



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

---

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE BORIK - SAŽETAK ZA JAVNOST -

---

### UVOD

Kako bi se ostvarili preduvjeti za realizaciju aktualnih gospodarskih i razvojnih projekata Grada Donjeg Miholjca Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca je 27. veljače 2023. godine donijelo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone Borik (objava: "Službeni glasnik", broj 02/23).

Kako je Zakonom o zaštiti okoliša propisano 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 Nositelj izrade je, proveo postupak ocjene o potrebi izrade strateške procjene utjecaja na okoliš. Po provedenom postupku Gradonačelnik Grada Donjeg Miholjca donio je Odluku kojom se utvrđuje da za Urbanistički plan uređenja turističke zone Borik nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš, kao niti Glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone Borik je Upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove Grada Donjeg Miholjca.

Po provođenju procedure propisane Zakonom o prostornom uređenju, a na prijedlog Gradonačelnika, Urbanistički plan uređenja turističke zone Borik usvaja Gradsko vijeće.

### 1. POLAZIŠTA

#### 1.1. Prostorni obuhvat plana

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone Borik utvrđeno je Prostornim planom uređenja Grada Donjeg Miholjca i obuhvaća zone gospodarske ugostiteljsko-turističke (planska oznaka T) i gospodarske poslovne namjene (planska oznaka K).

Površina obuhvata UPU-a turističke zone Borik je oko 13,36 ha.

## **1.2. Prostorno razvojne značajke**

PPUG-om Donjeg Miholjca planirano je detaljno i konačno definiranje prostora turističke zone Borik izradom urbanističkog plana uređenja u svrhu turističkog razvoja.

Teren je ravan, s nivoletom od oko 96,5 m n.v. i izuzetno je pogodan za planiranu namjenu. Djelomično je izgrađen samo zapadni dio zone poslovne namjene (benzinska postaja INA i hotel "Borik" koji trenutno nije u funkciji). Zona ugostiteljsko - turističke namjene u cijelosti je neizgrađena.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja**

Osnovne programske smjernice i konceptualne postavke za izradu UPU-a turističke zone Borik, utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Donjeg Miholjca ("Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca", broj 12/05, 02/12, 08/15, 06/19, 10/19 - proč.tekst, 07/21 i 08/21 - proč.tekst).

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja obuhvata**

Mogućnosti koje turistička zona Borik ima u razvoju turizma trenutno su potpuno neiskorištene. Hotel "Borik", originalnog kapaciteta 110 ležaja nije u funkciji.

Strategijom razvoja turizma Grada Donjeg Miholjca za razdoblje od 2017. do 2027. uz hotel "Borik" planirana je izgradnja turističkog centra (središnji turistički informativni centar s recepcijom "difuznog ruralnog hotela", kamp s mobilnim kućicama, hotel 4★ s 40 soba, sportsko - rekreacijski tereni i bazen).

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

Plan mora biti u dovoljnoj mjeri fleksibilan da omogući gradnju ovisno o interesu i programskom konceptu investitora. S druge strane, svi zahvati i sadržaji moraju biti planirani u skladu sa značajem i potrebama zaštite prostora, koji je izuzetno osjetljiv na smještaj neprimjerenih sadržaja.

### **3.2. Osnovna namjena prostora**

#### **3.2.1. GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - planska oznaka T**

UPU-om Borik u zoni gospodarske ugostiteljsko - turističke namjene dozvoljena je gradnja građevina ugostiteljsko - turističke namjene (hotel, ugostiteljski objekt - restoran, turističko naselje, kamp/kamp odmorište, bungalovi/mobilne kućice, robinzonski smještaj i drugo), javnih i društvenih sadržaja, te pomoćnih i pratećih građevina i sadržaja u funkciji osnovne namjene.

Moguće je uređenje otvorenih igrališta sportske i rekreacijske namjene, sunčališta, privezišta za izletničke brodove i čamce, slobodnih površina za rekreaciju, uređenih zelenih površina s parkovnim građevinama, izletničkih prostora sa stolovima i klupama i slično, prostora za adrenalinski park, paint ball i slične aktivnosti, poučnih staza - tematska i rekreativna ruta za šetnju, informativne ploče, odmorišta, osmatračnice i drugo, pješačkih, biciklističkih i kolnih komunikacija, te površina za promet u mirovanju.

#### **3.2.2. GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA - planska oznaka K**

UPU-om Borik u zoni gospodarske poslovne namjene dozvoljena je rekonstrukcija, gradnja i uređenje građevina poslovne namjene (trgovačka, uslužna, uredska, ugostiteljsko - turistička i slično), gospodarskih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, skladišta i hladnjača, javnih i društvenih sadržaja, te pomoćnih i pratećih građevina i sadržaja u funkciji osnovne namjene.

Moguće je uređenje otvorenih igrališta sportske i rekreacijske namjene, slobodnih površina za rekreaciju, uređenih zelenih površina, poučnih staza s informativnim pločama, odmorišta, osmatračnice i drugo, pješačkih, biciklističkih i kolnih komunikacija, površina za promet u mirovanju, te prometnih, infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja.

### 3.2.3. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - planska oznaka Z

Zelene površine na području obuhvata imaju karakteristike zaštitnih zelenih površina i na njima je moguće uređenje i gradnja parternih površina s odgovarajućom urbanom opremom, pješačkih putova i staza, odmorišta i slično, te manjih komunalnih i infrastrukturnih građevina.

### 3.2.4. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - planska oznaka IS

Površine infrastrukturnih sustava na području obuhvata prvenstveno se odnose na: prometne površine (kolne, pješačke, biciklističke, javna parkirališta), te građevine i uređaje komunalne infrastrukture.



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE BORIK  
kartografski prikaz broj 1. "KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA"

## 3.3. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

### 3.3.1. CESTOVNI PROMET:

Pristupne ceste za prostor turističke zone Borik vežu na Vukovarsku ulicu, koja je razvrstana kao državna cesta D-53 (GP Donji Miholjac - Našice - GP Slavonski Brod).

Za projektiranje i izgradnju priključaka pojedinih sadržaja na državnu cestu investitor je dužan prethodno ishoditi posebne uvjete od Hrvatskih cesta d.o.o. U zaštitnom pojasu od 25,0 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa državne ceste prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju građevina i instalacija potrebno je prethodno ishoditi posebne uvjete od Hrvatskih cesta d.o.o.

### 3.3.2. PROMET U MIROVANJU:

Broj parkirališnih mjesta određuje se prema normativima iz PPUG-a Donjeg Miholjca.

### 3.3.3. PJEŠAČKE POVRŠINE

Pješačke površine širine najmanje 1,60 m moguće je uređivati unutar površina svih namjena.

### 3.3.4. BICIKLISTIČKI PROMET

Biciklističke staze i parkirališta za bicikle koji se dimenzioniraju u skladu s odredbama Pravilnika o biciklističkoj infrastrukturi moguće je uređivati unutar površina svih namjena.

### 3.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

#### 3.4.1. ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE:

Na području turističke zone Borik moguća je gradnja građevina za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova u skladu s odredbama PPUG-a Donjeg Miholjca.

#### 3.4.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV:

Priključenje na sustav javne vodoopskrbe i odvodnje osigurano je povezivanjem na postojeće cjevovode. Oborinske vode s manipulativnih površina, kolnih prometnica i parkirališta moraju se prije ispuštanja pročistiti na posebnim uređajima da ne budu štetne po odvodni sustav u koji se upuštaju.

#### 3.4.3. ENERGETSKI SUSTAV:

U skladu s važećim propisima i prema posebnim uvjetima ovlaštenog distributera moguće je priključenje zone Borik na plinsku i elektroenergetsku mrežu naselja Donji Miholjac.

Ovisno o potrebama, moguća je gradnja nove TS 10(20)/0,4 kV sa priključnim kabelskim vodovima. Lokacija planirane trafostanice će se odrediti u skladu s potrebama konzuma, u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog distributera.

Na području turističke zone Borik omogućava se i potiče korištenje sunčeve energije, te je omogućena ugradnja sunčanih pretvornika za potrebe vlastite potrošnje, bez mogućnosti predaje u mrežu.

### 3.5. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

#### 3.5.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE:

Uvjeti i način gradnje detaljno su utvrđeni Odredbama za provedbu Plana:

#### 3.5.2. ZAŠTITA PRIRODE:

Istočni dio prostora obuhvata dijelom ulazi u Regionalni park Mura - Drava u kojem su dopuštene gospodarske i druge djelatnosti kojima se upravlja i gospodari u skladu s posebnim propisima.

Istočni dio područja obuhvata UPU Borik ulazi u područja Ekološke mreže RH:

- Podunavlje i donje Podravlje - područje posebne zaštite prema direktivi o pticama - POP
- Donji tok Drave - područje posebne zaštite prema direktivi o staništima - POVS

S obzirom na to da se unutar obuhvata nalaze zaštićena područja, strogo zaštićene vrste te rijetki i ugroženi stanišni tipovi, Planom su propisani sljedeći uvjeti zaštite prirode:

- prilikom planiranja izgradnje sustava odvodnje planirati uređaje za pročišćavanje, kako bi se očuvali povoljni fizikalno-kemijski uvjeti u vodenim i vlažnim staništima
- osigurati pročišćavanje otpadnih voda s manipulativnih površina i parkirališta (separatori masti i ulja)
- prilikom izgradnje osigurati očuvanje vlažnih staništa i vegetacije na način da se ne zadire u rijetke i ugrožene stanišne tipove niti pojas širine 10 m udaljenosti od ugroženih i rijetkih stanišnih tipova.

#### 3.5.3. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE:

Prostor turističke zone Borik ne ulazi u obuhvat zaštićene kulturno - povijesne cjeline Donjeg Miholjca.

Molimo da prijedloge i primjedbe vezane na  
Urbanistički plan uređenja turističke zone Borik dostavite na adresu:

**GRAD DONJI MIHOLJAC**

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

**Vukovarska 1, 31540 DONJI MIHOLJAC**