak i održavanje postojećih građevina
- nadogradnje, pregradnje, preoblikovanje i građevne prilagodbe (adaptacije)
- rušenja i uklanjanja zaštićenih građevina
- funkcionalne promjene postojećih građevina
- izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(4) Za sve zahvate nabrojane prethodnim stavkom ovog članka potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi:

- posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta)
- prethodno odobrenje (u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta) i
- nadzor u svim fazama radova, koje provodi nadležno tijelo državne uprave.

(5) Za promjenu namjene pojedinačno zaštićenih građevina iz prethodnog stavka ovog članka također je potrebno ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Vrijedne gospodarske građevine mogu se prenamijeniti u drugu namjenu koja će poslužiti u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog i industrijskog graditeljstva.

(7) Spomen biste, spomen obilježja i druga memorijalna javna obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela.

(8) Evidentiranim arheološkim lokalitetima ("Brdača" i "Staro groblje") nisu definirani položaji i rasprostranjenost. Radi njihove daljnje identifikacije te otkrivanja i drugih mogućih nalazišta, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti njihov konačni status i mjere zaštite sukladno zakonu.

(9) Ukoliko bi se na području obuhvata UPU naselja Donji Miholjac, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove te bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel, kako bi se sukladno zakonskim odredbama poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza. Sva izgradnja uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje. (1.4.5.)

8. Postupanje s otpadom

Članak 103.

(1) Odlaganje organizirano prikupljenog komunalnog otpada planirano je na novom odlagalištu komunalnog otpada Čovci, smještenog izvan obuhvata UPU naselja Donji Miholjac.

(2) Sustav gospodarenja komunalnim otpadom na području UPU-a naselja Donji Miholjac biti će organiziran na temelju sustava odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima, odnosno razgraditi za potrebe daljeg iskorištavanja.

(3) UPU-om naselja Donji Miholjac se odvojeno prikupljanje ("primarna reciklaža") korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad ili metalnih kontejnera s poklopcem postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.),

- tipiziranih spremnika postavljenih u domaćinstvima za prikupljanje organskog i biološkog otpada te
- uređenjem reciklažnih dvorišta za prikupljanje korisnih i štetnih otpadnih tvari.

(4) Za postavljanje spremnika iz alineje 1. stavka 2. ovog članka potrebno je osigurati odgovarajuće prostore kojima se neće ometati kolni i pješački promet te koji će po mogućnosti biti ograđeni tamponom zelenila, ogradom ili sl. (IS)

(5) UPU-om naselja Donji Miholjac u zonama gospodarske namjene omogućava se gradnja reciklažnih dvorišta iz alineje 3. stavka 2. ovog članka.

Za reciklažna dvorišta iz prethodnog stavka ovog članka obavezno je:

- rješenje kolnog pristupa i infrastrukturno opremanje
- uređenje tampona zaštitnog zelenila prema postojećim i planiranim građevnim česticama stambenih i javnih građevina.

(6) U reciklažnim dvorištima moguće je predvidjeti kontrolirano prikupljanje opasnog otpada iz kućanstava (kiseline, ulja, baterije, boje, pesticidi i slično).

(7) Reciklažna dvorišta smatraju se komunalno - servisnim građevinama.

Članak 104.

Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog proizvodnog otpada u skladu s važećim propisima i bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode. (K, I1)

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 105.

(1) U sklopu UPU-a naselja Donji Miholjac su, radi očuvanja i zaštite okoliša, utvrđena posebno vrijedna i osjetljiva područja i cjeline te su određeni uvjeti uređenja i njihove mjere zaštite.

(2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskom prikazu UPU-a naselja Donji Miholjac broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:5.000.

(3) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

(4) Uvjeti, smjernice i mjere zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse: vode (pitka voda i odvodnja), šume, tlo, zrak i krajobraz utvrđuju se Programom zaštite okoliša Grada Donjeg Miholjca.

Članak 106.

Unutar područja obuhvata UPU-a naselja Donji Miholjac, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine, te uređivati ili koristiti zemljište na način koji svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

9.1. Zaštita zraka

Članak 107.

Mjere zaštite svode se na primjenu posebnih propisa.

9.2. Zaštita od buke

Članak 108.

Mjere zaštite svode se na primjenu posebnih propisa.

9.3. Zaštita voda

Članak 109.

(1) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

(2) Otpadne vode gospodarskih pogona koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do propisanog stupnja.

Članak 110.

(1) Veći dio područja obuhvata UPU naselja Donji Miholjac nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta u Donjem Miholjcu koje se štiti posebnom odlukom.

(2) Izmjena ili donošenje nove odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta u Donjem Miholjcu se ne smatra izmjenom UPU naselja Donji Miholjac. (3.2.2.)

9.4. Zaštita prostora

Članak 111.

(1) Potrebno je održavati kvalitetu uređenja svih gradskih prostora, pri čemu je naročito potrebno štiti dijelove grada koji još nisu privedeni planskoj namjeni te parkovne i zaštitne zelene površine.

(2) Provođenjem plana korištenja i namjene prostora te mjerama očuvanja krajobraznih vrijednosti na području UPU-a naselja Donji Miholjac racionalizirat će se korištenje građevnog zemljišta, sačuvati prirodne karakteristike prostora te sanirati devastirana i neadekvatno korištena gradska područja.

9.5. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 112.

(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) Naselje Donji Miholjac ulazi u kategoriju naselja III. stupnja ugroženosti u kojima se zaštita stanovništva osigurava gradnjom zaklona i porodičnih skloništa.

(3) Porodična skloništa i zakloni iz prethodnog stavka ovog članka grade se sukladno posebnom propisu i ne smiju se graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija, u razini nižoj od podruma zgrade i u plavnim područjima.

(4) Zone ugroženosti iz stavka 2. ovog članka određuje Grad Donji Miholjac posebnom odlukom prema procjenama i stupnju ugroženosti grada.

9.6. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 113.

(1) Prilikom svih intervencija u prostoru na području naselja Donjeg Miholjca obavezno 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.

Članak 114.

(1) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne ~~Policijske uprave Službe inspeksijskih poslova, Ravnateljstva civilne zaštite, Područnog ureda civilne zaštite~~ za mjere zaštite od požara primijenjene projektom 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. (1.4.8.)

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 115.

(1) Na području obuhvata UPU naselja Donjeg Miholjca nije propisana obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnih planova uređenja).

(2) Na području obuhvata UPU naselja Donjeg Miholjca nisu planirana područja na kojima je planirano provoditi urbanu komasaciju.

10.2. Izrada ostale dokumentacije

Članak 116.

Za funkcionalno rješenje i oblikovanje pojedinih važnijih građevina (građevine u povijesnoj jezgri, javne i društvene građevine i ostale građevine koje se grade iz državnog ili gradskog proračuna) i prostorno uređenje atraktivnih dijelova gradskog prostora (važniji javni prostori, kompleksi javne namjene) posebnim odlukama Grada Donjeg Miholjca može se utvrditi obveza raspisivanja arhitektonskih, odnosno urbanističko - arhitektonskih natječaja koji mogu biti pozivni i javni.

Članak 117.

Procjenu utjecaja na okoliš potrebno je izraditi za sve građevine i zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom.

10.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 118.

(1) Sve legalno izgrađene građevine koje se nalaze na površinama predviđenim UPU-om naselja Donji Miholjac za drugu namjenu mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, održavati i adaptirati, odnosno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada u skladu sa smjernicama ovog plana.

(2) Smjernice za rekonstrukciju iz stavka 1. ovog članka su za:

I. stambene, odnosno stambeno - poslovne građevine:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina, krovovišta, stropa, potkrovlja, poda, stolarije i slično, u postojećim gabaritima
- dogradnja odnosno nadogradnja stambenih prostora u funkciji neophodnih uvjeta korištenja, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² građevinske (bruto) površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova i uz uvjet da se dograđena površina ne računa u slučaju naknade uklanjanja zgrade
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće stambene i stambeno - poslovne građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 20 m² netto uz uvjet da se dograđena površina ne računa u slučaju naknade uklanjanja zgrade
- popravak postojećeg i postava novog krovovišta, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora (iz alineje 2. ove podtočke)
- sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena
- sve adaptacije i sanacije po nalogu nadležnih inspekcijskih službi. (1.4.3.)

II. građevine ostalih namjena:

- obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovovišta
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i slično do najviše 10 m² za građevine do 100 m² građevinske (bruto) površine i do 5% ukupne građevinske (bruto) površine za veće građevine uz uvjet da se dograđena površina ne računa u slučaju naknade uklanjanja zgrade (1.4.3.)
- funkcionalna preinaka građevina (bez mogućnosti promjene namjene)
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture
- dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnoprometnih površina. (1.4.3.)

(3) Rekonstrukcija građevina u prometnim i infrastrukturnim koridorima je moguća samo uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih institucija.

10.4. Rekonstrukcija građevina čija namjena nije protivna planiranoj namjeni, ali je protivna odredbama za provođenje

Članak 119.

Sve legalno izgrađene građevine koje se ne uklapaju u smjernice UPU-a naselja Donji Miholjac mogu se rekonstruirati u okviru postojećih gabarita, a dogradnja i nadogradnja može se vršiti u skladu sa smjericama ovog plana.



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

GRAD DONJI MIHOLJAC

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE, GOSPODARSKE,
DRUŠTVENE DJELATNOSTI I STRUČNE POSLOVE

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC

PRILOG PLANA:

Zahtjevi nadležnih javnopravnih tijela za izradu plana (sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

- Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (klasa: 350-02/25-02/12, urbroj: 2158-16/29-25-2 od 7. ožujka 2025. godine)
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko - baranjske županije(klasa: 350-03/25-39/1, urbroj: 2158-85-06-25-2 od 12. ožujka 2025. godine)
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje (klasa: 350-02/18-01/147, urbroj: 345-910-553/449-25-7 AS od 27. ožujka 2025. godine.)
- Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (klasa: 350-02/25-01/3, urbroj: 2158-16/13-25-2 od 10. travnja 2025. godine)



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 351-04/25-02/12
URBROJ: 2158-16/29-25-2
Osijek, 7. ožujak 2025.

Grad Donji Miholjac
KLASA: 350-03/24-01/4
R.Br.: 11
Rješavatelj: 04-01/02 Datum: 10.3.2025.



GRAD DONJI MIHOLJAC
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE,
GOSPODARSKE, DRUŠTVENE DJELATNOSTI
I STRUČNE POSLOVE
VUKOVARSKA 1
31540 DONJI MIHOLJAC

PREDMET: Postupak izrade i donošenja Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac
- očitovanje

Veza vaša KLASA: 350-03/24-39/1, URBROJ: 2158-5-04-25-15 od 27. veljače 2025.

Upravni Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije zaprimio je dana 6. ožujka 2025. vaš poziv pod gornjom oznakom za dostavu zahtjeva za izradu Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac ("Službeni glasnik" Grada Donjeg Miholjca broj 9/08, 2/12, 8/15, 7/18, 6/20-pročišćeni tekst, 7/21 i 8/21-pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana). Uz poziv dostavljena je Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac ("Službeni glasnik" Grada Donjeg Miholjca broj 5/24).

Uvidom u dostupnu dokumentaciju utvrđeno je da je za Izmjene i dopune Plana, za koje je jedan od razloga izrade bio usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Donjeg Miholjca ("Službeni glasnik" Grada Donjeg Miholjca broj 12/05, 2/12, 8/15, 6/19, 10/19-pročišćeni tekst, 7/21, 8/21-pročišćeni tekst), ovo upravno tijelo dalo mišljenje (KLASA: 351-04/24-02/14, URBROJ: 2158-16/38-24-3 od 21. svibnja 2024.) da nije potrebno provoditi postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Iz dostavljene dokumentacije vidljivo je kako je Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac donesena prije nego Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Donji Miholjac, a za koje je ovo upravno tijelo dalo mišljenje (KLASA: 351-04/25-02/11, URBROJ: 2158-16/32-24-2 od 5. travnja 2024.) da nije potrebno provoditi postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Stoga, molimo da se pridržavate razloga izrade Izmjene i dopune Plana koji su obuhvaćeni danim Mišljenjem. Ukoliko se tijekom prikupljanja zahtjeva javnopravnih tijela, osoba i ostalih sudionika u postupku izrade i donošenja ovih Izmjena i dopuna Plana ili tijekom javnog uvida i javne rasprave, unesu novi razlozi izrade koji nisu bili predmet razmatranja prilikom donošenja Mišljenja, potrebno je ishoditi novo mišljenje ovog upravnog tijela za takav izmijenjen i dopunjen Plan.



**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC
- PRILOG PLANA -**



JAVNA USTANOVA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE
31 000 Osijek, Europska avenija 11

12

Grad Donji Miholjac
KLASA: 350-03/24-01/4
R.Br.: 12
Rješavatelj: 04-01/02 Datum: 14.3.2025.



KLASA: 350-03/25-39/1
URBROJ: 2158-85-06-25-2
U Osijeku, 12. ožujka 2025. godine

GRAD DONJI MIHOLJAC

Vukovarska 1
31540 Donji Miholjac

PREDMET: *Izmjene i dopune UPU naselja Donji Miholjac
- zahtjevi za izradu, daju se*

Veza: KLASA: 350-03/24-39/1 URBROJ: 2158-5-04-25-15 od 27. veljače 2025. godine

Poštovani,

Dana 3. ožujka 2025. godine zaprimljen je vaš dopis s obavijesti o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac (u daljnjem tekstu: Izmjena Plana) kojim tražite da vam se temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23 u daljnjem tekstu: Zakon) dostave zahtjevi za izradu Izmjena Plana u roku od 30 dana. U prilogu dopisa dostavili ste Odluku o izradi Izmjena Plana („Službeni glasnik Grada Donji Miholjac“ broj 5/24).

Uvidom u dostavljeno obavještavamo vas da nemamo zahtjeva za izradu Izmjena Plana.

Napominjemo da smo uvidom u dostavljenu Odluku o izradi uočili sljedeće:

- u članku 3., u dijelu ispod podnaslova „*Usklađenje s planom više razine*“, navodi se Prostorni plan uređenja Grada Donji Miholjac („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 12/05, 2/12, 8/15, 6/19, 10/19-pročišćeni tekst, 7/21 i 8/21-pročišćeni tekst) koji je u odnosu na plan u izmjeni, plan šireg područja, a ne plan više razine, prema članku 60. Zakona,
- u članku 4., izjednačeni su pojmovi granica obuhvata UPU naselja Donji Miholjac i granica administrativnog područja naselja Donji Miholjac, što u ovom slučaju nisu jednake granice,
- u članku 4. stavak 5., navedeno je kako ovaj Zavod ima rok 15 dana od dana primitka Konačnog prijedloga Izmjene plana izdati mišljenje, što nije u skladu sa člankom 107. stavakom 2. Zakona.

S poštovanjem,



tel:(031) 213-378; fax:(031) 213-377; www.prostorobz.hr; e-mail:prostor@prostorobz.hr Matični Broj: 02427320 OIB: 20431997982

31.03.2025.



POSLOVNA JEDINICA
Osijek

TEHNIČKA ISPOSTAVA OSIJEK
Vukovarska 122, 31 000 Osijek
T: +385 31 206 015
F: +385 31 206 011

KLASA: 350-02/18-01/147
UR.BROJ: 345-910-553/449-25-7 AS
Osijek, 27.03.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
Osječko - baranjska županija
Grad Donji Miholjac
Upravni odjel za komunalne, gospodarske,
društvene djelatnosti i stručne poslove
Vukovarska 1
31540 DONJI MIHOLJAC

Predmet: Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac
- podaci, dostavljaju se

Zaprimili smo Vaš zahtjev klasa: 350-03/24-39/1, urbroj: 2158-5-04-25-15 od 27.02.2025. godine kojim ste zatražili zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac.

U skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i člankom 82. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23) Hrvatske ceste d.o.o. dužne su dati podatke, propise i dokumente za izradu prostorno-planske dokumentacije za područje cestovne infrastrukture državnog značenja.

Pregledom prostorno-planske dokumentacije za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Donji Miholjac, obavještavamo Vas da je potrebno zadržati postojeće stanje državne ceste DC53, tj. ne planirati nove priključke na državnu cestu DC53. U cilju zaštite državne ceste D53 potrebno je poštovati zaštitni pojas državne ceste u skladu s člankom 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23, 133/23).

Izradila:
Andrea Stanić, dipl.ing.građ.

Rukovoditelj Poslovne jedinice Osijek:
Goran Martinović, dipl.ing.građ.

Andrea Stanić
Digitally signed
by Andrea Stanić
Date: 2025.03.27
10:27:54 +01'00'

Goran Martinović
Digitally signed by
Goran Martinović
Date: 2025.03.27
11:39:12 +01'00'

Na znanje:
1. TI Osijek – UTP, ovdje

Hrvatske ceste d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje državnih cesta

Vončinina ulica 3, 10 000 Zagreb | +385 1 4722 555 | javnost@hrvatske-ceste.hr | www.hrvatske-ceste.hr
Trgovački sud u Zagrebu | MBS 080391653 | MB 1554972 | Temeljni kapital: 14.252.410,00 EUR, uplaćen u cijelosti.
OIB 55545787885 | Uprava: Ivica Budimir, predsjednik | Alen Leveniћ | Željana Šikić | Nenad Matic
Erste&Steiermärkische Bank d.d. | IBAN: HR43 2402 0061 1005 7949 0

**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DONJI MIHOLJAC
- PRILOG PLANA -**



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA:350-02/25-01/3
URBROJ: 2158-16/13-25-2
Osijek, 10.04.2025. godine

GRAD DONJI MIHOLJAC
VUKOVARSKA 1,
31540 DONJI MIHOLJAC

PREDMET: Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Donji Miholjac

- zahtjevi, dostavljaju se

VEZA: VAŠA KLASA: 350-03/24-37/1, URBROJ: 2158-5-04-25-12, od 10.03.2025. godine

Povodom Vašeg poziva za dostavu zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Donji Miholjac, dostavljamo Vam iste:

- potrebno ispraviti članak 7. podstavak 8. važećeg Plana tako da umjesto „iz stavka 3. i 4.“ treba stajati „iz stavka 5. i 6.“
- u članku 14. nisu definirane gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost
- jednoznačno definirati pojam „visina, ukupna visina, najveća visina, najviša visina“
- odredbom članka 36. važećeg Plana razdvaja se namjena na proizvodnu i poslovnu, a zapravo se dozvoljava izgradnja i u jednoj i u drugoj namjeni sve te je isto potrebno uskladiti s člankom 42.
- definirati da li se građevine poljoprivredne djelatnosti mogu graditi u svim namjenama; i poslovnim i proizvodnim (članak 43.)
- predlaže se da se omogući izgradnja garaže na manjoj udaljenosti od 5 m od regulacijske linije (članak. 61. stavak „(4)“)

SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE
I GRADITELJSTVO
Nina Vukadin