

## *II. Odredbe za provođenje*

# 1. Uvjeti za određivanje namjena površina grada Orahovice

## 1.1. Opće odredbe

### Članak 1.

Korištenje i namjena prostora uvjetovani su osnovnim obilježjima prostora i podjelom na izgrađena (i namijenjena gradnji), kultivirana i prirodna područja.

Razgraničenja se provode rubom katastarske čestice ili granicom primjene određenog režima korištenja, odnosno prostornim djeljnicama formiranih stvorenih i prirodnih cjelina.

Unutar razgraničenih prostora/površina koje su određene ovim Planom, mogu se planirati manji prostori izdvojene namjene, a prema kriterijima Zakona o prostornom uređenju, posebnih Zakona i ovim Odredbama za provođenje.

### Članak 2.

Koridori planiranih cesta određeni su u grafičkim priložima ovog Plana.

Širina koridora je 50 i 20 m. Korekcije trase do 150 m u opravdanim situacijama moguća je bez izmjena i dopuna ovog Plana.

### Članak 3.

Ovim planom je izvršena podjela prostora grada na:

- površine građevinskih područja
- površine izvan građevinskih područja
- površine za infrastrukturne sustave

## 1.2. Površine građevinskih područja

### Članak 4.

Površine koje su određene kao građevinska područja obuhvaćaju prostor za izgradnju u funkciji stanovanja i svih drugih spojivih funkcija sukladnih važnosti i značenju naselja kao što su uprava, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, trgovina, ugostiteljstvo, usluge, radne zone, gospodarske zone u funkciji poljoprivrede, servisi i slično.

### Članak 5.

Građevinsko područje naselja razgraničeno je na izgrađeni i neizgrađeni dio.

Namjena prostora unutar građevinskog područja dijeli se na:

#### 1.2.1. zone stambene namjene (naselja i izdvojeni dijelovi naselja)

zone pretežito niske stambene izgradnje uz mogućnost prisustva tihe i slične djelatnosti uprave, zdravstva, prosvjete, kulture, športa, trgovine, ugostiteljstva, obrta, usluga te gospodarske djelatnosti u funkciji poljoprivrede

#### 1.2.2. zone mješovite namjene

zone stambene i poslovne izgradnje uz mogućnost prisustva osim tihih i sličnih djelatnosti uprave, zdravstva, prosvjete, kulture, športa, trgovine, ugostiteljstva, obrta, usluga, gospodarskih djelatnosti u funkciji poljoprivrede i prisustvo manjih

proizvodno-poslovnih i uslužnih djelatnosti, radionica, ugostiteljskih djelatnosti s glazbom u okviru dozvoljenih razina buke

**1.2.3. zone gospodarske namjene** (poslovno-radne zone)

zone proizvodne i poslovne namjene uz mogućnost prisustva svih vrsta proizvodnih i poslovnih djelatnosti, ukoliko to nije u suprotnosti sa ostalim odredbama ovog Plana.

**1.2.4.. zone vikend naselja**

zone u kojima je dozvoljena izgradnja građevina za povremeno stanovanje prema odredbama iz ovog Plana

Unutar zona vikend naselja dozvoljena je izgradnja građevina ugostiteljsko-turističkih sadržaja, uključujući i smještajne kapacitete te športsko-rekreacionih sadržaja svih namjena, temeljem prijedloga iz idejnog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole

Razmještaj i veličina površina te granice i nazivi zona iz ovog članka detaljno su prikazani u kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja naselja, za svako naselje posebno.

### **1.3. Površine izvan građevinskih područja**

#### Članak 6.

Površine izvan građevinskih područja obuhvaćaju prostor infrastrukturnih sustava i prostor prirodnih resursa namijenjenih za razvoj grada.

Površine izvan građevinskog područja prema namjeni za razvoj i uređenje dijele se na:

- površine za poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene
- površine za šume isključivo osnovne namjene
- površine za gospodarsku namjenu
- površine za zdravstvenu i športsko-rekreativnu namjenu
- inundacijski pojasi, vodne površine i površine za akumulacije i retencije
- površine zaštićenih dijelova prirode
- površine za odlagalište komunalnog otpada
- površine za groblja
- površine posebne namjene (potrebe obrane i dr.)
- površine zatečene izgradnje
- površine hobi vrtova, vinograda i voćnjaka
- površine infrastrukturnih sustava

Razmještaj i veličina površina iz ovog članka prikazani su u kartografskim prikazima ovog Plana.

#### Članak 7.

Sa gledišta strateških postavki korištenja prostora u slučaju više mogućih namjena i interesa treba osigurati prioritet korištenja za funkcije i namjene koje pripadaju zaštitnim zonama vojnih kompleksa i objekata.

### 1.3.1. Površine za poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

#### Članak 8.

Prema osnovnim namjenama kultivirana područja (poljoprivredno tlo osnovne namjene) u ovom Planu dijele se na:

- **Osobito vrijedno obradivo tlo** obuhvaća područja s naročitom sposobnošću agrarne proizvodnje u kojima je namjena strogo određena (isključiva). Ova namjena obuhvaća tla najvišeg razreda na području grada Orahovice i moguće ju je mijenjati samo u slučajevima predviđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i Zakonom o prostornom uređenju.
- **Vrijedno obradivo tlo** obuhvaća poljoprivredno zemljište od II. do V. razreda čija je namjena agrarna proizvodnja. Izuzeci u kojima se omogućava korištenje zemljišta od II. do V. razreda za nepoljoprivredne svrhe određeni su Zakonom o poljoprivrednom zemljištu te Zakonom o prostornom uređenju. Unutar površina označenih kao vrijedno obradivo tlo nalaze se i manje površine nižih razreda, vodne površine i manje šumske površine koje nisu u suprotnosti s osnovnom namjenom.
- **Ostala obradiva tla**, kao osnovna namjena, predstavljaju mozaik poljoprivrednih zemljišta nižih od V. razreda koji uključuje i manje izgrađene površine drugih namjena, vodne površine, trstike i manje šumske površine.

### 1.3.2. Površine za šume isključivo osnovne namjene

#### Članak 9.

Šumski prostor sastoji se od **šuma gospodarske namjene** što predstavlja proizvodne šumske površine koje su pretežito gospodarske namjene.

U šumama i šumskom zemljištu unutar navedenih namjena moguća je izgradnja na način utvrđen u Zakonu o šumama

### 1.3.3. Površine za gospodarsku namjenu

#### Članak 10.

Površine za gospodarsku namjenu predstavljaju površine namijenjene za:

- rudarstvo i eksploataciju mineralnih sirovina
- poljoprivrednu djelatnost što uključuje intenzivnu ratarsku djelatnost, farme, građevine za tov životinja, povrtlarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, plastenike karantene za životinje, građevine za proizvodnju bio-goriva, bio-gnojiva, drvenih paleta i drugih proizvoda od drveta te druge građevine za proizvodnju i korištenje obnovljivih izvora energije...
- uzgoj slatkovodne ribe u ribnjacima
- razvoj turizma

### 1.3.4. Površine za zdravstvenu i športsko-rekreativnu namjenu

#### Članak 11.

Površine za zdravstvenu i športsko-rekreativnu namjenu su površine na kojima se mogu planirati zdravstveni, športski i rekreativni sadržaji. U tim prostorima mogu se planirati smještajni kapaciteti i manji ugostiteljski objekti u funkciji osnovne namjene.

### 1.3.5. Inundacijski pojasi, vodne površine i površine za akumulacije i retencije

#### Članak 12.

Inundacijski pojasi su prostor primjene posebnih propisa, odnosno utvrđuju se i koriste sukladno odredbama Zakona o vodama.

Vodni prostor podijeljen je na vodotoke, kanale, ribnjake, akumulacije i retencije. Podjela vodotoka od I. do IV. reda prikazana je na karti 2. Infrastrukturni sustavi.

Kategorizacija voda će se odrediti u Županijskom planu za zaštitu voda.

Namjena vodnog prostora je određena i ne može se mijenjati u prostornim planovima užeg područja.

Za precizno utvrđivanje prostornog položaja, oblika i granica brdskih akumulacija i retencija nužna je projektantska razrada, dodatna istraživanja i izrada Studije utjecaja na okoliš sa posebnim naglaskom na zaštitu od bujica i poplava te na navodnjavanje.

Mogući načini korištenja voda utvrđeni su Zakonom o vodama. Prostornim planom Županije dozvoljava se mogućnost korištenja i u rekreacijske te slične svrhe, ako je to spojivo s osnovnim načinima korištenja. Studija utjecaja na okoliš mora potvrditi da to korištenje neće utjecati na osnovno korištenje.

Za korištenje voda u druge namjene osim utvrđenih Zakonom o vodama, obvezna je izrada UPU-a.

### 1.3.6. Površine zaštićenih dijelova prirode

#### Članak 13.

Zaštićene prirodne vrijednosti su zaštićena područja, zaštićene svojte i zaštićeni minerali, sigovine i fosili.

Ovim Planom utvrđene su granice postojećih i planiranih zaštićenih dijelova prirode.

Zaštićeni dijelovi prirode su:

- u kategoriji "park prirode": Park prirode Papuk (reg.br. 886)

Dijelovi prirode planom predviđeni za zaštitu su:

- u kategoriji "posebni rezervat": Mrtvi dol (šumska vegetacija)
- u kategoriji "spomenik prirode": Rustine (geomorfološki)
- u kategoriji „značajni krajobraz“: područje oko Ružice grada
- područje oko manastira Sv. Nikolaj
- u kategoriji „spomenik parkovne arhitekture“: lokalitet Merkur

šuma Albus  
središnji gradski park u Orahovici

### **1.3.7. Površine za odlagalište komunalnog otpada**

#### Članak 14.

Površina za odlagalište komunalnog otpada određena je ovim Planom, a namijenjena je za sakupljanje i zbrinjavanje komunalnog i neopasnog industrijskog otpada.

### **1.3.8. Površine za groblja**

#### Članak 15.

Površine za groblja izvan građevinskog područja određene su ovim Planom. Proširivati se mogu prema uvjetima iz Zakona o grobljima.

Površine za groblja mogu biti smještene i unutar građevinskog područja

### **1.3.9. Površine za posebne namjene**

#### Članak 16.

Na površinama za posebne namjene mogu se planirati građevine za potrebe obrane.

### **1.3.10. Površine zatečene izgradnje**

#### Članak 17.

Površine zatečene izgradnje predstavljaju parcele izvan granica građevinskog područja naselja na kojima je u trenutku izrade ovog plana zatečena izgradnja.

### **1.3.11. Površine za hobi vrtove, vinograde i voćnjake**

#### Članak 18.

Površine za hobi vrtove, vinograde i voćnjake određene su kao zone u kojima je dozvoljena izgradnja prema odredbama iz ovog Plana.

## **1.4. Površine za infrastrukturne sustave**

### Članak 19.

Površine za infrastrukturne sustave su površine unutar i izvan granica građevinskog područja, a prema namjeni dijele se na:

- površine za cestovni promet
- površine za aerodrome (uzletišta)
- površine za proizvodnju i cijevni transport nafte i plina
- površine za elektroopskrbu
- površine za plinoopskrbu
- površine za telekomunikacije
- površine za vodoopskrbu
- površine za odvodnju

Položaj i veličina površina navedenih u prethodnom stavku ovog članka detaljno su prikazani u kartografskim prikazima ovog Plana.

## **2. Uvjeti za uređenje prostora**

### **2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju**

#### Članak 20.

Prostor za smještaj planiranih građevina od važnosti za Državu i Županiju utvrđen je Strategijom prostornog uređenja, Programom prostornog uređenja i Prostornim planom Virovitičko-podravске županije (u daljnjem tekstu PPŽ).

#### Članak 21.

Prostori za smještaj građevina od važnosti za Državu i Županiju koji se nalaze na području grada Orahovice detaljno se određuju stručnim podlogama.

Građevine od važnosti za Državu utvrđene su Strategijom i Programom prostornog uređenja republike Hrvatske, Uredbom Vlade Republike Hrvatske o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku.

Građevine od važnosti za Županiju utvrđene su člankom 16. Odredbi za provođenje PPŽ, a to su prometne, energetske i vodne građevine, građevine za postupanje s otpadom (neopasni tehnološki otpad), športske, turističke i ugostiteljske građevine za razvoj turizma, te građevine za eksploataciju mineralnih sirovina, kao i građevine za potrebe obrane.

#### Članak 22.

Uredbom Vlade RH o određivanju građevina od važnosti za RH određene su građevine za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva.

#### Članak 23.

Uvjeti za uređenje prostora prometnih građevina obrađeni su čl. 151-167. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora energetskih građevina obrađeni su čl. 168-178. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora vodnih građevina obrađeni su čl. 179-191. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora proizvodnih građevina obrađeni su čl. 138-141. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora građevina za postupanje s otpadom obrađeni su u poglavlju 7. Postupanje s otpadom.

Uvjeti za uređenje prostora građevina u zaštićenom području obrađeni su čl. 77. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora športskih, turističkih i ugostiteljskih građevina za razvoj turizma obrađeni su čl. 97-104. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora građevina za eksploataciju mineralnih sirovina obrađeni su čl. 106-110. ovih Odredbi



## 2.2. Građevinska područja naselja

### Članak 24.

Granice građevinskog područja naselja određene su ovim Planom i prikazane u kartografskom prikazu br. 4. Građevinska područja naselja.

### Članak 25.

Izgrađenim dijelom građevinskog područja smatraju se sve izgrađene i uređene površine koje se koriste za određenu namjenu prema važećem prostornom planu (građevinske parcele, parcele komunalne infrastrukture, športska igrališta, javne površine, groblja, i sl.).

### Članak 26.

Izgrađeni dio utvrđuje se na način da se iz ukupnog građevinskog područja izuzme:

- svaka neizgrađena površina veća od 3000 m<sup>2</sup>
- svaka neizgrađena površina bez pristupa na javnu prometnicu
- svaka dijelom izgrađena površina veća od 3000 m<sup>2</sup>, ako je koeficijent izgrađenosti manji od 3% planiranog
- svaka neizgrađena površina veća od 3000 m<sup>2</sup>, ako se građevine izgrađene na njoj ne koriste više od 10 godina ili su im konstruktivni dijelovi toliko oštećeni da ih je nerentabilno sanirati

### Članak 27.

Neizgrađenim dijelom smatraju se sve neizgrađene katastarske čestice koje se nalaze u planiranom građevinskom području i planirane su za izgradnju tj. širenje naselja (poljoprivredne i sl. površine koje nisu dijelovi građevinskih parcela, a koje su u građevinskom smislu podobne za izgradnju).

### Članak 28.

Građevinskom parcelom smatra se, kod vrlo dubokih parcela, zemljište dubine 50 – 100 m od regulacijske linije ovisno o tipologiji naselja (max. 50 m kod brdskih naselja do max. 100 m kod ravničarskih naselja). U slučajevima kad je postojeća izgradnja na većoj dubini, građevinskom parcelom smatra se zemljište do dubine 10 m iza zadnje izgrađene zgrade

### 2.2.1. Građevinske čestice

#### Članak 29.

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu, minimalnu širinu određenu čl. 30 ovih Odredbi mjereno u punoj širini na regulacionoj liniji te slobodan kolni pristup do stražnjeg dijela građevinske čestice.

U slučaju kada građevinska čestica nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogu se primijeniti odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obvezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Članak 30.

Veličina i oblik građevinske čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu sa odredbama za provođenje plana. Minimalne veličine građevinskih čestica za izgradnju stambenih ili stambeno-poslovnih građevina određuju se za:

Način gradnje građevina	minimalna širina čestice	minimalna dubina čestice	minimalna površina čestice	ukupna izgrađenost građevinske čestice	
	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	min.	max.
a) samostojeće građevine					
prizemna građevina	14	25	350	10%	50%
jednokatna građevina	16	25	400	10%	50%
dvokatna građevina	18	25	450	10%	50%
b) dvojne građevine					
prizemna građevina	13	25	325	15%	50%
jednokatna građevina	15	25	375	15%	50%
dvokatna građevina	17	25	425	15%	50%
c) poluugrađene građevine					
prizemna građevina	13	25	325	15%	50%
jednokatna građevina	15	25	375	15%	50%
dvokatna građevina	17	25	425	15%	50%
d) građevine u nizu					
prizemna građevina	8	25	200	20%	60%
jednokatna građevina	6	25	150	20%	60%
dvokatna građevina	5	25	125	20%	60%
e) gospodarska namjena					
prizemna građevina					80%
jednokatna građevina					80%
dvokatna građevina					80%

Građevinama koje se grade na samostojeći način smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanja na granice susjednih građevinskih čestica.

Građevinama koje se grade na dvojni način (dvojne građevine) smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice uz susjednu građevinu.

Građevinama koje se grade na poluugrađeni način smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice.

Građevinama koje se grade u nizu smatraju se građevine koje se dvjema svojim stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica i uz susjedne građevine, uz obvezu osiguranja kolnog prilaza na stražnji dio građevinske čestice.

Članak 31.

Dubina građevinske čestice namijenjena gradnji stambene i poslovne građevine na jednoj građevinskoj čestici te stambenih građevina poljoprivrednih proizvođača uz koje će se graditi i gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje mora biti najmanje 40,0 metara.

U postotak bruto izgrađenosti građevinske čestice uračunava se 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

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti parcele.

Iznimno, kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi na postojećoj građevinskoj čestici manje veličine (površine, širine i dubine) od propisane čl. 30 ovih Odredbi, pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa ostalim odredbama.

#### Članak 32.

Granice obuhvata građevina za povremeno stanovanje ucrtane su na kartografskom prikazu 4.1. Granice građevinskog područja naselja Orahovica, 4.6. Granice građevinskog područja naselja Duzluk, 4.11. Granice građevinskog područja naselja Nova Jošava i 4.13. Granice građevinskog područja naselja Šumeđe kao zone vikend naselja.

Veličina građevinskih čestica i bruto izgrađenost građevinskih čestica za gradnju građevina povremenog stanovanja («vikendice») određuje se na isti način kao i za ostale stambene građevine, s time da građevine povremenog stanovanja moraju biti opremljene sanitarnim čvorom, a dozvoljena je i gradnja pomoćnih prostorija (spremište, drvarnica i dr.).

Minimalna veličina građevinske čestice za gradnju u zoni vikend naselja iznosi 10x20 m, a maksimalna izgrađenost takvih građevinskih čestica je 30%.

Iznimno, kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi na postojećoj građevinskoj čestici manje veličine (površine, širine i dubine) od propisane stavkom 3. ovog članka, pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa ostalim odredbama.

Za komplekse poljoprivrednih višegodišnjih kultura većih od 1 ha izgradnja objekata dozvoljena je samo u rubnim dijelovima parcela uz javni pristupni put.

#### Članak 33.

Površina građevinske čestice višestambenih građevina i drugih javnih i poslovnih građevina, utvrđuje se shodno potrebama tih građevina i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

Površina građevinske čestice iz prethodnog stavka određuje se posebno za svaku pojedinačnu građevinu, a temeljem prijedloga iz idejnog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole, pri čemu bruto izgrađenost tako formirane građevinske čestice ne smije biti veća od 70%.

Iznimno, brutto izgrađenost kod ovih građevina može biti i veća ukoliko se građevine koje prelaze taj postotak grade u nivou tla (igrališta i drugi sportski tereni na otvorenom i sl.).

#### Članak 34.

U postupku mogućeg objedinjavanja građevinskih čestica objedinjava se i površina za gradnju građevine, tako da se zadržavaju samo propisane udaljenosti prema susjednim građevinskim česticama.

Dužina pojedinog pročelja na tako objedinjenoj građevinskoj čestici ne smije biti veća od 50,0 m.

#### Članak 35.

Izgrađenost građevinske čestice na kojoj će se graditi škola, dječji vrtić i jaslice može biti najviše 30%.

Izgrađenost građevinske čestice na kojoj će se građevine za vjerski sadržaj može biti najviše 40%.

### 2.2.2. Građevine

#### Članak 36.

U građevinskim područjima naselja (pretežito stambenim) predviđena je gradnja novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina. U građevinskim područjima naselja sadržani su:

- prostori za stanovanje
- prostori za rad
- prostori za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje
- prostori za javne i prateće sadržaje
- prostori za trgovačke i uslužne sadržaje
- prostori za turističke i ugostiteljske sadržaje
- prostori za vjerske sadržaje
- prostori za groblja
- prostori manjih zelenih površina
- prostori dječjih igrališta
- prostori športsko-rekreacijskih sadržaja

Zgradom se smatra svaki građevina za čiju je izgradnju potrebna građevna dozvola ili drugo odobrenje za gradnju.

#### Članak 37.

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni namijenjenoj pretežito stambenoj gradnji mogu se graditi stambene, poslovne, stambeno-poslovne, gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje poslovne ili gospodarske djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora, na način da se obavljanje tih djelatnosti odvija u skladu s propisima.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini građevinske čestice iza tih građevina.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice ne dozvoljavaju način gradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

#### Članak 38.

Broj etaža za pojedine građevine određen je oznakama  $Po+P+(1)+Pt(T)$  gdje je:

Po = podrum

P = prizemlje

(1) = broj etaža iznad prizemlja

Pt = potkrovlje

T = tavan

#### Članak 39.

Stambene građevine slobodnostojećih, dvojnih, poluugrađenih i građevina u nizu mogu se graditi kao  $Po+P+1+Pt$ .

Građevine unutar vikend naselja mogu se graditi kao  $Po+P+Pt$ .

#### Članak 40.

Višestambene građevine, stambeno-poslovne i poslovne građevine mogu se graditi kao  $Po+P+4+Pt$ .

#### Članak 41.

Poslovnim građevinama, smatraju se:

- za tihe i čiste djelatnosti: različite kancelarije, uredi, biroi i druge slične djelatnosti, ordinacije i ostale djelatnosti iz područja zdravstva, trgovački i ugostiteljski sadržaji bez glazbe na otvorenom, krojačke, frizerske, autoelektričarske, postolarske, fotografske i slične uslužne radnje i slično;
- za bučne i potencijalno opasne djelatnosti: autolimarske, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, klaonice, stolarije, pilane, klesarske radionice, disco-klubovi i slično.

#### Članak 42.

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine niske stambene izgradnje, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno opasne djelatnosti se lociraju na propisanoj udaljenosti od stambenih zgrada, i to najmanje 30,0 m od susjednih stambenih zgrada, odnosno najmanje 15,0 m od stana vlasnika, a izuzetno i manjoj udaljenosti, ukoliko se to dokaže posebnim elaboratom.

Djelatnosti iz stavka 1. ovog članka mogu se u pravilu, prema prirodi posla, obavljati i u stambenim građevinama u kojima je predviđen prostor za tu djelatnost.

Kod gradnje manjih poslovnih građevina odgovarajući prostor za parkiranje treba predvidjeti u sklopu građevne čestice ili na javnoj površini..

Djelatnosti koje mogu izazvati prekoračenje dozvoljenih razina buke u naselju lociraju se na propisanoj udaljenosti od stambenih zgrada. Pod bučnim djelatnostima smatraju se sve one djelatnosti u kojima tijekom rada buka premašuje vrijednost od 65 dB danju, odnosno 55 dB noću.

Za gradnju građevina u kojima se predviđa obavljanje djelatnosti što zagađuju okoliš odredit će se posebne mjere zaštite okoliša.

Postojeće manje poslovne građevine, koje se nalaze na posebnoj čestici, mogu se zamjenjivati i rekonstruirati ako su u skladu sa ovim Odredbama. Kod zamjene postojećih manjih poslovnih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju novih manjih poslovnih građevina.

#### Članak 43.

Pomoćne i gospodarske građevine mogu se graditi kao Po+P+T. Pomoćnim i gospodarskim građevinama smatraju se:

- pomoćne građevine:
- garaže, nadstrešnice, drvarnice, spremišta i slično,
- gospodarske građevine:
- bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda i slično,
- s potencijalnim izvorima zagađenja: farme, tovilišta, staje i slično.

Djelatnosti koje mogu izazvati prekoračenje dozvoljenih razina buke u naselju lociraju se na propisanoj udaljenosti od stambenih zgrada. Pod bučnim djelatnostima smatraju se sve one djelatnosti u kojima tijekom rada buka premašuje vrijednost od 65 dB danju, odnosno 55 dB noću.

Za gradnju građevina u kojima se predviđa obavljanje djelatnosti što zagađuju okoliš odredit će se posebne mjere zaštite okoliša.

Postojeće pomoćne i gospodarske građevine, koje se nalaze na posebnoj čestici, mogu se zamjenjivati i rekonstruirati ako su u skladu sa ovim Odredbama. Kod zamjene postojećih pomoćnih i gospodarskih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju novih pomoćnih i gospodarskih građevina.

#### Članak 44.

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi gospodarske građevine s izvorima zagađenja za uobičajeni uzgoj i tov životinja. Za područje grada Orahovice određeno je da se unutar građevinskih područja naselja, na jednoj građevinskoj čestici, sveukupno može uzgajati 12 uvjetna grla u različitim kombinacijama pojedinih vrsta, pri čemu se broj uvjetnih grla po vrstama određuje prema koeficijentima iz stavka 4. ovog članka.

Izuzetno, na dijelovima građevinskog područja ako to nije u suprotnosti s drugim odredbama PPUO ili drugim propisima, može se dozvoliti samo jedna od vrsta uzgoja određenih u stavku 1. ovog članka, pod uvjetom da građevinska čestica na kojoj se podiže takva građevina svojom veličinom i oblikom zadovoljava minimalne udaljenosti građevine od susjedne međe i susjedne stambene građevine.

S obzirom da sveukupni broj navedenih životinja u stavku 1. ovog članka ima ekvivalent od 12 uvjetna grla, građevina iz prethodnog stavka, pri uzgoju ili tovu samo jedne od navedenih vrsta, može biti građena ili preuređena za najviše:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
GRADA ORAHOVICE

Koeficijent (za 1 grlo)	Naziv	Dozvoljeni broj komada (u slučaju uzgoja samo jedne vrste)
1,00	krave ili steone junice	12
1,50	bikovi	8
0,50	junad 6-12 mjeseci	24
0,70	junad 1-2 godine	17
0,25	telad	48
0,30	krmače, prasad	40
0,25	tovne svinje do 6 mjeseci	48
0,13	mlade svinje 2-6 mjeseci	92
0,02	prasad do 2 mjeseca	600
1,20	teški konji	10
1,00	srednje teški konji	12
0,80	laki konji	15
0,75	ždrebad	16
0,10	ovce i ovnovi	120
0,05	janjad	240
0,01	perad*	1200

Koeficijent (za 1 grlo)	Naziv	*Napomena
0,004	za piliće do 2 kg	koeficijent 0,01 može se koristiti za izračun svih vrsta peradi ili se podjela može vršiti prema ovoj tablici
0,006	za piliće preko 2 kg	
0,01	za perad (pure, labudovi, nojevi) do 10 kg	
0,02	za perad preko 10 kg	

Uvjetnim se grlom, podrazumijeva grlo težine 500 kg i koeficijentom 1,0 te se temeljem toga sve vrste stoke ili peradi svode na uvjetna grla primjenom gore navedenih koeficijenata.

Iznimno, na području naselja Orahovica unutar obuhvata DPU „Centar“ nije dozvoljeno graditi gospodarske građevine s izvorima zagađenja za uobičajeni uzgoj i tov životinja, a na području naselja Orahovica izvan obuhvata DPU „Centar“ primjenjuje se odluka o komunalnom redu o maksimalnom broju uvjetnih grla za uzgoj, ali ne više od 12.

#### Članak 45.

Gospodarske građevine s izvorima zagađenja za uobičajeni uzgoj i tov životinja mogu se graditi kao Po+P+T s tim da se tavan može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda.

#### Članak 46.

Gnojište se mora graditi najmanje visine 1,0 m, na vodonepropusnoj podlozi, u pravilu iza staja ili svinjaca, a dno i stjenke gnojišta do visine 0,5 m iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sva tekućina iz staje, svinjca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropusan pokrov te otvore za čišćenje i zračenje.

Pod u staji ili svinjcu treba biti nepropusan za tekućinu, sa izvedenim rigolima za odvodnju osoke u osočnu jamu.

#### Članak 47.

Infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji mogu se graditi prema uvjetima iz Poglavlja 2.3.1. i Poglavlja 5. ovih Odredbi.

#### Članak 48.

Građevine namijenjene za proizvodne, poslovne, trgovačke i uslužne sadržaje mogu se graditi prema uvjetima iz čl. 40-42. ovih Odredbi.

#### Članak 49.

Građevine namijenjene za turističke i ugostiteljske sadržaje mogu se graditi prema uvjetima iz čl. 40-42 ovih Odredbi.

#### Članak 50.

U zonama pretežito stambene gradnje dozvoljena je gradnja građevina javne namjene i pratećih građevina, pod uvjetom:

- da se građevinska čestica na kojoj će se građevina graditi nalazi uz već izgrađenu javno-prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, ili je za javno-prometnu površinu prethodno utvrđena lokacijska dozvola
- da se na građevinskoj čestici ili uz javno-prometnu površinu može osigurati prostor za parkiranje vozila
- da je predviđena udaljenost građevine škola, dječjih vrtića i jaslica od stambenih i drugih građevina najmanje 10,0 m, a od manjih poslovnih građevina i gospodarskih građevina što zagađuju okoliš najmanje 50,0 m

Građevine javne namjene i prateće građevine, mogu se graditi do visine od najviše šest nadzemnih etaža, odnosno  $P_0 + P + 4 + P_t$ .

Iznimno, kod već izgrađenih građevina javne namjene i pratećih građevina prilikom rekonstrukcije ili dogradnje dozvoljavaju se i manje udaljenosti od onih određenih alinejom 4 ovog članka, ovisno o lokalnim uvjetima.

#### Članak 51.

Građevine za vjerski sadržaj mogu se graditi pod uvjetima iz čl. 50. i čl.71. ovih Odredbi.

#### Članak 52.

Grobovi, grobnice i druge građevine na groblju mogu se graditi isključivo na za to određenim lokacijama, u skladu s propisima o gradnji, estetskim, sanitarnim i drugim tehničkim uvjetima.



#### Članak 53.

U sklopu zone pretežito stambene gradnje predviđeno je uređenje parkovnih i zaštitnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša. U sklopu ovih površina omogućeno je uređenje i gradnja:

- kolnih i pješačkih putova,
- biciklističkih staza,
- športsko-rekreacijskih površina i igrališta,
- manjih građevina prateće namjene (spremište rekvizita i opreme i slično).

Površina građevina prateće namjene (spremište rekvizita i opreme i slično) ne smije prelaziti 10% zelene površine, a svojim oblikovanjem, a naročito visinom, trebaju biti u skladu s uređenjem prostora u kome se grade.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka u zoni pejzažnog i zaštitnog zelenila mogu se zadržati i rekonstruirati zaštićene stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji i veličini, i to na način i u mjeri koji osigurava neophodne uvjete života i rada, odnosno osigurava vraćanje građevine njenom originalnom izgledu.

### 2.2.3. Smještaj građevine na građevinskoj čestici

#### 2.2.3.1. Udaljenost građevina od regulacionog pravca

#### Članak 54.

Udaljenost građevine od državne, županijske ili lokalne ceste ne može biti manja od udaljenosti određenih u Zakonu o cestama te ostalim važećim propisima o cestama.

Udaljenost građevina od ruba građevini bliže prometnice ne smije biti manja od:

- |  |        |
|--|--------|
| - za stambene građevine  | 3,0 m  |
| - za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine      | 3,0 m  |
| - za garaže u sklopu stambene građevine                        | 3,0 m  |
| - za pomoćne građevine na građevinskoj čestici                 | 10,0 m |
| - za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja | 20,0 m |
| - za pčelinjake  | 30,0 m |

Iznimno od stavka 2. ovog članka udaljenost građevine može biti i manja, kada je to neophodno radi lokalnih uvjeta, osim pčelinjaka.

Kod interpolacije ili zamjenske gradnje građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskom pravcu, ili kada radi već izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini građevinske čestice, te dovoljne širine prostora za prolaz komunalnih instalacija i slično), gradnja građevina je na regulacionom pravcu.

#### Članak 55.

Ako građevinska čestica graniči sa vodotokom, udaljenost regulacionog pravca građevinske čestice od granice vodnog dobra odrediti će se prema vodopravnim uvjetima.

Građevinska čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

#### Članak 56.

Idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole za gradnju građevina javne, proizvodno-servisne, športsko-rekreativne ili vjerske namjene potrebno je utvrditi način osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

Dimenzioniranje broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka odrediti će se na temelju slijedeće tablice:

	Namjena građevine	Broj mjesta na:	Potreban broj mjesta
1.	Višestambene građevine	1 stan	1,00 PGM
2.	Industrija i skladišta	1 zaposlenu osobu	0,45 PGM
3.	Uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20,00 PGM
4.	Trgovina	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40,00 PGM
5.	Banka, Pošta, usluge	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40,00 PGM
6.	Ugostiteljstvo	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	10,00 PGM
7.	Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,15 PGM
8.	Športske građevine	1 gledatelj	0,20 PGM

PGM = Parkirališno-garažno mjesto

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta je potrebno predvidjeti na parceli ili u sklopu zelenog pojasa ispred građevinske čestice.

Od ukupnog broja treba izvesti najmanje 5% parkirališnih mjesta za invalidske automobile.

#### 2.2.3.2. Udaljenost građevina od ruba građevinske čestice

##### Članak 57.

Građevine građene na samostojeći način mogu se graditi tako da su najmanje 3,0 m udaljene od međe susjedne građevne čestice. Iznimno, u već izgrađenim dijelovima naselja ove građevine mogu biti udaljene i manje od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice, ali ne manje od 0,5 m. mjereno od najisturenijeg dijela građevine.

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori.

Otvorima se ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 120x60 cm (parapet najmanje visine 2,0 m), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacioni otvori maksimalnog promjera 20 cm, odnosno stranica 15x15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

##### Članak 58.

Građevine koje se grade kao dvojne građevine, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice, odnosno uz susjednu građevinu. Drugi dio građevine mora biti od granice susjedne građevinske čestice najmanje 3,0 m.

Zid između dvije građevine mora se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata.

#### Članak 59.

Građevine koje se grade kao poluugrađene građevine, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice. Drugi dio građevine mora biti od granice susjedne građevinske čestice najmanje 3,0 m.

Zid prema susjednoj građevinskoj čestici mora se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevinskoj čestici.

#### Članak 60.

Građevine koje se grade u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica, odnosno uz susjedne građevine.

Krajnje građevine u nizu, ovisno o njihovoj visini, tretiraju se kao građevine koje se grade kao dvojne te za njih vrijede odredbe o udaljenostima koje se odnose i na dvojne građevine.

#### Članak 61.

Uz stambene građevine, na građevinskoj čestici se mogu graditi pomoćne i poslovne građevine (garaže, spremište ogrjeva i drugo) koje služe redovnoj upotrebi stambene građevine, te gospodarske građevine visine najviše  $Po + P + Pt$  i to na način da su:

- prislonjene uz stambene građevine na istoj građevinskoj parceli na poluugrađeni način
- odvojene od stambene građevine na istoj građevinskoj parceli
- građene na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala (ako je kosi krov, nagib krova obvezno izvesti prema pripadajućoj čestici te pribaviti suglasnost susjeda)

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. ovog članka od susjednih građevinskih čestica mora biti:

- za samostojeći način gradnje: 1,0 m mjereno od najisturenijeg dijela građevine
- za dvojni način gradnje (dvojne građevine) trebaju biti smješteni s jedne strane uz susjednu građevinu, odijeljeni zidom od vatrootpornog materijala, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevinskoj čestici
- za poluugrađeni način gradnje trebaju biti smješteni s jedne strane uz susjednu parcelu, odijeljeni zidom od vatrootpornog materijala, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevinskoj čestici
- ako se grade u nizu, moraju s dvije strane biti prislonjeni na susjedne građevine, odijeljeni zidom od vatrootpornog materijala, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevinskoj čestici

Ako poslovne dvorišne građevine imaju otvore prema susjednoj građevinskoj čestici, moraju od nje biti udaljeni najmanje 3,0 m.

Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevinskoj čestici i ako je streha od međe susjedne građevinske čestice udaljena manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobran i oluke.

#### Članak 62.

Najmanja udaljenost gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama od susjedne građevinske čestice iznosi:

- 5,0 m, ako su građevine građene od drveta
- 1,0 m, ako su građevine građene od opeke ili betona

#### Članak 63.

Udaljenost gnojišta mora iznositi najmanje 1,0 m od susjedne međe.

Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 0,5 m, pod uvjetom da na toj dubini susjedne građevinske čestice već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima onečišćenja.

#### Članak 64.

Udaljenost vodonepropusne sabirne jame, bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor, od susjedne međe ne može biti manja od 3,0 m.

#### Članak 65.

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

#### Članak 66.

Udaljenost građevina u kojima se odvija sušenje putem visoke temperature od susjedne međe, ne može biti manja od 3,0 m. izuzetno, kod već izgrađenih objekata, udaljenost od susjedne međe može biti i manja, ako se dokaže da su poduzete mjere zaštite od požara.

### 2.2.3.3. Međusobna udaljenost građevina

#### Članak 67.

Međusobni razmak građevina određuje se:

kod gradnje na samostojeći način za:

- prizemne građevine (P): - 6,0 m
- jednokatne građevine (P+1): - 8,0 m
- dvokatne građevine (P+2): - 10,0 m

pri čemu širina građevine ne može biti manja od 8,0 m, a udaljenost od jedne međe minimalno 3,0 m.

kod gradnje na dvojni način za:

- prizemne građevine (P): - 6,0 m
- jednokatne građevine (P+1): - 8,0 m
- dvokatne građevine (P+2): - 10,0 m

pri čemu minimalna širina građevinske čestice treba zadovoljiti uvjet da je građevina na jednoj strani postavljena na među, a širina dvojnih građevina do ulice ne može biti manja od 7,0 m, dok je udaljenost građevine od jedne međe minimalno 4,0 m.

kod gradnje na poluugrađeni način za:

- prizemne građevine (P): - 6,0 m

- jednokatne građevine (P+1): - 8,0 m
- dvokatne građevine (P+2): - 10,0 m

pri čemu minimalna širina građevinske čestice treba zadovoljiti uvjet da je građevina na jednoj strani postavljena na među, a širina građevina do ulice ne može biti manja od 7,0 m, dok je udaljenost građevine od jedne međe minimalno 4,0 m.

kod gradnje u nizu:

- širina građevinske čestice jednaka je širini građevine, a minimalno 5,0 m.

#### Članak 68.

Međusobni razmak građevina može biti i manji od propisanoga prethodnim člankom, ukoliko se radi o već izgrađenim građevinskim česticama, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda
- da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na susjednim građevinama

Za postojeće građevine i građevine u već izgrađenim dijelovima naselja prilikom dogradnje ili rekonstrukcije zadržavaju se odredbe iz uvjeta utvrđenih ranijim građevinskim dozvolama

#### Članak 69.

Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dozvoljava se minimalna udaljenost od 8,0 m.

Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama te silosa za osoku od stambenih, stambeno-poslovnih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 15,0 m, a od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i slično) ne manja od 20,0 m u smjeru nizvodno od toka podzemnih voda. Udaljenost od ulične ograde ne može biti manja od 13,0 m.

#### Članak 70.

Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevinskoj čestici ne može biti manja od 4,0 m, kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.

#### Članak 71.

Pčelinjaci ne mogu biti udaljeni od stambenih, poslovnih i gospodarskih građevina u kojima boravi stoka manje od 10,0 m.

### 2.2.3.4. Visina i oblikovanje građevina

#### Članak 72.

Stambene, višestambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi kao prizemnice, jednokatnice i višekatnice s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja.

Najveće dozvoljene visine građevine, mjereno od završne kote uređenog terena do visine vijenca, ovisno o broju etaža, su:

- za prizemne građevine - 5,20 m

- za jednokatne građevine - 7,60 m
- dvokatne građevine - 10,60 m
- trokatne građevine - 13,60 m
- četverokatne građevine - 16,60 m

Visina građevine mjeri se na zabatnoj strani od završne kote uređenog terena do sljemena, a na ostalim stranama od završne kote uređenog terena do visine vijenca.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, moguća je gradnja građevina viših od propisanih, što uključuje i svaku pojedinu etažu, (npr. crkveni tornjevi, silosi, vodotornjevi, vatrogasni tornjevi ili slično), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja i to isključujući prostor zaštićenih povijesnih jezgri naselja, kao i kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine.

Za postojeće građevine i građevine u već izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se odredbe iz uvjeta utvrđenih ranijim građevinskim dozvolama

#### Članak 73.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine.

Visina nadozida je najviše 90 cm za katne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, mjereno u ravnini pročelja građevine i nagibom od 45° mjereno u visini nadozida.

Izvan navedenih gabarita mogu se izvoditi pojedini elementi, kao dimnjaci, požarni zidovi i slično.

Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 90 cm za katne, odnosno 150 cm za prizemne zgrade, smatraju se katom.

#### Članak 74.

Postojeća potkrovlja mogu se prenamijeniti u stambenu ili drugu namjenu, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

Izvedena ravna krovništa, koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s lokacijskom dozvolom i posebnim uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku.

Rekonstrukcijom dobivena potkrovlja iz prethodnog stavka ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni, sukladno ovim Odredbama.

#### Članak 75.

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum.

Podrumom se smatra najniža etaža:

- na kosom terenu – ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 60 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu,
- na ravnom terenu – ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 100 cm od kote konačno zaravnatog terena.

#### Članak 76.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajobrazom i tradicionalnim načinom gradnje. U starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom moraju se isključivo koristiti se građevinski elementi i materijali uobičajeni za taj prostor.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu.

Oblikovanje, način gradnje i izbor građevnog materijala mora osigurati racionalno korištenje energije. Na krovštima stambenih i drugih građevina, osim onih u povijesnim jezgrama, mogu se ugrađivati sunčani kolektori.

#### Članak 77.

U zaštićenom krajoliku za sve vrste građevine vrijedi da arhitektonsko oblikovanje te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s krajobrazom i tradicionalnim načinom gradnje.

Uvjeti kojima se onemogućava neprikladna izgradnja su:

- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice određena čl. 30 i čl. 32. ovih Odredbi
- najveći dozvoljeni broj etaža je Po+P+Pk
- najveća dozvoljena visina građevine od kote uređenog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 6,70 m
- nagib krovnih ploha je min. 25° max. 45°, pokrov „biber“ crijep, crijep, šindra ili slama. Izuzetno, na postojećim građevinama dozvoljava se zadržavanje postojećeg pokrova do isteka roka trajanja (npr. salonit, lim, „eval“ ploče i sl.), ali prilikom rekonstrukcije krovišta obavezna je upotreba pokrova crijepom, šindrom ili slamom
- istaci krovnog vijenca mogu prelaziti granicu gradivog dijela čestice za 50 cm
- istaci krovnog vijenca ne mogu prelaziti na susjednu česticu
- oblikovanje novih građevina mora biti usklađeno sa osobinama građevina tipičnih za ovaj zaštićeni krajolik, što znači da trebaju biti tlocrtno pravokutnog oblika, bez većih istaka, po mogućnosti sa trijemom i sl.
- građevine koje se izgrađuju na poluugrađeni ili ugrađeni način moraju sa susjednim građevinama tvoriti arhitektonsku cjelinu
- pročelja građevina moraju se izvoditi isključivo u tradicionalnim materijalima – žbuci, lamenu, opeci ili drvetu
- boja pročelja mora biti prilagođena prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- ukrasni elementi pročelja mogu biti izvedeni isključivo od tradicionalnih materijala kao što su žbuka, kamen, opeka i drvo
- betonske elemente građevine, kao i ostale netradicionalne građevinske materijale upotrijebljene na građevini potrebno je sakriti odgovarajućim tradicionalnim materijalom (drvo, žbuka, kamen, opeka)
- oblik, veličina i raspored otvora na pročeljima mora biti u skladu s tradicionalnim načinom gradnje, što npr. znači da visina otvora mora biti veća od širine, da nisu dozvoljene velike staklene plohe na pročeljima odnosno da razmak između otvora ne može biti manji od širine otvora i sl.
- ulične ograde mogu biti zeleni nasad (živica), zidane od opeke ili kanema, zidane i žbukane, metalne i drvene, a samo izuzetno (ako su postojeće) od betonskih elemenata

- satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi
- sunčani kolektori mogu se ugrađivati samo na krovovima građevina

Unutar granica Parka prirode Papuk se do donošenja PPPO PP Papuk može vršiti samo rekonstrukcija postojećih građevina te interpolacija novih građevina unutar naselja, te gradnja infrastrukturnih građevina. U postupku izdavanja lokacijske dozvole za navedene zahvate sukladno Zakonu o zaštiti prirode potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode Ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode.

#### Članak 78.

Za pomoćne građevine vrijedi da:

- visina od kote konačno zaravnatog terena do vijenca nije viša od glavne ulične stambene građevine i ne prelazi visinu 4,0 m
- visina od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krova ne prelazi visinu glavne ulične stambene građevine i nije viša od 7,0 m
- tlocrtna zauzetost nije veća od 150 m<sup>2</sup>

### 2.2.3.5. Ograde i parterno uređenje

#### Članak 79.

Ulična ograda podiže se iza regulacionog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste te mora iznositi najmanje:

- |                        |   |        |
|------------------------|---|--------|
| - kod državne ceste    | - | 10,0 m |
| - kod županijske ceste | - | 8,0 m  |
| - kod lokalne ceste    | - | 5,0 m  |

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika javno-prometne površine ne može biti manja od 4,5 m.

U već izgrađenom dijelu naselja, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika javno-prometne površine može biti manja od 4,5 m, ali ne manja od 3,5 m, osim u slučaju ako se zbog lokalnih uvjeta to ne može postići.

#### Članak 80.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevinskim česticama.

Na građevinskim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe, ili na drugi način, ali u dogovoru sa susjedom.

Najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, opeka, metal i sl.), najveće visine od 50 cm.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,50 m, odnosno 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja (industrijske, športske i rekreacijske građevine i drugo).

Ulična ograda može biti izvedena kao zeleni nasad (živica) ili prozračna, izvedena od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika.



Ograda između građevinskih čestica gradi se prema mjesnom običaju s lijeve ili desne strane, pri čemu njena visina može iznositi najviše 2,0 m.

#### Članak 81.

Dio građevinske čestice organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

#### Članak 82.

Dio ograde prema susjedu iz članka 80. stavak 2. gradi vlasnik odnosno korisnik građevinske čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne radi istovremeno sa susjedom.

Ograda iz prethodnog stavka mora se izvesti tako da leži na zemljištu vlasnika ograde, pri čemu je glatka strana ograde okrenuta prema ulici, odnosno prema susjedu.

#### Članak 83.

Dio građevinske čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevinskih čestica i građevina.

Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično mogu se graditi i izvan površina za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevinske čestice, širine najmanje 3,0 m (za vatrogasno ili vozilo prve pomoći).

### **2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja**

#### Članak 84.

Građevine, što se u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se locirati, projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju te korištenje drugih građevina i sadržaja izvan građevinskog područja, kao i da ne ugrožavaju vrijednosti prirodne i graditeljske baštine.

#### Članak 85.

Izvan građevinskog područja na području grada Orahovice može se na pojedinačnim lokacijama na površinama prema odredbama PPŽ odobravati gradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju gradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne itd.)
- građevine u funkciji zdravstvene djelatnosti
- građevine u funkciji športa i rekreacije
- građevine u funkciji lova i gospodarenja šumama
- građevine u funkciji turističke djelatnosti
- građevine za potrebe obrane

- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina
- građevine za preradu i korištenje obnovljivih izvora energije
- stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti,
- stambeno-gospodarski sklopovi (farme)
- građevine za uzgoj i tov životinja (tovilišta)
- klijeti u vinogradima i voćnjacima
- građevine u zonama hobi vrtova, vinograda i voćnjaka
- spremišta voća u voćnjacima
- pčelinjaci
- ostave za alat i oruđe
- spremišta drva u šumama
- uzgoj nasada (rasadnici, staklenici, plastenici i sl.)
- ribnjaci
- stočna groblja
- mrtvačnice

Pod građevinama u smislu stava 1. alineje 9. ovog članka ne smatraju se građevine za povremeno stanovanje («vikendice»).

Gradnja građevina iz prethodnog članka na pojedinačnim lokacijama površine veće od 10,0 ha može se odobravati samo ukoliko je predviđena u grafičkom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

#### Članak 86.

Ovim planom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, te na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja prikazane zone zatečene izgradnje izvan granica građevinskog područja zadržavaju se kao izdvojena građevinska područja.

### 2.3.1. Infrastrukturne građevine

#### Članak 87.

Infrastrukturne građevine (prometne, energetske i komunalne), koje se u skladu s člankom 42. Zakona o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, su:

##### 1. Prometne građevine

- cestovne prometnice svih kategorija i nivoa opremljenosti (državne, županijske i lokalne), uključujući sve prateće građevine i uređaje (mostovi, nadvožnjaci, podvožnjaci, propusti, benzinske postaje i druge građevine u funkciji cestovnog prometa),
- željezničke pruge svih kategorija, uključujući prateće građevine i pružna postrojenja (mostovi, nadvožnjaci, podvožnjaci, propusti, ranžirni kolosjeci i druge građevine u funkciji željezničkog prometa)
- zračne luke
- telekomunikacijski sustavi i ostali sustavi veza (TV, radio i drugi)

## 2. Energetske građevine

- elektroenergetske građevine (građevine za proizvodnju i transport električne energije)
- građevine za proizvodnju i transport nafte i plina s pripadajućim građevinama, odnosno uređajima i postrojenjima
- građevine eksploatacije mineralnih sirovina (pijesak, šljunak, geotermalna voda)

## 3. Komunalne građevine

- građevine za korištenje voda (vodoopskrbni sustavi i vodozahvati)
- građevine za zaštitu voda (sustavi odvodnje otpadnih voda)
- komunalne instalacije za potrebu opskrbe naselja električnom energijom, vodom, plinom, telekomunikacijskim uslugama, instalacije za odvodnju otpadnih voda, kao i sve prateće građevine u svezi sa njima

## 4. Vodne građevine

- građevine za korištenje voda
- građevine za zaštitu voda

### 2.3.2. Građevine u funkciji zdravstvene djelatnosti

#### Članak 88.

Građevine namijenjene za zdravstveni sadržaj mogu se graditi izvan građevinskih područja na lokacijama koje pružaju prirodne pogodnosti za njihov razvitak (termalni izvori, područja kvalitetnog zraka i sl.).

Smještaj građevina na parceli i njihovo oblikovanje, izvesti u skladu sa važećim zakonskim propisima te ovim Odredbama.

Prostori za zdravstvenu djelatnost izvan građevinskog područja ne mogu biti manji od 3 ha, a maksimalna veličina je 20 ha.

#### Članak 89.

Građevine namijenjene za zdravstveni sadržaj u svom sastavu moraju imati:

- prostore namijenjene za osnovnu djelatnost pružanja zdravstvenih usluga, ovisno o tipu zdravstvene djelatnosti
- prostore za smještaj korisnika usluga

#### Članak 90.

Građevine namijenjene za zdravstveni sadržaj u svom sastavu mogu imati:

- prostore namijenjen za rekreaciju korisnika usluga vezanu uz osnovnu djelatnost pružanja zdravstvenih usluga, ovisno o tipu zdravstvene djelatnosti (bazene, trim staze i sl.)
- prostore za smještaj građana uz mogućnost pružanja ugostiteljskih usluga unutar građevina i na otvorenom prostoru

Ove prostore mogu koristiti i građani koji nisu korisnici zdravstvenih usluga korisnika.

#### Članak 91.

Građevine u sklopu kompleksa mogu se graditi u nekoliko funkcionalnih cjelina koje ne moraju biti fizički povezane.

#### Članak 92.

Minimalne udaljenosti prostora određenih za zdravstvene građevine iznose:

- 150 m od državnih cesta
- 50 m od županijskih cesta
- 30 m od lokalnih cesta

#### Članak 93.

Građevine namijenjene za zdravstveni sadržaj ne mogu se graditi:

- u I i II zoni vodocrpilišta
- na poljoprivrednom tlu I i II razreda
- na prostoru prirodnih inundacijskih područja odnosno 20m od nožice nasipa
- na udaljenosti 50m od šuma i šumskog zemljišta, ako to nije odobrio gradski organ uprave nadležan za poslove šumarstva

#### Članak 94.

Uvjeti za oblikovanje građevina su:

- građevine su mogu graditi maksimalno kao jednokatne građevine s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+1+Pt)
- najveće dopuštene visine građevina, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do visine vijenca 8,00 m.

#### Članak 95.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine.

Visina nadozida je najviše 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, mjereno u ravnini pročelja građevine i nagibom od 45° mjereno u visini nadozida.

Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za bilo koju namjenu kojima je visina nadozida veća od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, smatraju se katom.

#### Članak 96.

Podrumom se smatra najniža etaža:

- na kosom terenu – ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 60 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota konačno zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu
- na ravnom terenu – ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 100 cm od kote konačno zaravnatog terena.

#### Članak 97.

Uvjeti kojima se onemogućava neprikladna izgradnja, oblikovanje, način gradnje i izbor građevnog materijala su:

- oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa osobinama tradicionalnog načina gradnje tipičnih za kraj kojem se grade

- pročelja građevina moraju se izvoditi u tradicionalnim materijalima – kamenu, žbuci, opeci ili drvetu
- ukrasni elementi pročelja mogu biti izvedeni isključivo od tradicionalnih materijala kao što su kamen, žbuka, opeka i drvo
- betonske elemente građevine, kao i ostale netradicionalne građevinske materijale upotrijebljene na građevini potrebno je sakriti odgovarajućim tradicionalnim materijalom (kamen, drvo, žbuka, opeka)
- na pročeljima izbjegavati velike staklene površine, visina otvora mora biti veća od širine, a odnos zidnih površina i otvora mora biti takav da se poštuje ritam prisutan u graditeljskoj baštini kraja
- nagib krovnih ploha je min. 25° max. 45°, pokrov crijep, slama ili šindra
- ograde kompleksa mogu biti djelomično zidane od opeke ili kamena, djelomično zidane i žbukane, metalne i drvene
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi

### **2.3.3. Građevine u funkciji športa i rekreacije**

#### **Članak 98.**

Prostori za športske djelatnosti mogu se planirati izvan građevinskog područja, prvenstveno u okviru rekreacijskih sadržaja na lokacijama koje pružaju prirodne pogodnosti.

Smještaj građevina na parceli i njihovo oblikovanje, izvesti u skladu sa važećim zakonskim propisima te ovim Odredbama.

Prostori za športske djelatnosti izvan građevinskog područja ne mogu biti manji od 2 ha, a maksimalna veličina je 40 ha.

#### **Članak 99.**

Građevine u funkciji športa i rekreacije u svom sastavu moraju imati:

- prostore namijenjene za osnovnu djelatnost ovisno o tipu i vrsti športa i rekreacije koji se planira

#### **Članak 100.**

Građevine u funkciji športa i rekreacije u svom sastavu mogu imati:

- prostore za smještaj uz mogućnost pružanja ugostiteljskih usluga unutar građevina i na otvorenom prostoru

#### **Članak 101.**

Na građevine u funkciji športa i rekreacije primjenjuju se uvjeti iz čl. 89-97 ovih odredbi.

### **2.3.4. Građevine u funkciji lova i gospodarenja šumama**

#### **Članak 102.**

Građevine u funkciji lova su lovački domovi, čeke, hranila za jelensku divljač, srneću divljač, divlje svinje, fazane i patke te solišta i spremišta hrane.

Građevine u funkciji gospodarenja šumama su lugarnice, ograđene nadstrešnice, spremišta za drva i drveni otpad iskoristiv za proizvodnju ogrjeva, bio-pokrivača (drveni moulch i drveni čips) i sl. šumsko gospodarski objekti.

#### Članak 103.

Građevine u funkciji lova i gospodarenja šumama mogu se graditi i u šumama i šumskom zemljištu. Uvjeti za oblikovanje građevina u funkciji lova su određeni lovnogospodarskom osnovom i čl. 97 ovih odredbi.

Maksimalna veličina lovačkog doma može biti 200 m<sup>2</sup> bruto, a jedna lovačka udruga može imati maksimalno dva lovačka doma.

Maksimalna veličina građevine za gospodarenje šumama može biti 100 m<sup>2</sup> bruto, maksimalno dva objekta na 2000 ha šumskog zemljišta.

### **2.3.5. Građevine u funkciji turističke djelatnosti**

#### Članak 104.

Građevine u funkciji turističke djelatnosti su vezane uz:

- naselja i graditeljsku baštinu
- lovna područja
- ruralna područja - seoski turizam
- vinske i slične ceste
- cijeli niz raznovrsnih atraktivnih šumskih, brdskih i brežuljkastih predjela, te voda tekućica i stajaćica pogodnih za šport i rekreaciju:
  - športsko-rekreativne cjeline/područja s mogućnošću organiziranja konjičkog športa, biciklizma i sl.
  - izletničko-rekreativno-ribolovni kompleksi s mogućnošću kampiranja i pratećom ugostiteljskom ponudom

#### Članak 105.

Prostorni razmještaj turističkih lokaliteta od važnosti za grad naznačen je u kartografskim prikazima ovog Plana.

Razine dopustivosti izgradnje građevina u funkciji turističke djelatnosti, odnosno zabrane na određenim područjima određene su čl. 89-97 ovih Odredbi.

### **2.3.6. Građevine za potrebe obrane**

#### Članak 106.

Uvjete za građevine za potrebe obrane odredit će nadležno tijelo na temelju stručnih podloga u tijeku izdavanja lokacijske dozvole.

### **2.3.7. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina**

#### Članak 107.

Građevine za eksploataciju mineralnih sirovina, termalnih i slojnih voda ne smiju biti udaljene manje od:

- 300 metara od ruba javnih građevina i objekata za stanovanje i
- 100 metara od ruba pojasa javnih prometnica i zaštitnog pojasa objekata infrastrukture.

Izuzetno se može dozvoliti smještaj građevina za eksploataciju pijeska i na udaljenostima manjim od propisanih, uz prethodnu suglasnost stručnog tijela koje se bavi prostornim uređenjem i Poglavarstva grada, ali ne manje od propisanog Zakonom o javnim cestama, kojim je propisan zaštitni pojas.

#### Članak 108.

Na području Parka prirode Papuk nije dozvoljeno otvarati nova polja za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina. Eksploatacija mineralnih sirovina dopuštena je na onim eksploatacijskim poljima koja su zatečena u vrijeme proglašenja Parka prirode, bez mogućnosti proširenja, ukoliko posjeduju svu zakonski propisanu dokumentaciju (uredno ishodena rudarska koncesija) te ukoliko njihova eksploatacija ne dovodi do bitnog mijenjanja krajobraza i ugrožavanja prirodnih vrijednosti. Eksploatacija mineralnih sirovina se mora obavljati sukladno Zakonu o rudarstvu, Pravilniku o unutarnjem redu Parka prirode Papuk i PPPPO Parka prirode Papuk uz poštivanje odredbi Zakona o zaštiti prirode.

#### Članak 109.

Mikrolokacija istražne plinsko-naftne bušotine na terenu određuje se u skladu s važećim propisima.

Udaljenost osi plinske-naftne bušotine od zaštitnog pojasa kanala, objekata infrastrukture, javnih građevina i objekata stanovanja, mora iznositi najmanje onoliko, koliko iznosi visina tornja, uvećana za 10%.

Bušotine se obavezno ograđuju nakon završenog ispitivanja i to u slijedećim slučajevima:

- kada se nalaze u naseljenim mjestima i unutar građevinskih područja
- utisne bušotine
- plinske bušotine s teškim uvjetima proizvodnje
- bušotine samice do formiranja radilišta

U slučaju plinskih bušotina s teškim uvjetima proizvodnje ograđuje se cijeli krug bušotine, a u ostalim slučajevima može se ograditi i užji prostor ako to omogućuju potrebne mjere zaštite.

#### Članak 110.

Zatečena eksploatacijska polja koja nisu u eksploataciji moraju se sanirati, revitalizirati i prenamijeniti u skladu s izrađenom dokumentacijom na načelima zaštite okoliša.

Sanacija mora obuhvatiti osiguranje stabilnosti okolnog terena i postupke uklapanja u okoliš.

Svako sanirano eksploatacijsko polje mora imati definiranu namjenu površine (šume, livade, jezero...).

#### Članak 111.

Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova eksploatator je dužan izvršiti sanacijske radove i privesti zemljište prvobitnoj namjeni.

Zemljište se može privesti i drugoj namjeni koja nije u suprotnosti s dokumentima prostornog uređenja.

### **2.3.8. Stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti**

#### Članak 112.

Za gradnju stambenih i gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti primjenjuju se iste odredbe za visinu gradnje, najveću bruto izgrađenost građevinske čestice, minimalnu udaljenosti od javne prometne površine, susjedne građevinske čestice i drugih građevina koje se odnose i na gradnju u sklopu građevinskih područja.

#### Članak 113.

Pojedinačne poljoprivredne gospodarske građevine (spremišta za poljoprivredne proizvode, hladnjače, spremišta alata i strojeva, sušare i silosi i sl.) mogu se graditi samo ukoliko se poljoprivredna čestica nastavlja na građevinsku česticu istog vlasnika. Maksimalna udaljenost, mjereno od najisturenijeg dijela zadnje građevine do regulacijskog pravca građevinskog područja je 150 m.

Za gradnju građevina iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se iste odredbe za minimalnu udaljenost od javne prometne površine, susjedne građevinske čestice i drugih građevina koje se odnose i na gradnju u sklopu građevinskih područja, u skladu sa čl. 43 ovih Odredbi.

Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište, u smislu odredaba za provođenje, ne bi bilo dovoljno veliko za gradnju dvaju gospodarskih građevina, ne može se dijeliti na manje dijelove, bez obzira u koje je vrijeme i po kojoj osnovi ta građevina podignuta.

#### Članak 114.

Pojedinačne gospodarske građevine mogu se graditi kao Po+P+Pt.

Iznimno od stavka 1. ovog članka omogućava se gradnja i viših građevina, ukoliko je to neophodno zbog tehnološkog rješenja (mlinovi, silosi i slično).

Oblikovanje pojedinačnih gospodarskih građevina mora u pravilu biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom, upotrebom autohtonih građevinskih materijala i građevinskih oblika.

#### Članak 115.

Vinogradarstvo, voćarstvo i povrtlarstvo potrebno je razvijati kao obiteljsko gospodarstvo. Moguće su i kombinacije sa stočarskom, odnosno ratarskom proizvodnjom.



#### Članak 116.

U voćnjacima, vinogradima i povrtnjacima koji su formirani kao obiteljska gospodarstva, (starim najmanje 2 godine) na površinama jednakim ili većim od navedenih u Prostornom planu Virovitičko-podravske županije moguće je postaviti nadstrešnice za potrebe privremenog skladištenja poljoprivrednih proizvoda i paleta veličine do 40 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine. Nadstrešnice je dozvoljeno graditi od lakih materijala, moraju biti otvorene sa četiri strane i imati krovšte. Izuzetno mogu biti zatvorene sa više strana, ako je to u funkciji zaštite od vjetra.

Nadstrešnice iz st. 1 ovog članka mogu se povećati za 20 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih 5000 m<sup>2</sup> voćnjaka, vinograda, povrtnjaka.

### 2.3.9. Stambeno-gospodarski sklopovi (farme)

#### Članak 117.

Farmom se smatra funkcionalno povezana grupa građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem koja se gradi izvan građevinskog područja. Građevine, zajedno s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, čine obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

Uz gradnju građevina na farmi (za potrebe biljne i stočarske proizvodnje, skladištenja, dorade, prerade, pakiranja i prodaje poljoprivrednih proizvoda, pružanje turističkih usluga u seljačkom gospodarstvu i dr.), obveza je Investitora da istovremeno gradi stambene građevine za potrebe stanovanja vlasnika ili uposlenih djelatnika na farmi.

#### Članak 118.

Minimalna površina poljoprivrednog zemljišta temeljem koje se može osnovati farma ne može biti manja od 1 ha u funkcionalnoj cjelini, a poljoprivredno zemljište ne može se parcelirati na manje dijelove.

Minimalna površina, ovisno o vrsti poljoprivredne ili stočarske proizvodnje je za:

- ratarsko-stočarska proizvodnju - 1,0 ha,
- intenzivno bilinogojstvo  
(sjemenarstvo, rasadničarstvo, povrtlarstvo i cvječarstvo  
u plasteničko-stakleničkoj proizvodnji) - 1,0 ha,
- uzgoj malih životinja - 1,0 ha,
- samo za voće ili za voće i povrće - 2,0 ha,
- za povrtlarstvo - 1,0 ha,
- za vinogradarstvo - 1,0 ha.

#### Članak 119.

Izgrađenost građevinske čestice farme može iznositi najmanje 10%, a najviše 60%.

#### Članak 120.

Zgrade koje se mogu graditi u sklopu farme su:

- stambene za potrebe vlasnika ili korisnika farme i uposlenih djelatnika na farmi
- gospodarske za potrebe biljne i stočarske proizvodnje na farmi
- poslovno-turističke za potrebe seoskog turizma
- proizvodno-obrtničke za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda proizvedenih pretežito na farmi i zgrade za čuvanje proizvoda (skladišta, hladnjače, silosi i dr.)

- građevine za korištenje obnovljivih izvora energije
- za vinograd minimalne veličine iz čl. 118. može se izgraditi građevina unutar koje su smješteni svi potrebni i mogući sadržaji (prerada, vinarija, degustacijsko-enološki sadržaj)

Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se idejnim rješenjem u sklopu izdavanja lokacijske dozvole.

Za gradnju pojedinih vrsta građevina iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe za visinu gradnje, najveću bruto izgrađenost, minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne čestice i drugih građevina kao i za gradnju u sklopu građevinskih područja, pri čemu se veličina pripadajuće građevinske čestice određuje idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole, na način da se na pripadajućoj građevinskoj čestici osiguraju svi potrebni uvjeti za normalno korištenje ili funkcioniranje građevina.

Za oblikovanje građevina primjenjuju se uvjeti iz čl. 97 ovih Odredbi.

Poljoprivredno zemljište može biti sastavljeno objedinjavanjem više katastarskih čestica.

#### Članak 121.

Građevine farme ne mogu se graditi na katastarskoj čestici koja nema osiguran pristup s javne ceste ili puta.

#### Članak 122.

Pod intenzivnom ratarskom djelatnošću podrazumijeva se ratarska djelatnost na zemljištu jedinstvene površine veće ili jednake 10 ha.

Zgrade poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne ratarske djelatnosti moraju od građevinskog područja naselja biti udaljene najmanje 60 m.

Gospodarske zgrade namijenjene intenzivnoj poljoprivrednoj djelatnosti moraju biti udaljene najmanje:

- 100 m od državnih cesta
- 50 m od županijskih cesta
- 25 m od lokalnih cesta

#### Članak 123.

Na minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju od građevinskog područja naselja te državnih, županijskih i lokalnih cesta primjenjuju se iste odredbe kao za građevine za uzgoj i tov životinja, prema čl. 125. ovih Odredbi.

### **2.3.10. Građevine za uzgoj i tov životinja (tovilišta)**

#### Članak 124.

Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (stoke i peradi), kada njihov broj premašuje dozvoljeni broj za uzgoj u naselju, a minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojeg se može dozvoliti takva izgradnja iznosi 8 uvjetnih grla.

Površina građevinske čestice za građevine iz stavka 1. ovog članka ne može biti manja od 10 000 m<sup>2</sup>, s najvećom izgrađenošću do 60%. Iznimno, površina čestice za građevine iz stavka 1 ovog članka može biti i manja od 10 000 m<sup>2</sup>, ali ne manja od 6 000 m<sup>2</sup> ukoliko je broj uvjetnih grla manji od 30.

Građevina za uzgoj i tov životinja (stoke, peradi i malih životinja, kunića i dr.) može imati najviše visinu Po+P+T. Najveća dozvoljena visina do vijenca je 4,0 m. Dozvoljeno je korištenje tavana za skladištenje hrane i predmeta u funkciji namjene građevine.

#### Članak 125.

Minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju od građevinskog područja naselja te državnih, županijskih i lokalnih cesta su slijedeće:

Broj uvjetnih grla	Min. udaljenost od građevinskog područja naselja (m)	Min. udaljenost od državne i županijske ceste (m)	Min. udaljenost od lokalne ceste (m)
8 – 50	20	50	25
51 – 100	50	50	25
101 – 200	100	100	25
201 – 300	200	100	30
301 – 400	250	100	40
401 – 800 i više	300	200	50

Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1.

Sve vrste stoke svode se na uvjetna grla primjenom slijedećih koeficijenata:

Vrsta stoke	Koeficijent
krava, steona junica	1,00
bik	1,50
vol	1,20
junad 1-2 god.	0,70
junad 6-12 mjeseci	0,50
telad	0,25
krmača + prasad	0,30
tovne svinje do 6 mjeseci	0,25
mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13

Vrsta stoke	Koeficijent
prasad do 2 mjeseca	0,02
teški konji	1,20
srednje teški konji	1,00
laki konji	0,80
ždrebad	0,75
ovce i ovnovi	0,10
janjad	0,05
perad	0,01

Koeficijent (za 1 grlo)	Naziv	*Napomena
0,004	za piliće do 2 kg	koeficijent 0,01 može se koristiti za izračun svih vrsta peradi ili se podjela može vršiti prema ovoj tablici
0,006	za piliće preko 2 kg	
0,01	za perad (pure, labudovi, nojevi) do 10 kg	
0,02	za perad preko 10 kg	

Izuzetno, udaljenost tovilista od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj čestici može biti i manja ukoliko je o tome suglasan vlasnik građevine na navedenom građevinskom području, pod uvjetom da je toviliste propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

Za gospodarske građevine za uzgoj životinja, što će se graditi na građevinskoj čestici zatečenog gospodarstva, udaljenost od stambene zgrade tog gospodarstva, odnosno od zdenca ne smije biti manja od 30 m, uz uvjet da su propisno udaljene od ostalih lokaliteta utvrđenih u tablici uz ovaj članak.

Udaljenosti iz stavka 1. ovoga članka mogu se smanjiti za 50% ako to omogućuju lokalni uvjeti (pošumljenost terena i slično).

U lokacijskoj dozvoli za gradnju građevina iz stavka 1. ovog članka odrediti će se uvjeti:

- za opskrbu vodom
- za sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša
- za odlaganje i zbrinjavanje otpada
- za sadnju zaštitnog zelenila

#### Članak 126.

U sklopu gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (stoke i peradi) lokacijskom dozvolom mogu se odrediti uvjeti gradnje prostora za boravak ljudi do najviše 100 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

### 2.3.11. Klijeti u vinogradima i voćnjacima

#### Članak 127.

Izgradnja u vinogradima i voćnjacima mora biti odgovarajuće namjene, oblika i veličine, što je utvrđeno slijedećim uvjetima za izgradnju:

- klijet se može graditi u vinogradu i voćnjaku pod uvjetom da njegova površina nije manja od 500m<sup>2</sup>, a vinograd nije mlađi od 2 godine
- bruto površina prizemlja ne može biti veća od 60 m<sup>2</sup> kada se gradi u vinogradu ili voćnjaku površine do 2000 m<sup>2</sup>, odnosno ne veća od 80 m<sup>2</sup> za vinograde površine veće od 2000 m<sup>2</sup>, a može se uvećati za 20 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih 1000 m<sup>2</sup> vinograda, ali najviše do 100 m<sup>2</sup>
- izuzetno, ukoliko je klijet smještena uz vinsku cestu prikazanu ovim Planom bruto površina prizemlja može biti i veća, ali ne veća od 150m<sup>2</sup>
- etažna visina klijeti ne može biti veća od prizemlja, uz mogućnosti izvedbe potkrovlja i uz mogućnost izvedbe podruma, a na padinama može biti visokoprizemnica
- klijeti se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od međe kao samostojeće građevine te u pravilu smještene na manje plodnom tlu
- u vinogradima i voćnjacima s površinom manjom od 500 m<sup>2</sup> pri sanaciji i rekonstrukciji postojećih klijeti ne smije se povećavati izgrađenost
- klijet mora biti građena u skladu s lokalnim običajima i to:
  - koristiti tradicionalne materijale i tehnike gradnje (drvo, opeku, crijep, kalane daščice-šindru, vapno;
  - temelj prizemlja, odnosno gornji rub stropne konstrukcije podruma ne smije biti viši od 30 cm od kote konačno zaravnatog terena na njegovom višem dijelu

- kota konačno zaravnatog terena ne smije biti niža od 15 cm od gornje kote temelja podruma na najnižem dijelu
- svijetla visina prizemlja ne može biti veća od 2,60 m
- krov mora biti dvostrešan ili višestrešan, nagiba između 25% i 45% i ne može se izvesti «alpski» krov
- pročelja se moraju izvoditi u tradicionalnim materijalima – žbuci, opeci ili drvetu
- ukrasni elementi pročelja mogu biti izvedeni isključivo od tradicionalnih materijala kao što su žbuka, opeka i drvo, te izuzetno kamen u vrlo malim površinama
- betonske elemente građevine, kao i ostale netradicionalne građevinske materijale upotrijebljene na građevini potrebno je sakriti odgovarajućim tradicionalnim materijalom (drvo, žbuka, opeka)
- na pročeljima treba izbjegavati velike staklene površine, visina otvora mora biti veća od širine, a odnos zidnih površina i otvora mora biti takav da se poštuje ritam prisutan u graditeljskoj baštini kraja
- minimalna udaljenost klijeti od osi pristupnog puta je 5,00m
- na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori. Otvorima se ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 120x60 cm (parapet najmanje visine 2,0 m), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacioni otvori maksimalnog promjera 20 cm, odnosno stranica 15x15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

#### Članak 128.

Kada se klijet, odnosno spremište voća lociraju u blizini sjeverne međe do susjednog vinograda, udaljenost građevine od te međe ne može biti manja od srednje visine vijenca u odnosu na završnu kotu uređenog terena, a nikako manja od 3,0 m.

Udaljenost klijeti, odnosno spremišta voća, od ostalih međa ne može biti manja od 1,0 m.

### 2.3.12. Spremišta voća u voćnjacima

#### Članak 129.

Izgradnja u voćnjacima mora biti odgovarajuće namjene, oblika i veličine, što je utvrđeno slijedećim uvjetima za izgradnju:

- u voćnjacima površine veće od 5,0 ha može se graditi hladnjača bruto površine do 200 m<sup>2</sup>, a njezina se površina može povećati za 40 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih 1,0 ha voćnjaka
- građevina može biti Po+P+T, s tim da je najveća dozvoljena visina do vijenca 4,0m
- za oblikovanje građevine primjenjuju se uvjeti iz čl. 97 ovih Odredbi, osim za nagib krovnih ploha koji može biti i manji od 25° te pokrov prilagođen nagibu

### 2.3.13. Pčelinjaci

#### Članak 130.

Stalne građevine namijenjene za pčelinjake mogu se graditi isključivo od lagane konstrukcije (metal, drvo). Maksimalna veličina u jednom sklopu je 2x10 m visine 2 m.

### **2.3.14. Ostave za alat i oruđe**

#### Članak 131.

Ostave za alat i oruđe veličine do 10,0 m<sup>2</sup> mogu se graditi na poljoprivrednim površinama minimalne veličine 5,0 ha, s tim da se površina ostave može povećati za 10,0 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih 5,0 ha poljoprivredne površine.

Ostave za alat i oruđe mogu biti isključivo prizemne, izvedene od lakog materijala (drvo, metal), oblikovane i postavljene tako da ne narušavaju krajolik.

### **2.3.15. Spremišta drva u šumama**

#### Članak 132.

Spremišta drva i drvnog otpada za proizvodnju drvenog čipsa i moulcha, te drvenih peleta u šumama mogu se graditi isključivo od drveta, maksimalne veličine bruto 30 m<sup>2</sup>.

### **2.3.16. Uzgoj nasada (rasadnici, staklenici, plastenici i sl.)**

#### Članak 133.

Na poljoprivrednim površinama unutar ili izvan građevinskih područja mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća, gljivarnici, pčelinjaci, uzgajališta puževa, glista, žaba i slično ako to nije u suprotnosti s lokalnim uvjetima i zaštitom okoliša.

Površina ovih građevina i njihova visina određena je tehnološkim rješenjem, a svojom postavom i funkcijom ne smiju ometati susjedne čestice.

### **2.3.17. Ribnjaci**

#### Članak 134.

Izgradnja novih ribnjaka i pratećih objekata za uzgoj ribe i drugih vodenih životinja, moguća je isključivo na poljoprivrednom zemljištu katastarskih kultura močvara, trstika, napuštenih korita i rukavaca rijeka te neplodnog tla, u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi.

Obvezno je provesti postupak dodatnog vrednovanja područja na kojem će se graditi ribnjak kojim će se ocijeniti njegova prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja.

#### Članak 135.

Ribnjak mora biti u vezi s protočnom vodom, odgovarajuće kvalitete koje mora biti dovoljno za sve potrebe ribnjaka u svim fazama uzgoja riba.

Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, za uzgoj konzumne ribe je 5 ha, a može se koristiti isključivo za uzgoj ribe.

Maksimalni iskop za ribnjak je na dubinu do 2,50 m.

Udaljenost ribnjaka od susjednih parcela mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog obradivog zemljišta, ovisno o strukturi tla.

Športsko-rekreacijski ribnjaci za športski ribolov, rade se prema uvjetima koji će se odrediti posebnom odlukom Gradskog poglavarstva, na temelju posebno izrađene dokumentacije.

#### Članak 136.

Na ostalom poljoprivrednom zemljištu, izuzev zemljišta koje se ne može prenamijeniti, izgradnja ribnjaka moguća je samo uz dozvolu Službe za gospodarstvo o prenamjeni poljoprivrednog zemljišta i elaborat o ekonomskoj opravdanosti.

Za ribnjačka područja pratiti stanje pojava i procesa u prostoru i održivost eko sustava te intervenirati u slučaju njegovog narušavanja.

### **2.3.18. Stočna groblja**

#### Članak 137.

Za pojedina naselja ili zajednički za više naselja ostvarit će se mogućnost za kontrolirano ukapanje životinjskih konfiskata s cijelog područja, na mjestima gdje neće imati nepovoljan utjecaj na nadzemni i podzemnu vodu.

Ove lokacije odrediti će se posebnom odlukom Gradskog poglavarstva, na temelju posebno izrađene dokumentacije.

### **2.3.19. Mrtvačnice**

#### Članak 138.

Mrtvačnice se mogu graditi isključivo na grobljima kao prizemne građevine čija visina do krovnog vijenca nije veća od 5,5 m.

Uz mrtvačnice ili u sklopu mrtvačnice mogu se graditi i sakralne građevine (kapelice) sa zvonikom.

Za oblikovanje građevine mrtvačnice primjenjuju se uvjeti iz čl. 97 ovih Odredbi.

### 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

#### 3.1. Zone gospodarske namjene (poslovno–radne zone)

##### Članak 139.

Uređenje i izgradnja odgovarajućih sadržaja za gospodarsku namjenu provodi se tako da se maksimalno očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja poštivajući gradnju danog područja, tj. lokalnog ambijenta.

Zone malog gospodarstva i poduzetništva te obrtničke djelatnosti smještaju se u građevinska područja.

Prvenstveno treba iskorištavati i popunjavati postojeće industrijske i druge zone namijenjene ovim djelatnostima, s ciljem da se potpuniše iskoristi prostor i infrastruktura u njima te spriječi neopravdano zauzimanje novih površina.

Zona gospodarske namjene (poslovno-radna zona) sadrži poslovne građevine, industrijske građevine (proizvodni pogoni industrije), skladišta, klaonice, veterinarske stanice s pratećim sadržajima, prodajne centre, autosalone, autopraonice, servise, zanatsku proizvodnju, odnosno građevine čiste industrije i druge proizvodnje te skladišta i servise koji svojim postojanjem i radom podržavaju razvitak naselja, a ne otežavaju i ne ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu gospodarskih (poslovno-radnih) zona gradnja treba biti tako koncipirana da:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi do 70%
- najmanje 20% od ukupne površine parcele bude ozelenjeno

Građevinske parcele u gospodarskim (poslovno-radnim) zonama moraju biti odijeljene zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom od građevinskih parcela stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje.

##### Članak 140.

Gradnja u gospodarskim zonama (poslovno-radne zone) izvodi se na temelju urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja.

##### Članak 141.

Poslovne građevine sa sadržajima neophodnim za svakodnevni život (obrada, dorada, servisi, opskrba, skladišta i slično) mogu se graditi i unutar građevinskih područja za gradnju i razvoj naselja u skladu s lokalnim uvjetima, ukoliko karakter naselja, tehnološko rješenje, veličina građevinske čestice i njen položaj to omogućavaju.

Uz to trebaju biti zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- djelatnost koja se u njima obavlja, način organizacije rada i tehnološko rješenje te potrebe prometa, ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim građevinskim česticama i u naselju
- pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora
- najmanje 20% građevinske čestice mora se urediti kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubovi građevinske čestice prema susjednim česticama moraju se realizirati kao vegetacijski pojasi u skladu s uvjetima zaštite okoliša



- oblik i veličina građevinske čestice treba biti određen prema uvjetima iz čl. 29 - 35 ovih Odredbi

Iznimno, u skladu s lokalnim uvjetima, unutar građevinskih područja naselja mogu se za građenje poslovnih građevina formirati građevinske čestice i veće od određenih uvjetima iz čl. 30 i 33 ovih Odredbi, ali ne veće od 3,0 ha, ako zahtjeva tehnologija, način organiziranja proizvodnje, tehnološki proces i potrebe prometa.

Poslovna građevina iz stavka 1. ovog članka može se sastojati od Po+P+1+T i mora ispunjavati slijedeće uvjete:

- visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 10,0 m
- ukupna tlocrtna zauzetost građevinske čestice građevinama može iznositi najviše 60%
- krovništa je potrebno u pravilu graditi kosa, nagiba 15 – 45°, (može biti i manji, ako je pokrov limom, što ovisi o vrsti objekta)
- vrsta pokrova, nagibi i broj streha moraju biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine
- najmanja udaljenost od međa susjednih građevinskih čestica iznosi jednu polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 3,0 m

U poslovnim građevinama iz stavka 1. ovog članka može se graditi jedan stambeni prostor kao dio građevine osnovne namjene, ukupne bruto površine do 120 m<sup>2</sup>.

Pri planiranju, projektiranju i odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u skladu s ovim člankom osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša.

#### Članak 142.

Hydroenergetska postrojenja, postrojenja za eksploataciju mineralnih sirovina i druga postrojenja i djelatnosti, koja su vezana na iskorištenje prirodnih resursa lociraju se izvan građevinskog područja.

### **3.2. Rudarstvo i eksploatacija mineralnih sirovina**

#### Članak 143 .

Djelatnosti rudarstva i eksploatacije mineralnih sirovina smještavaju se uz ležišta sirovina prema geološko-rudarskoj osnovi i programu razvoja i prema uvjetima iz poglavlja 2.3.7. ovih Odredbi.

Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova, eksploatator je dužan izvršiti sanacijske radove i zemljište privesti svrsi određenoj u dokumentima prostornog uređenja.

### **3.3. Poljoprivreda**

#### Članak 144 .

Izgradnja građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti dozvoljena je na poljoprivrednim površinama prema uvjetima iz poglavlja 2.3.8., 2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.14., 2.3.15., 2.3.16. i 2.3.17. ovih Odredbi.

### **3.4. Ribnjaci**

#### Članak 145.

Djelatnosti uzgoja slatkododne ribe u ribnjacima smještava se u prostoru prema uvjetima iz poglavlja 2.3.18. ovih Odredbi.

### **3.5. Turizam**

#### Članak 146.

Djelatnosti vezane uz turizam smještavaju se uz ili unutar područja prirodne i kulturne baštine prema uvjetima iz poglavlja 2.3.5. ovih Odredbi.

### **3.6. Šumarstvo**

#### Članak 147.

Djelatnosti vezane uz gospodarenje šumama određene su šumsko-gospodarskom osnovom, odnosno Programom za gospodarenje šumama.

## 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

### Članak 148.

Sustav i mreže društvenih djelatnosti vezani su na naselja, a hijerarhijsko ustrojstvo u uskoj je svezi s daljnjim razvitkom sustava središnjih naselja određenih u Prostornom planu županije.

U građevinskim područjima naselja omogućena je gradnja javnih i pratećih sadržaja za:

- obrazovanje
- kulturu
- dječju zaštitu
- zdravstvenu zaštitu
- djelatnost društvenih i kulturnih organizacija
- javne djelatnosti (pošte, banke i slično)
- trgovine dnevne opskrbe
- uslužne zanate
- ugostiteljstvo
- ostale javne i prateće sadržaje

### Članak 149.

Minimalni sadržaji koji moraju biti zastupljeni u pojedinim kategorijama naselja u smislu društvenih djelatnosti su:

Demografski pokazatelji i temeljne skupine središnjih funkcija	Kategorija središnjeg naselja grada Orahovice malo razvojno središte (područno središte jače razvijenosti)
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	3.500 – 5.000
2. Orijentacioni radijus utjecaja središnjeg naselja	do 8 km
3. Uprava, sudstvo	ispostave državnih i županijskih ureda;
4. Školstvo	osnovna i srednja škola
5. Kultura	društveni dom, knjižnica
6. Zdravstvo	ljekarna, veterinarska ambulanta poljoprivredna ljekarna
7. Socijalna zaštita	dječji vrtić
8. Ostalo	pošta, banka
9. Trgovina	specijalizirane prodavaonice
10. Sport	sportska dvorana

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
GRADA ORAHOVICE

Demografski pokazatelji i temeljne skupine središnjih funkcija	Kategorija naselja Dolci, Donja Pištana, Duzluk i Stara Jošava manje lokalno središte
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	200-500
2. Orijehtacioni radijus utjecaja središnjeg naselja	do 8 km
3. Uprava, sudstvo	*
4. Školstvo	Područna škola
5. Kultura	*
6. Zdravstvo	Veterinarska ambulanta Poljoprivredna ljekarna
7. Socijalna zaštita	*
8. Ostalo	Pošta
9. Trgovina	Prodavaonica mješovite robe
10. Sport	*

Demografski pokazatelji i temeljne skupine središnjih funkcija	Kategorija naselja Bijeljevina Orahovačka, Crkvari, Gornja Pištana, Karlovac Feričanački, Kokočak, Magadinovac, Nova Jošava i Šumeđe
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	do 200
2. Orijehtacioni radijus utjecaja središnjeg naselja	do 8 km
3. Uprava, sudstvo	*
4. Školstvo	Područna škola
5. Kultura	*
6. Zdravstvo	*
7. Socijalna zaštita	*
8. Ostalo	*
9. Trgovina	Prodavaonica mješovite robe
10. Sport	*

Članak 150.

Prostori za razvitak sustava društvene infrastrukture i građevine u kojima su smješteni pojedini sadržaji nalaze se unutar građevinskog područja u odgovarajućoj zoni namjene.

## **5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometa i drugih infrastrukturnih sustava**

### **Članak 151.**

U Prostornom planu uređenja grada Orahovice utvrđuje se osnovni položaj prometnih sustava u prostoru u odnosu na prometnu ulogu, razmještaj naselja, vrijednosti i zaštitu prostora za:

- prometne površine (cestovne prometne površine, pješački putovi, željezničke prometne pravce, zračnu luku, poštanski promet i telekomunikacije)
- površine za energetske sustave (elektroenergetska mreža, plinska mreža, vodoopskrbna mreža, kanalizacijska mreža)
- vodne površine i vodne sustave

### **5.1. Površine za cestovni promet**

#### **Članak 152.**

Osnove cestovnog prometnog sustava označene su u karti 1. "Korištenje i namjena prostora" te na kartografskom prikazu 2.1.

#### **Članak 153.**

Cestovni pravci od važnosti za Grad su svi postojeći pravci državnih, županijskih i lokalnih cesta.

#### **Članak 154.**

Točke prijelaza između općina/gradova moraju se usuglasiti.

#### **Članak 155.**

Postojeći koridori državnih, županijskih i lokalnih cesta se zadržavaju.

Koridori kritičnih dionica postojećih trasa državnih cesta osigurani su u ovom Planu minimalne širine 20 m radi korekcija i modernizacija.

Koridori planiranih cesta osigurani su u širini 50 m. Nakon izgradnje cesta, prostor unutar koridora može se privesti osnovnoj namjeni.

Dozvoljava se mogućnost izmjene trasa, ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

Unutar građevinskog područja naselja gdje se detaljnije može odrediti trasa ceste i širine prostornih rezervata širina koridora može biti i manja, ali ne manje od 11 m.

#### **Članak 156.**

Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem prometno-tehničkih elemenata postojeće ceste unutar koridora ne smatra se promjenom trase.

#### **Članak 157.**

Sve javne prometne površine unutar granica građevinskog područja, na koje postoji neposredan pristup sa građevinskih čestica, ili su uvjet za formiranje građevinskih čestica,

moraju se projektirati, graditi i uređivati kao ulica ili trg, tako da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica. Prilaz s građevinske čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako, da se ne ugrožava javni promet.

Svi radovi na površini zemljišta (građevinski iskopi, gradnja cesta i slično), trebaju se vršiti tako, da se očuva kompaktnost i površinska odvodnja poljoprivrednih površina, uz obvezu deponiranja humusnog sloja.

#### Članak 158.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar granica građevinskog područja uz kojega se grade ili postoje stambene ili druge građevine te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste.

Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,0 m (za jednu voznu traku).

Samo jedna vozna traka može se graditi samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 150 m uredi ugibaldište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom dijelu.

Iznimno se, zbog osiguranja prostora za kretanje vatrogasnih vozila, vozila za prikupljanje komunalnog otpada te ostalih komunalnih službi, kao i prostora za ukopane instalacije i javnu rasvjetu može formirati ulica minimalne širine 3,0 m, ali njena dužina ne može biti veća od 50 m.

Kada se građevinska čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima značaj državne ili županijske ceste, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obvezno se ostvaruje preko sporedne ulice.

Za potrebe nove gradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

#### Članak 159.

Minimalna udaljenost regulacionog pravca od ruba kolnika treba osigurati mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima. Izuzetno, uz kolnik slijepe ulice može se osigurati gradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu.

Ne dozvoljava se gradnja građevina, zidova i ograda te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje previše uskih ulica, uklanjanje oštih zavoja te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

#### Članak 160.

Parkirališne potrebe u naseljima rješavati će se u skladu s čl. 56 ovih Odredbi.

#### Članak 161.

Ulice se koriste za javni gradski prijevoz. Na odgovarajućim mjestima potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike. Proširenja za stajališta izvesti u skladu sa Pravilnikom o autobusnim stajalištima.

#### Članak 162.

Dozvoljena je gradnja i uređenje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, odnosno 2,0 m za dvosmjerni promet.

#### Članak 163.

Uz mjesne ulice moraju se urediti nogostupi za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 1,20 m (čl. 21. Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera).

### 5.2. Površine za željeznički promet

#### Članak 164.

Osnove željezničkog prometnog sustava označene su u karti 1. "Korištenje i namjena prostora"

Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem prometno-tehničkih elemenata postojeće željezničke pruge ne smatra se promjenom trase.

#### Članak 165.

Na zemljištu željeznice nije dozvoljena nikakva izgradnja osim željezničkih građevina i prolaza ispod, iznad i u razini s prugom prometnih i drugih infrastrukturnih sustava. Izuzetak je željezničko zemljište u građevinskom području gdje za planirani zahvat treba ishoditi posebne uvjete i odobrenje od nadležnog tijela.

### 5.3. Površine za uzletišta

#### Članak 166.

Uzletišta se mogu graditi izvan granica građevinskog područja na lokacijama koje imaju prostorne mogućnosti za izgradnju ovakvih građevina. Na području grada Orahovice dozvoljava se izgradnja 2 uzletišta.

Uvjeti za izgradnju poljoprivrednih uzletišta, odnosno športskih zračnih luka s travnatom uzletno sletnom stazom i mogućnošću prihvata manjih putničkih zrakoplova (do 5,700 kg) utvrdit će se temeljem prijedloga iz idejnog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole.

### 5.4. Površine za proizvodnju i cijevni transport nafte i plina

#### Članak 167.

Za magistralne plinovode obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš. Prilikom određivanja trase magistralnog plinovoda nužno je što manje prolaziti područjima pod šumom.

Točan položaj plinovoda prikazan je na karti 2. «Infrastrukturni sustavi».

#### Članak 168.

Koridor magistralnog cjevovoda je širine 60 m (30 m lijevo i desno od osi cjevovoda), a kod spoja od magistralnog plinovoda do mjerno-redukcijske stanice kroz građevinsko područje koridor je širine 30 m».

Unutar koridora od 60 m zabranjena je bilo kakva izgradnja bez suglasnosti vlasnika cjevovoda.

Naftovodi i plinovodi međunarodnog i magistralnog karaktera moraju biti udaljeni od drugih objekata kod paralelnog vođenja najmanje:

- 5 m od ruba cestovnog pojasa županijskih i lokalnih cesta
- 10 m od ruba cestovnog pojasa državnih cesta
- 20 m od ruba cestovnog pojasa brzih cesta i željeznica
- 10 m od nožice nasipa reguliranog vodotoka i kanala
- 5 m od ruba melioracijskog kanala

## 5.5. Površine za elektroopskrbu

#### Članak 169.

Osnove razmjesta energetske sustava označene su u karti 2. "Infrastrukturni sustavi".

Dozvoljava se mogućnost izmjene trasa 10(20) i 35 kV mreže ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

#### Članak 170.

Dozvoljava se mogućnost izgradnje malih hidroenergetskih objekata (male hidrocentrale) na postojećim vodotocima. Ukoliko se iskaže interes za takvu izgradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša, kao i ekonomske isplativosti, a moraju se izvesti u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi.

Dozvoljava se mogućnost izgradnje TS 10(20)/0,4 kV ukoliko one i nisu ovim planom predviđene, budući da je njihov razmještaj u prostoru ovisan o stvarnim potrebama korisnika, te se ne može unaprijed predvidjeti.

#### Članak 171.

Unapređenje i razvoj ostalih kapaciteta za prijenos i distribuciju električne energije predviđa se u okviru postojećih i planiranih koridora i prostora, uz minimalno potrebna proširenja radi prilagodbe tehničkim rješenjima, potrebama novoangažirane snage, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu, radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

Dozvoljava se kabliranje postojećih dalekovoda u skladu s urbanom matricom naselja, te izmještanje izvan građevnog područja.

Dalekovodi moraju u potpunosti zaobići evidentirana područja kulturno-povijesne i prirodne baštine.

#### Članak 172.



EE vododove treba spuštati podzemno i gdje god je to tehnički moguće izmjestiti iz građevinskog područja. Novi nadzemni distribucijski dalekovodi ne smiju se izvoditi preko građevinskih područja, a postojeće je potrebno postupno zamjenjivati kablskim.

Ukoliko postojeći EE vodovi ipak prolaze nadzemno, pri prolasku preko građevina, odnosno približavanja vodova građevinama, vodovi odnosno građevine moraju biti udaljene od vodova za minimalnu sigurnosnu visinu i udaljenost i to:

1. Okomita udaljenost između nadzemnih vodiča i dijela zgrade ispod nadzemnog vodiča (sljeme, dimnjak ili drugi najviši dio zgrade) je minimalno:
  - do 110 kV = 3,00 m
  - za 220 kV = 3,75 m
  - za 400 kV = 5,00 m
2. Sigurnosna visina i udaljenost nadzemnih vodiča od plinovoda i naftovoda je minimalno:
  - do 1 kV = 2,50 m
  - od 1 kV do 110 kV = 8,00 m
  - za 220 kV = 8,75 m
  - za 400 kV = 10,00 m
3. Sigurnosna visina nadzemnih vodiča od telekomunikacijskog voda je minimalno:
  - od 1 kV do 35 kV = 2,50 m
  - od 35 kV do 110 kV = 3,00 m
  - za 220 kV = 4,00 m
  - za 400 kV = 5,50 m
4. Vodoravna udaljenost nadzemnih vodiča od stupa telekomunikacijskog voda ne smije iznositi manje od 5,00 m.
5. Podzemni telekomunikacijski kabel mora biti udaljen od stupova visokonaponskog voda minimalno:
  - do 110 kV = 10,00 m
  - za 220 kV = 15,00 m
  - za 400 kV = 25,00 m
6. U naseljenim mjestima sigurnosna visina za nadzemne vodiče je:
  - do 1 kV = 5,00 m
  - od 1 kV do 110 kV = 7,00 m
  - za 220 kV = 7,75 m
  - za 400 kV = 9,00 m
7. Sigurnosna visina nadzemnih vodiča nad cestama i željezničkom prugom je:
  - do 1 kV = 6,00 m
  - od 1 kV do 110 kV = 7,00 m
  - za 220 kV = 7,75 m
  - za 400 kV = 9,00 m
8. Kut križanja nadzemnih vodova sa državnim cestama i vodotocima je minimalno  $30^{\circ}$ , a sa željezničkim prugama i podzemnim ili nadzemnim TT kablom  $45^{\circ}$ .
9. Kut križanja nadzemnih vodova sa ostalim cestama u naselju je minimalno  $30^{\circ}$  a van naselja nema ograničenja, osim sa županijskim cestama gdje je min.  $20^{\circ}$ .
10. Vodoravna udaljenost bilo kojeg dijela stupa iznosi minimalno:
  - od plovne rijeke ili kanala 10,00 m,
  - od nožice nasipa 6,00 m.

#### Članak 173.

Nije dozvoljeno voditi vodove preko nadzemnih građevina u kojima se nalaze ili planiraju lako zapaljivi materijal (skladišta benzina, ulja, eksploziva i sl.), a niti izgradnja ili planiranje takvih građevina ispod postojećih vodova.

Prijelaz nadzemnih vodova iznad igrališta i strelišta nije dozvoljena, a niti izgradnja ili planiranje igrališta i strelišta ispod postojećih nadzemnih vodova.

### 5.6. Površine za plinoopskrbu

#### Članak 174.

Plinifikacija naselja na području Grada razvijat će se na temelju osnovnih postavki u Prostornom planu županije i Studiji opskrbe zemnim plinom Virovitičko-podravske županije.

#### Članak 175.

Osnove razvitka plinoopskrbne mreže Grada naznačene su u karti br. 2. "Infrastrukturni sustavi".

Dozvoljava se mogućnost izmjene lokacije MRS i trasa distributivne mreže ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

#### Članak 176.

Prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport.

#### Članak 177.

Distribucijska mreža Grada je srednjetačna, određena na tlak  $P = 3$  bara. Distribucijska područja locirana su na postojećim mjerno-redukcijskim stanicama. Ekološki i funkcionalni aspekti te prostorni standardi koridora jedinstveni su na području cijeloga Grada, odnosno vrijede u svakom distribucijskom području.

Vodovi distribucijske mreže križaju se i paralelno vode uz ostale infrastrukturne vodove i objekte prema uvjetima lokalnih distributera.

Gradska distribucijska plinska mreža zahtjeva primjenu mjera praćenja realizacije izgradnje te interveniranja u slučajevima neargumentirane promjene pravaca napajanja lokalnih sustava. Svaku promjenu treba računski provjeriti i dokazati nepostojanje negativnog utjecaja na ostatak sustava i sustav u cjelini.

### 5.7. Površine za telekomunikacije

#### Članak 178.

Osnove razmještaja telekomunikacijskog sustava označene su u karti 2. "Infrastrukturni sustavi".

Dozvoljava se mogućnost izmjene trasa korisničkih vodova ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

Križanja i međusobne udaljenosti telekomunikacijskog i elektroenergetskog voda iznose:

- 5,00 m od ruba cestovnog pojasa državnih, županijskih i lokalnih cesta i temelja zgrada izvan naselja,
- 2,00 m od stupa zračnih TT mreža
- 2,00 m od vodovodnih cijevi promjera preko 200 mm
- 1,00 m od cijevi gradske kanalizacije, slivnika, toplovoda, vodovodnih cijevi promjera do 200 mm, plinovoda s tlakom do 3 bara
- 10,00 m od plinovoda s tlakom od 3 do 10 bara, te od instalacija i rezervoara sa zapaljivim ili eksplozivnim gorivom
- 30,00 m od plinovoda s tlakom preko 10 bara izvan gradskih naselja

Za stupove globalne mobilne telekomunikacijske mreže (GSM) mogu se osigurati parcele i izvan građevinskih područja u skladu s racionalnim korištenjem i zaštitom prostora, te uz uvjet da se na jedan stup postavljaju sve mreže (T-mobile, VIP i sl.)

Osim postojećih i ovim Planom planiranih osnovnih postaja, dozvoljava se izgradnja i postavljanje dodatnih osnovnih postaja smještanjem antena na antenske stupove i na krovne prihvate na postojećim građevinama.

#### Članak 179.

Unutar Planom utvrđenih koridora komunalne infrastrukture nije dozvoljena gradnja građevina, a za sve intervencije potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih organa i javnih poduzeća. Planirani koridori za infrastrukturne vodove smatraju se rezervatom i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva gradnja sve do izdavanja lokacijske dozvole na temelju idejnog rješenja, kojim se utvrđuje stvarna trasa i zaštitni pojas.

Detaljno određivanje trasa prometnica, komunalne i energetske infrastrukture, unutar koridora koji su određeni ovim Planom utvrđuje se detaljnim planovima uređenja prostora, odnosno lokacijskom dozvolom, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

## 5.8. Površine za vodne građevine

### 5.8.1. Uređenje režima voda

#### Članak 180.

Za zaštitu od štetnog djelovanja voda dozvoljeni su regulacijski zahvati i korekcije korita pod uvjetima definiranim ovim Planom i posebnim uvjetima.

Zahvate treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja.

Dozvoljeni su radovi na zaštiti priobalnih dijelova od poplava i radovi na uređenju vodnih tokova kao i izgradnja regulacijskih građevina.

#### Članak 181.

U svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrana od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda, na vodotocima i drugim ležištima voda utvrđuje se inundacijski pojas kao prostor primjene posebnih propisa. U predmetnom pojasu zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.

Uz kanale III i IV reda inundacijski pojas treba biti 2-3 metra od ruba vodonosnog korita, ovisno o veličini sliva pojedinog kanala unutar kojeg je obvezno poštivati ograničenja iz čl. 106. Zakona o vodama.

#### Članak 182.

Neobrađene površine u dolinama vodotoka kao i na drugim mjestima treba urediti (planirati) izvođenjem melioracijskih zahvata, zaštitom od štetnog djelovanja voda i drugim mjerama poboljšanja.

Ugrožene poljoprivredne površine, a osobito visoko vrijedno poljoprivredno zemljište treba zaštititi od poplavnih voda i bujica.

Na kartografskom prikazu 3 „Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora“ prikazane su površine pogodne za navodnjavanje izgradnjom, primjenom i održavanjem sustava navodnjavanja.

#### Članak 183.

Potrebno je izraditi katastar i utvrditi granice područja djelovanja erozijskih procesa i bujica. Na područjima djelovanja erozijskih procesa i bujica poduzeti aktivnosti za sprječavanje i sanaciju tih procesa.

#### Članak 184.

U prirodnim inundacijama i poplavnim područjima nije dozvoljena gradnja radi zaštite ljudi, imovine i zbog očuvanja cjelovitosti prirodnog vodnog krajolika.

#### Članak 185.

Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidromelioracijskih i drugih vodnogospodarskih objekata i održavanja vodnog režima nije dozvoljeno:

- u uređenom inundacijskom području orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje
- u inundacijskom području i na udaljenosti manjoj od 20 m od nožice nasipa podizati zgrade, ograde i druge građevine osim zaštitnih vodnih građevina
- obavljati ostale aktivnosti protivne odredbama Zakona o vodama koji određuju režim korištenja prostora vodnih građevina

#### Članak 186.

U obalnom pojasu u širini 15m (odnosi se na obale vodotoka) zabranjuje se postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih ili drugih ograda, kojima se sprečava slobodan prolaz.

### 5.8.2. Površine za vodoopskrbu

#### Članak 187.

Opskrba vodom vršit će se prema «Planu razvitka vodoopskrbe Virovitičko-podravske županije», izrađenom u «Hidroprojektu-ing» Zagreb.

Osnove razvitka vodoopskrbne mreže Grada naznačene su u karti br. 2. "Infrastrukturni sustavi".

Dozvoljava se mogućnost izmjene trasa vodoopskrbne mreže ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

#### Članak 188.

Vodonosnike i izvore pitke vode treba zaštititi od onečišćenja i djelovanja vanjskih faktora, koji bi mogli utjecati na kvalitetu vode.

### 5.8.3 Površine za odvodnju

#### Članak 189.

Na području cijelog vodonosnika i u zaštitnim zonama vodocrpilišta odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda unutar i izvan građevinskog područja potrebno je riješiti zatvorenim sustavom odvodnje.

Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda određen je načelno na kartografskom prikazu 2. «Infrastrukturni sustavi», a točan položaj odrediti će se prema Studiji zaštite voda Virovitičko-podravske županije i projektnoj dokumentaciji. Dozvoljava se mogućnost izmjene trasa odvodne mreže ukoliko je to nužno radi prilagodbe organizaciji prostora.

#### Članak 190.

Gospodarski subjekti, poljoprivredna gospodarstva (farme) i druge građevine koje nisu obuhvaćene sustavom odvodnje, moraju izgraditi takve vlastite sustave i prije upuštanja otpadnih voda u recipijent, moraju otpadne vode podvrgnuti predtretmanima, zavisno o vrsti onečišćenja.

Do izvedbe zatvorenih sustava odvodnje za takve objekte, zaštita i predtretmani moraju se izvesti na samoj lokaciji putem nepropusnih građevina-jama i odvozom taložnog mulja.

#### Članak 191.

Za naselja koja nisu uključena u sustave odvodnje, do njihovog uključenja dozvoljava se upuštanje otpadnih voda u nepropusne sabirne jame, koje se moraju prazniti na određenim mjestima (pročistač otpadnih voda), gdje će biti podvrgnute predtretmanu, kako bi se postigla određena kvaliteta za upuštanje u konačni recipijent.

#### Članak 192.

Za recipijente otpadnih voda obavezno sustavno pratiti kvalitetu vode i održavati je na propisanoj razini.

## **6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina**

### **Šume**

#### Članak 193.

Šume je potrebno čuvati kao izuzetno vrijedne krajolike. Zabranjuje se krčenje i sječa šumskih površina, ako to nije predviđeno šumsko-gospodarskom osnovom, odnosno programom za gospodarenje šumama.

U gospodarenju šumama treba očuvati šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove, produljiti sječivu zrelost gdje je to moguće, prilikom dovršnog sijeka ostavljati manje neposječene površine, ostavljati zrela, stara i suha stabla, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu.

#### Članak 194.

Pravne osobe koje gospodare šumama i vlasnici šuma dužni su pošumiti paljevine, površine na kojima je izvršeno pustošenje i sječa, u roku koji odredi Ured državne uprave nadležan za poslove šumarstva.

#### Članak 195.

Potrebno je izvršiti pošumljavanje nekvalitetnog poljoprivrednog zemljišta i područja unutar zaštitnih zona vodocrpilišta.

#### Članak 196.

U šumi i na šumskom zemljištu mogu se graditi samo građevine potrebne za gospodarenje šumom i građevine koje su predviđene ovim Planom.

### **Vodotoci**

#### Članak 197.

Mjere zaštite vodotoka obrađene su u poglavlju 5.8.1. ovih Odredbi.

Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka sa ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodne stanje vodotoka.

Treba očuvati raznolikost staništa na vodotocima (neutvrđene obale, sprudove, brzake, slapove, mrtve rukavce i dr.) povoljnu dinamiku voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa, povremeno prirodno poplavljivanje rukavaca i dr.)

### **Zaštićeni dijelovi prirode, biljne i životinjske vrste**

#### Članak 198.

Zaštićeni dijelovi prirode označeni su na karti br. 3. «Uvjeti korištenja i zaštite prostora».

Prema Zakonu o zaštiti prirode zaštićeni su:

- u kategoriji “park prirode”: Park prirode Papuk (reg.br. 886)

Prema PPŽ i ovim Planom predviđeni za zaštitu su:

- u kategoriji "posebni rezervat": Mrtvi dol (šumska vegetacija)
- u kategoriji "spomenik prirode": Rustine (geomorfološki)
- u kategoriji „značajni krajobraz“: područje oko Ružice grada  
područje oko manastira Sv. Nikolaj
- u kategoriji „spomenik parkovne arhitekture“: lokalitet Merkur  
šuma Albus  
središnji gradski park u Orahovici

Prema Zakonu o zaštiti prirode za ove prirodne vrijednosti potrebno je pokrenuti postupak proglašavanja zaštite na temelju stručnih podloga koje izrađuje ovlašteno tijelo.

Zaštićena područja proglašava Vlada ili županijska skupština, uz prethodnu suglasnost nadležnog Ministarstva, zavisno o kategoriji zaštite.

Južni dio grada Orahovice nalazi se u preliminarnoj Nacionalnoj ekološkoj mreži (NEN) kao dio središnje jezgre i odnosi se na područje Parka prirode Papuk.

Na zaštićenom području dozvoljeni su oni zahvati i radnje koje ga ne oštećuju i ne mijenjaju svojstva zbog kojih je zaštićen.

#### Članak 199.

Pravilnikom o unutarnjem redu (donosi ga upravno vijeće javne ustanove uz suglasnost nadležnog Ministarstva i prethodno mišljenje središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva - kada je temeljni fenomen šuma ili voda) uređuju se pitanja i **propisuju mjere zaštite**, očuvanja, unapređenja i korištenja prirodnih vrijednosti.

#### Članak 200.

Posebne uvjete zaštite prirode u postupku izdavanja lokacijske dozvole za građenje i izvođenje radova i zahvata na području parka prirode utvrđuje nadležno Ministarstvo. Isto tako uvjete Ministarstvo utvrđuje, ako se navedene prirodne vrijednosti nalaze na prostorima dvaju ili više županija.

Ured državne uprave u županiji nadležan za zaštitu prirode utvrđuje posebne uvjete zaštite prirode u postupku izdavanja lokacijske dozvole za građenje i izvođenje radova i zahvata na područjima regionalnog parka, značajnog krajobraza, park-šume, spomenika parkovne arhitekture.

## Park prirode Papuk

#### Članak 201.

Organizacija prostora, način korištenja, uređenja i zaštita prostora, način upravljanja i ponašanja u zaštićenom području Park prirode Papuk, propisani su Pravilnikom o unutarnjem redu PP i Godišnjim programom zaštite, održavanja, očuvanja, promicanja i korištenja PP i Prostornim planom područja posebnih obilježja Parka prirode Papuk, koji je u izradi.

#### Članak 202.

U Parku prirode Papuk do donošenja PPPPO PP Papuk može se vršiti samo rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija novih građevina unutar naselja i gradnja infrastrukturnih građevina.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole za navedene zahvate sukladno Zakonu o zaštiti prirode, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode Ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode.

#### Članak 203.

Za sve zahvate ili radnje u Parku prirode za koje nije potrebna lokacijska ili građevna dozvola, potrebno je ishoditi dozvolu Ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode.

### **Šume i rijetka staništa**

#### Članak 204.

U gospodarenju šumama treba očuvati šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove, produljiti sječivu zrelost gdje je to moguće, prilikom dovršnog sijeka ostavljati manje neposječene površine, ostavljati zrela, stara i suha stabla, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu.

#### Članak 205.

Treba očuvati biološke vrste značajne za stanišni i zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte, što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje i sustano praćenje stanja (monitoring).

#### Članak 206.

Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području općine treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima.

### **Graditeljska baština**

#### Članak 207.

Zaštita graditeljske baštine provodi se temeljem smjernica i sustava mjera zaštite kulturnih dobara, krajobraznih i prirodnih vrijednosti izrađenim od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni postupci te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se spomeničke građevine nalaze te zonama posebnog režima korištenja naselja i kultiviranog krajolika ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima. Sustav mjera zaštite utvrđuje se za sve radnje koje mogu prouzročiti promjene na kulturnom dobru ili u njegovoj neposrednoj blizini.



Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim parcelama ili unutar zaštićenih predjela, funkcionalne prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

U skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakonom o gradnji, Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o zaštiti okoliša, Zakonom o zaštiti prirode i Obvezatnoj uputi o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja za sve nabrojene zahvate na građevinama, građevnim sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima, za koje je Prostornim planom utvrđena obaveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti: posebne uvjete (u postupku ishoda lokalcijske dozvole); prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole, odnosno za sve zahvate na zaštićenim kulturnim dobrima); nadzor u svim fazama radova, provodi nadležni Konzervatorski odjel.

Uređenje okoliša može se provoditi samo na temelju posebnih uvjeta iste Ustanove.

Od općih intervencija na građevinama, s obzirom na njihovu spomeničku vrijednost kao kulturne baštine, predviđaju se konzervacija, restauracija, građevinska sanacija i rekonstrukcija.

Zaštićenim građevinama kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju mjere zaštite smatraju se sve građevine koja su upisana u Registar kulturnih dobara RH, a koja su u ovom Prostornom planu popisane kao zaštićena (Z) i preventivno zaštićena (P) kulturna dobra, te ona kulturna dobra za koja je u tijeku postupak utvrđivanja svojstva kulturnog dobra (PR).

Na području Grada Orahovice na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara **zaštićena (Z)** su slijedeća kulturna dobra:

br.	MJESTO	NAZIV adresa/k.o., k.č.br.	VRSTA	STATUS
02/01	CRKVARI	Crkva sv. Lovre k.o. Stara Jošava k.č.br. 693,694	sakralno	Z-368
02/02	CRKVARI	Inventar crkva sv. Lovre k.o. Stara Jošava k.č.br. 693,694	pokretno	Z-2296
05/01	DUZLUK	Manastir sa crkvom sv. Nikole k.o. Manastir Orahovica k.č.br. 1,2	sakralno	Z-370
05/02	DUZLUK	Inventar manastirske crkve sv. Nikole k.o. Manastir Orahovica k.č.br. 1,2	pokretno	R-139
11/01	ORAOHVICA	Srednjovjekovni grad „Ružica“ k.o. Orahovica k.č.1203 k.o. Duzluk k.č.br. 18	profano	Z-375
11/02	ORAOHVICA	Srednjovjekovni grad Oršulić k.o. Duzluk k.č.br. 1324/1	profano	Z-376
11/03	ORAOHVICA	Župna crkva Uzašašća sv. Križa k.o. Orahovica k.č.br. 1	sakralno	Z-377
11/04	ORAOHVICA	Inventar župne crkve Uzašašća sv. Križa k.o. Orahovica k.č.br. 1	pokretno	Z-2297

Na području Grada Orahovice na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara **preventivno** je **zaštićeno (P)** slijedeće kulturno dobro:

br.	MJESTO	NAZIV adresa/k.o., k.č.br.	VRSTA	STATUS
11/05	ORAOHVICA	Plemićka kurija (Curiae Nobilitaris) k.o. Orahovicica k.č.br. 1068/1	profano	P-1774

Ovim PPU Grada Orahovice utvrđuje se na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara **pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu (PR)** (preventivna zaštita ili zaštita) slijedećih građevina:

br.	MJESTO	NAZIV adresa/k.o., k.č.br.	VRSTA	STATUS
05/04	DUZLUK	Arheološki lokalitet „Rastova kosa“	arheološko	PR
11/05	ORAOHVICA	Kurija Mihalović s perivojem Trg plemenitih Mihalovića 1	profano	PR
11/06	ORAOHVICA	Štale dvorca Jovanović Trg plemenitih Mihalovića 6	profano	PR
11/07	ORAOHVICA	Hotel „Ružica“ Ul. Kralja Zvonimira 1	profano	PR

Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine:

**A/ Područje zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti**

- očuvanje i zaštita prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora koji odražava kvalitetan suživot arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti pripadajuće sredine nastao kao rezultat njihove funkcionalne povezanosti
- poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljoprivrednih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj
- zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza, poljskih putova i šumskih putova)
- očuvanje povijesnih cjelina (sela, zaselaka) u njihovom izvornom okruženju s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom
- oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti
- očuvanje i obnovu tradicijskog graditeljstva i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora
- očuvanje povijesne slike, volumena i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih vizura
- zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neka imaju simbolična i povijesna značenja
- očuvanje prirodnih značajki predjela kao što su obale vodotoka, prirodne šume, bare, rukavci vodotoka, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini

- čuvanje u izvornom izgledu i funkciji povijesnih zgrada; škola, općina, vatrogasnih domova, crkvi, župnih stanova, kapela i poklonaca, i zgrada građenih u duhu tradicijskog graditeljstva
- za seoski ambijent značajno je i strukturalno oblikovanje novih uličnih ograda koje trebaju biti zidane ili daščane s kolnim i pješačkim vratima.

#### **B/ Arheološki lokaliteti**

- arheološkim lokalitetima uz zaštićena i preventivno zaštićena profana i sakralna kulturna dobra granice rasprostranjenosti utvrđene su katastarskim česticama. Na tim se lokalitetima svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa, uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje.
- na arheološkim lokalitetima koji do sada nisu istraživani te nisu poznate granice rasprostiranja mogućih arheoloških nalaza potrebno je izvršiti probna arheološka sondiranja na temelju koje će se moći odrediti točne granice zaštićene arheološke zone, te izvršiti točnu geodetsku izmjeru lokacija
- zabranjuje se intenzivno poljodjeljsko korištenje tla te duboko oranje preko 50 cm
- u slučaju zemljanih iskopa bilo koje vrste (instalacijski rovovi, kanali...) za radove je potrebno ishoditi posebne uvjete, odnosno prethodnu dozvolu te osigurati nadzor konzervatora – arheologa Ministarstva kulture. U slučaju eventualnih arheoloških nalaza potrebno je odmah obustaviti radove. Ovisno o vrsti i vrijednosti nalaza odredit će se mjere zaštite, te eventualna izmjena projekta, trase i slično
- prilikom izvođenja svih šumarskih radova na danas pošumljenom području zaštićene arheološke zone, za sve radove krčenja šume, vađenja panjeva i sl. potrebno je osigurati stalan nadzor nadležnog konzervatora-arheologa. Na ovim se područjima ne dozvoljava daljnje pošumljavanje, a vlasnici pošumljenih površina obavezuju se uklanjati samoniklu mladu šumu
- registrirana i evidentirana arheološka područja treba ucrtati na kartu, kao i sve pojedinačne nalaze.
- arheološkim lokalitetom smatra se i ono područje koje do sada nije evidentirano i ne nalazi se u službenom popisu nadležnog konzervatorskog odjela i u ovom prostornom planu, ukoliko se na njemu pronađu arheološki nalazi. O takvim slučajnim nalazima odmah treba izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Požegi ili Gradski muzej u Virovitici, a sve radove na lokalitetu treba obustaviti do izlaska stručnjaka na teren.
- arheološka iskapanja i istraživanja mogu se obavljati samo na temelju odobrenja koje rješenjem daje nadležno tijelo.

#### **C/ Povijesna građevina**

- Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu (sakralne građevine, stambene i dr.) kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili, ako je to posebno istaknuto, njen povijesno vrijedan dio.

#### Članak 208.

Za građevine označene kao evidentirana kulturna dobra (E) mjere zaštite nisu obvezne, ali jedinice lokalne uprave te Investitori, odnosno vlasnici građevina, mogu, u tijeku ishoda dozvola, ukoliko imaju interes i potrebu, zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela. Isto vrijedi i za građevine izvan predjela zaštite ukoliko graniči sa zaštićenim predjelom, ako se građevine nalaze na osobito vidljivim mjestima važnim za sliku naselja ili krajolika. U pravilu:

- povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno sa njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.)
- oko pojedinačnih građevina istaknutih planom pridržavati se principa «zaštite ekspozicije» - ne dozvoljava se izgradnja predimenzioniranih zgrada neprimjerenih materijala i oblikovanja koje mogu zakloniti vizure na predmetno dobro ili s njega na kontaktni okoliš
- starije vrednije zgrade i skupine tradicijskog graditeljstva obnavljati u izvornom stanju
- raznim mjerama na razini lokalne zajednice poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća
- na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam)
- kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisom i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop
- vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, te se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva. Izgradnju novih gospodarskih, pomoćnih i drugih objekata na parceli potrebno je definirati kao prizemne objekte koje je moguće graditi na liniji parcele, odnosno poprečno po cijeloj širini parcele, čime se diferencira stambeno od gospodarskog dvorišta
- nove gospodarske i stambene zgrade mogu se graditi od drveta sa pokrovom od crijepa ili šindre, što predstavlja tradicijske materijale (dodatnom obradom treba osigurati njegovu zaštitu od požara, atmosferilija i drugih oštećenja) ili zidanjem no tipološki, oblikovno i gabaritno usklađene sa zatečenim ambijentom
- dugačka parcela okomita na ulicu, kvaliteta je koju treba zadržati. Takav oblik parcele najlogičniji je i funkcionalno najprihvatljiviji poljodjelskom kućistu. Zadržavanjem tradicijskog položaja kuće na parceli sa smještajem na regulacijskoj liniji i populariziranjem povijesnih tipova sa zabatnim pročeljem na ulicu, a jednim uzdužnim zidom na susjednoj međi i sličnog tipa samo paralelnog sa ulicom, sačuvala bi se osnovna dispozicija kućista i izgled sela
- u oblikovanju gabarita treba koristiti karakteristične značajke tradicijskog načina gradnje što u prvom redu obavezuje na prizemnu izgradnju te kosi krov pokriven crijepom (na mjestima pokušati oživiti pokrov, za orahovački i virovitički kraj karakterističnim crijepom u obliku ribe) uz uvažavanje ritma i veličine prozorskih

- otvora. Novu kuću treba prilagoditi suvremenim uvjetima komfora i standarda. Ulično pročelje kao glavni likovni nositelj identiteta i osebnosti afiniteta svakog vlasnika treba i može i nadalje zadržati estetsku i simboličku poruku, pri čemu ne bi izostala niti mogućnost ukrašavanja zabata tradicijskim ili suvremenim znamenjem i ukrasima
- povijesne građevine potrebno je sačuvati od rušenja ili drastičnijih preoblikovanja te vlasnike takvih objekata raznim mjerama na razini organa lokalne uprave poticati na njihovo očuvanje i održavanje
  - prilagodbe suvremenom stambenom i gospodarskom standardu dopustive su u interijeru takvih povijesnih građevina dok je pročelje i vanjske gabarite potrebno očuvati u izvornom izgledu
  - u slučaju potpuno dotrajalih građevina koje je nužno ukloniti preporuča se da se novi objekti grade na istoj poziciji (u odnosu na parcelacijske međe, pomak od ulice i položaj unutar parcele) te u približno istim gabaritima kako se u mjerilu ne bi poremetio sklad očuvanog uličnog poteza
  - prilikom nove izgradnje u središtima naselja poštivati regulacijski pravac. Širinu izgradnje ograničiti na maksimalno 8 metara, dok dužina može ovisiti o potrebi vlasnika, ali mora biti veća od širine građevine (oblik izduženog pravokutnika). Po tipologiji kuću je moguće graditi i u obliku slova L uz mogućnost izvedbe kolnog ulaza, ako ulično krilo zauzima širinu cijele parcele. Visina nove izgradnje je prizemna ili P + potkrovlje, a izuzetno u središtu naselja za poslovne ili javne zgrade je maksimalno P+1, maksimalne širine 10 m, sa visinama etaža od maksimalno 3 metra
  - prilikom ozelenjavanja parcele u sačuvanim uličnim potezima preporuča se samo sadnja autohtonih biljnih vrsta koje pretežno dominiraju u postojećem zelenom fondu naselja. Postojeću crnogoricu u drvodredima i na drugim javnim površinama treba postupno zamijeniti odgovarajućim listopadnim biljnim vrstama čija je upotreba povijesno potvrđena.
  - evidentiranim arheološkim lokalitetima, kao i onima koji se predlažu za zaštitu, a kojima se zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice locirani su položajem i štite se Prostornim planom u okvirnim granicama. Površine na tim lokalitetima mogu se koristiti na dosad uobičajen način, a ukoliko se na istima planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.
  - nakon provedene zaštite arheoloških lokaliteta koji su za to predloženi, za njih vrijede isti propisi kao i za sva zaštićena, odnosno preventivno zaštićena kulturna dobra.

#### Članak 209.

Motiv prirode oko sakralnih i povijesnih građevina treba sačuvati u određenom odstojanju i naglasiti kao prostornu determinantu posebnog značaja i urbaniteta. Potrebno je osigurati zeleni prostor kao biološko-vizualnu izolaciju od okolnih sadržaja, a naročito od novih prometnica te tako osigurati ambijentalni ugođaj. Mjere zaštite odnose se na čuvanje kvalitetnog raslinja i postojećih oaza zelenila kao prirodnih barijera.

Potrebno je sačuvati hortikulture vizure u kontaktnim i ambijentalnim zonama, a isto tako njegovati tradicijske sadnice u naseljima ispred kuća. Preporučuje se planirana sadnja autohtonih raslinja (lipa i kesten).

#### Članak 210.

Za sakralne građevine koje su degradirane vremenom ili neredovitim održavanjem, treba načiniti elaborate zaštite i sanacije.

Posebno je potrebno štititi vertikalne vizure zvonika u krajolicima ravničarskih naselja.

#### Članak 211.

U kontaktnim zonama starih ruralnih jezgri nove je građevine moguće planirati tako, da se njihovom postavom, lokacijom, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše kvalitetni postojeći ambijenti i vizure na zaštićene građevine (zadržavanje postave kuća sa zabatom prema ulici, s maksimalnom visinom prizemlje ili jedan kat, u ovisnosti o karakteristikama mikroambijenta).

U blizini sakralnih objekata zabranjeno je graditi veće objekte ili pogone i činiti radnje koje bi vizualno i fizički djelovale na njihovo okruženje.

#### Članak 212.

Povijesne zgrade - škole, općine, vatrogasne domove, crkve, župne stanove, kapele i zgrade građene u duhu tradicijskog graditeljstva potrebno je čuvati u izvornom izgledu i funkciji.

Kapele-poklonce i raspela potrebno je čuvati i održavati u što izvornijem obliku, a za neophodne popravke koristiti izvorne materijale i tehnike izvedbe. Kako ovi elementi baštine bitno doprinose prepoznavanju identiteta naselja nužno je očuvanje kontinuiteta «svetog mjesta», te je u vezi s time u slučaju neophodnog uklanjanja nekog od njih nužno izvesti novu, tipološki identičnu gradnju na potpuno istoj poziciji.

## **7. Postupanje s otpadom**

### **Opće smjernice**

#### Članak 213.

Otpad je dozvoljeno odlagati samo na odlagalištu otpada.

#### Članak 214.

Na odlagalište otpada može se odlagati samo komunalni i neopasni industrijski otpad.

### **Stara (divlja) odlagališta otpada**

#### Članak 215.

Za sva divlja odlagališta otpada, treba načiniti projekte sanacije i zatvaranja, sukladno zakonskim odredbama.

#### Članak 216.

Postojeća kontrolirana odlagališta otpada moguće je koristiti kao sakupljališta otpada, do uspostave centra za gospodarenje otpadom na području županije.

#### Članak 217.

Za zatvoreno odlagalište I kategorije na kojem je odložen samo komunalni otpad osigurati praćenje utjecaja na okoliš najmanje 20 godina od dana zatvaranja odlagališta, a za takvo odlagalište II kategorije 10 godina od dana zatvaranja odlagališta.

#### Članak 218.

Nakon zatvaranja odlagališta I kategorije obavezno je mjeriti količinu i sastav odlagališnih plinova, procjednih voda i sastav podzemnih voda dva puta godišnje, najmanje 10 godina od dana zatvaranja odlagališta.

### **Novo odlagalište**

#### Članak 219.

Na razini Županije planira se otvaranje centra za gospodarenje otpadom.

### **Opasni otpad**

#### Članak 220.

Zbrinjavanje opasnog otpada nalazi se u nadležnosti Republike Hrvatske. Vlada RH osigurava provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom utvrđenih Strategijom zaštite okoliša.

#### Članak 221.

Proizvođači opasnog otpada moraju osigurati skladištenje toga otpada na mjestu njegova nastanka uz obavezno vođenje očevidnika o vrsti, količini i načinu njegova skladištenja, ili takav otpad odvoziti na prikupljališta opasnog otpada, za koje se prema Strategiji i Programu prostornog uređenja republike hrvatske predviđa pet lokacija na području županije (Virovitica, Slatina, Orahovica, Pitomača i Voćin).

#### Članak 222

Opasni otpad iz skladišta može se predati samo ovlaštenom sakupljaču, odnosno obrađivaču, uz obaveznu popratnu dokumentaciju o otpadu.

#### Članak 223.

Spremnici u kojima se skladišti opasni otpad moraju imati oznaku «Opasni otpad» i naziv vrste otpada.

#### Članak 224.

Skladišta opasnog otpada moraju biti natkrivena, sa čvrstom nepropusnom podlogom otpornom na djelovanje opasnog otpada pod određenim nagibom sa sabirnom jamom ili posudom, opremljeno opremom za sigurno rukovanje i odvojeno skladištenje.

#### Članak 225.

Skladište opasnog otpada mora biti opremljeno protupožarnim sustavom, aparatom za gašenje požara i drugom sigurnosnom opremom, obrađenom u posebnim propisima koji se odnose na rukovanje i skladištenje opasnih tvari koje su sastojci opasnog otpada.

#### Članak 226.

Sve energetske, plinske, vodovodne i ventilacijske instalacije moraju biti izvedene prema posebnim propisima koji uređuju rukovanje i skladištenje opasnih tvari.

#### Članak 227.

Potrebno je izraditi Plan za postupanje u slučaju izvanrednih događanja-nezgoda.

#### Članak 228.

Podatke o postupanju s opasnim otpadom na propisanim obrascima tromjesečno dostavljati nadležnom tijelu za poslove zaštite okoliša na području županije, a na kraju kalendarske godine te podatke dostaviti nadležnom Ministarstvu.

## **Industrijski otpad**

#### Članak 229.



Industrijski otpad, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, mora se odvojeno skupljati i predavati ovlaštenim sakupljačima uz potrebnu dokumentaciju ili ako je moguće, ponovno koristiti u procesu proizvodnje.

Ostali neopasni otpad odlagati na odlagalište otpada.

#### Članak 230.

Podatke o otpadu na propisanim obrascima potrebno je redovito dostavljati nadležnom tijelu koji vodi katastar emisija u okoliš.

### **Komunalni otpad**

#### Članak 231.

Određuje se lokacija «Tuk» kod Orahovice za legalno odlagalište komunalnog otpada.

U trenutku formiranja Centra za gospodarenje otpadom na nivou županije, ovo odlagalište može postati prikupljalište otpada, odnosno transfer stanica.

#### Članak 232.

Na mjestu nastanka otpada vršiti selekciju-razvrstavanje (papir, staklo, plastika, metal i organski otpad), kako bi se iskoristila vrijedna svojstva otpada.

#### Članak 233.

Otpad se mora odlagati u spremnike predviđene za pojedine vrste otpada do njegovog konačnog zbrinjavanja (recikliranje, kompostiranje ili odlaganje na odlagalište).

#### Članak 234.

Otpad čija se svojstva mogu iskoristiti, skladištiti u uvjetima za očuvanje kakvoće u svrhu ponovne obrade.

#### Članak 235.

Sakupljanje i odlaganje otpada na odlagalište vrši komunalna tvrtka ili koncesionar koji imaju potrebna ovlaštenja za obavljanje djelatnosti postupanja s komunalnim otpadom.

#### Članak 236.

Komunalne tvrtke (koncesionar) vode očevidnike o otpadu koji sadržavaju podatke o vrsti, količini i načinu zbrinjavanja pojedinih vrsta otpada.

#### Članak 237.

Podatke o otpadu iz očevidnika na propisanim obrascima komunalne tvrtke (koncesionar) redovito moraju dostavljati nadležnom županijskom tijelu koji vodi katastar emisija u okoliš.

## **8. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš**

### **8.1. Zaštita tla**

#### Članak 238.

Zaštita tla od onečišćenja provodi se zabranom, ograničenjem i sprečavanjem unošenja štetnih tvari koje mogu prouzročiti biološko, kemijsko ili neko drugo onečišćenje. U svrhu zaštite treba provoditi trajno praćenje (monitoring) tla, a naročito sadržaj štetnih tvari.

Jedinica lokalne samouprave i uprave uređuje, organizira, financira i unapređuje poslove zaštite okoliša koji su regionalnog ili lokalnog značenja sukladno Zakonu o zaštiti okoliša.

### **8.2. Zaštita voda**

#### Članak 239.

Zaštita voda, kako površinskih tako i podzemnih, provodi se prema odredbama važećeg Zakona o vodama, radi očuvanja života i zdravlja ljudi, zaštite okoliša i omogućavanja neškodljivog i nesmetanog korištenja voda u različite namjene, a poglavito korištenja za piće.

Da bi se zaštita voda od onečišćenja mogla provoditi kvalitetno, nadležne inspekcije moraju sustavno pratiti propisane parametre koji određuju kakvoću i kvalitetu voda.

### **8.3. Zaštita šuma**

#### Članak 240.

Zaštita šuma provodi se prema odredbama važećeg Zakona o šumama i šumsko-gospodarske osnove, gdje mora biti utvrđena ekološka, proizvodna, ekonomska i zaštitna podloga o očuvanju šuma.

### **8.4. Zaštita zraka**

#### Članak 241.

Izvori onečišćenja zraka moraju biti izgrađeni, opremljeni i održavani tako da ne ispuštaju u zrak onečišćavajuće tvari iznad graničnih vrijednosti emisije.

#### Članak 242

Onečišćivači moraju osigurati redovito praćenje emisije iz izvora onečišćenja i o tome voditi očevidnik.

Članak 243.

Izvore onečišćenja zraka obavezno je prijaviti, a podatke o praćenju emisija redovito dostavljati nadležnom tijelu koje vodi katastar emisija u okoliš.

Članak 244.

Nove izvore onečišćenja opremiti odgovarajućom zaštitom i pravilno locirati u prostoru (ruža vjetrova i udaljenost) u odnosu na stambene objekte, škole, vrtiće, i druge sadržaje namijenjene društvenim djelatnostima. Postojeće izvore onečišćenja naknadno opremiti zaštitnim filterima.

Članak 245.

Oko postojećih i planiranih izvora onečišćenja podići nasade zaštitnog zelenila u svrhu smanjenja onečišćenja.

Članak 246.

Ako onečišćenje zraka prelazi granične vrijednosti (GV), predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave mora osnovati područnu mrežu za praćenje kakvoće zraka, donijeti program mjerenja kakvoće zraka i osigurati uvjete njegova provođenja.

Podatke o kakvoći zraka objaviti jedanput godišnje u službenom glasilu Grada

## 8.5. Zaštita od buke

Članak 247.

Razine prekoračenja najviše dozvoljene buke posebno su propisane s obzirom na vrijeme i mjesto gdje buka nastaje u sredini u kojoj rade i borave ljudi. Sredinom gdje ljudi borave i rade smatraju se svi otvoreni i zatvoreni prostori u naseljima i izvan naselja u kojima se ljudi zadržavaju radi boravka, rada, odmora i rekreacije.

Članak 248.

Gradski organ uprave nadležan za poslove prostornog planiranja osigurava izradu karte buke za utvrđivanje i praćenje razine buke. Karta buke sastavni je dio dokumentacije prostora.

Članak 249.

U postupku utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za gradnju i rekonstrukciju građevina, nadležni ured Državne uprave, utvrđuje posebne uvjete građenja za zaštitu od buke.

Članak 250.

Nakon izgradnje ili rekonstrukcije građevine koja je izvor buke, uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole potrebno je priložiti nalaz i mišljenje da buka ne prekoračuje propisane dozvoljene razine. Nalaz i mišljenje izdaje ovlaštena pravna ili fizička osoba registrirana za tu djelatnost.

Ukoliko nisu ispunjeni propisani i utvrđeni uvjeti za zaštitu od buke upotreba takve građevine mora se zabraniti.

#### Članak 251.

Izvori buke koji prekoračuju dozvoljene vrijednosti mogu se koristiti samo u slučajevima otklanjanja posljedica elementarnih nepogoda i stanja koja bi mogla izazvati velike materijalne štete ili ugroziti zdravlje ljudi.

#### Članak 252.

Zabranjeno je obavljati djelatnosti koje zbog buke ometaju noćni mir i odmor u naseljima u vremenu od 23 do 06 sati idućeg dana. Ova zabrana ne odnosi se na prethodno navedeni članak.

### **8.6. Zaštita od požara**

#### Članak 253.

Zaštita od požara provodi se na temelju procjene ugroženosti od požara i Planu zaštite od požara, koji donosi jedinica lokalne samouprave (grad).

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negoriva materijala najmanje na dužini konzole.

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

### **8.7. Zaštita od poplava**

#### Članak 254.

Zaštita od poplava provodi se sukladno Zakonu o vodama i Državnim i Županijskim planovima obrane od poplava.

U potencijalno poplavnim područjima ne može se planirati izgradnja kako ne bi došlo do ugrožavanja ljudi i materijalnih dobara.

### **8.8. Procjena utjecaja na okoliš**

#### Članak 255.

Osim zahvata utvrđenih Popisom zahvata iz Pravilnika o procjeni utjecaja na okoliš i Prostornog plana županije, provođenje postupka procjene utjecaja na okoliš obavezan je za :

- eksploatacija prirodnih resursa (pijesak, šljunak, nafta, plin i dr.), bez obzira na količinu
- izletnički, športski, rekreativni, ribolovni kompleks s mogućnošću kampiranja i pratećom ugostiteljskom ponudom veličine preko 1 ha
- športski i poljoprivredni aerodrom.
- regulacije vodotokova (županijski i lokalni značaj) kojima se narušava krajobraz

## 8.9. Mjere posebne zaštite

### Članak 256.

Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, u skladu s odredbama Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima.

Za takve građevine i postrojenja izraditi planove intervencija, sukladno važećim zakonskim odredbama (zavisno o količinama opasnih i zapaljivih tvari.).

### Članak 257.

Mjesta za gradnju građevina u kojima se obavlja proizvodnja, smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari biti će određena sukladno Zakonu o eksplozivnim tvarima za gospodarsku upotrebu, u skladu s zahtjevom nadležne službe za zaštitu od požara.

### Članak 258.

Sukladno Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti zaštite, u gradu Orahovicama nije potrebno graditi sklonište osnovne i dopunske zaštite, budući da naselje Orahovicama pripada u četvrti stupanj ugroženosti.

Područja naseljenih mjesta ove veličine trebaju se razdijeliti u jednu ili više zona u kojima se osigurava zaštita stanovništva u zaklonima.

U blizini osnovne škole i vrtića, gdje se u određenom vremenskom intervalu može nalaziti i veći broj ljudi, te ukoliko se planira izgradnja većih poslovnih objekata ili objekata javnih sadržaja, u tim objektima treba predvidjeti sklonište dopunske zaštite.

### Članak 259.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina sukladno Zakonu o gradnji i važećim tehničkim propisima.

### Članak 260.

Za značajne prirodne vrijednosti označene na karti br. 3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" pratiti stanje, način korištenja te potencijalno ugrožavanje i onečišćenje.

Za svu gradnju i uređivanje zemljišta na području zaštićenih prirodnih i povijesnih cjelina te za intervencije na zaštićenim zgradama kulturno-povijesne vrijednosti, kao i za gradnju u njihovoj neposrednoj blizini, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole zatražiti suglasnost i smjernice za moguće intervencije od nadležnih službi za zaštitu spomenika kulturne baštine i za zaštitu prirodnih vrijednosti.

Nakon dobivanja posebnih uvjeta iz prethodnog stavka treba se ishoditi prethodna dozvola na projekt usuglašen s danim uvjetima.

#### Članak 261.

Minirana područja i točke opasnosti od mina označena su na karti br. 3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora".

Na označenim područjima, dok se ne izvrši ispitivanje i razminiranje od za to nadležnih službi, zabranjeno je kretanje osobama i materijalno iskorištavanje tih prostora (obrada poljoprivrednog zemljišta, gospodarsko iskorištavanje šuma i sl.).

## 9. Mjere provedbe plana

### 9.1. Obveza izrade prostornih planova

#### Članak 262.

Ovim se Planom utvrđuje potreba izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja grada Orahovice:

**Urbanističkog plana uređenja (UPU):**

UPU „BJELJEVINA ORAHOVIČKA“

UPU „PODUZETNIČKA ZONA ORAHOVICA“

UPU „ŠPORTSKO-REKREACIONI CENTAR“

UPU „DUGO POLJE“

UPU „LUKA 1“

UPU „LUKA 2“

UPU „BOSTOVAČA“

**Detaljnog plana uređenja (DPU):**

DPU „JEZERO HERCEGOVAC“

DPU „CENTAR“

DPU „MALA PRIVREDA FAZA I i II“

Za postojeće DPU „CENTAR“ i DPU „MALA PRIVREDA FAZA I i II“ zadržava se granica obuhvata.

Područje obuhvata svakog od navedenih planova određeno je na kartografskom prikazu 4.1. Građevinsko područje naselja grada Orahovice i na 4.2. Građevinsko područje naselja Bjeljevina Orahovička ovog Plana, te na kartografskom prikazu 3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

#### Članak 263.

Izvješćima o stanju u prostoru (stalnim monitoringom) potrebno je pratiti stanja i pojave, a Programima mjera za unapređenje stanja u prostoru predlagati izradu potrebne prostorno-planske dokumentacije, interventnih studija za sanaciju narušenih stanja prostora, stručnih i znanstvenih podloga te programa, studija, projekata i drugih elaborata, a u svrhu racionalnog korištenja prostora u okviru održivog razvoja i rasta.

Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja te komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata Plana, određuje se «Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Orahovice».

#### Članak 264.

U svim planovima potrebno je osigurati uvjete za razvitak infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju koja prolazi ili je planirana područjem Grada (trase brzih i državnih cesta, koridori visokonaponskih dalekovoda od 35-400 kV, trase infrastrukturnih koridora u istraživanju itd.).

## 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

#### Članak 265.

Provedba i razrada razvojnih mjera provoditi će se putem programa mjera za unapređenje stanja u prostoru. Postavke razvoja trebaju biti bazirane na rasporedu proizvodnih kapaciteta i drugih sadržaja. Raspored proizvodnih kapaciteta i drugih sadržaja, kao i način korištenja prostora treba prilagoditi ovim postavkama:

- poticati intenzivniji demografski rast onih naselja koja su sačuvala stanovništvo
- predviđeni raspored proizvodnih i drugih sadržaja u prostoru provesti uz disperziju radnih mjesta
- poticati razvoj prometnih pravaca koji osiguravaju razvoj i integriraju općinu u prostor županije

#### Članak 266.

Mjere kojima se može utjecati na razvoj su:

- gradnja, rekonstrukcija i opremanje osnovnih škola, osobito područnih osnovnih škola u udaljenim naseljima, kako bi se uspostavili uvjeti za očuvanje izdvojenih područja Grada
- proširenje zdravstvene zaštite u gradu
- određivanje i čuvanje izrazito vrijednih prostora za poljoprivredno-stočarsku djelatnost
- sprječavanje usitnjavanja zemljišnog posjeda i stimuliranje povećanja zemljišnog posjeda provoditi sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu
- ulaganje u izgradnju sustava vodoopskrbe
- ulaganje u izgradnju sustava odvodnje
- ulaganje u razvoj turizma, osobito u zaštićenim krajolicima

#### Članak 267.

Posebne mjere razvoja obuhvaćaju fiskalne i ostale poticajne mjere primijenjene po područjima grada ili pojedinim zahvatima. Po područjima posebne mjere su:

- Gradnja građevina

Planom ulaganja u građevine od interesa za grad te planom građenja i održavanja prvenstveno predvidjeti održavanje i građenje u dijelu grada čiji se razvoj želi potaknuti, pogotovu gdje se želi zadržati ili čak privući stanovništvo (škole, zdravstvene ustanove, prometna povezanost, opskrba itd.)

- Ukidanje ili smanjenje komunalne naknade  
U nekim dijelovima jedinicama lokalne samouprave ukinuti komunalnu naknadu, a u područjima pogođenim dugotrajnim iseljavanjem osigurati prodaju uređenog građevinskog zemljišta po posebno povoljnim cijenama, uz ispunjenje određenih uvjeta (mlađe dobne skupine, prijava prebivališta i slično)
- Krediti  
Mjere za poticanje razvoja određenih gospodarskih djelatnosti provoditi dodjelom kredita s povoljnim uvjetima (manja kamata, duži rok otplate i slično)
- Novčani poticaji  
Davanje novčanih poticaja za određenu proizvodnju ili granu djelatnosti (proizvodnja zdrave hrane i sl.)

### 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### Članak 268.

Za sve postojeće stambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine te građevine druge namjene, građene u skladu s propisima koji su važili prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (posjeduju građevinsku dozvolu), koje se nalaze na površinama predviđenim PPUG za drugu namjenu, može se, **do privođenja planiranoj namjeni**, izdati lokacijska dozvola za rekonstrukciju za poboljšanje uvjeta života i rada:

- I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:
  - obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina, krovništa, stropa, potkrovlja, poda, stolarije i slično, u postojećim gabaritima
  - dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine svih etaža, s time da se ne povećava broj stanova
  - priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija koje ne zadovoljavaju sigurnosne propise
  - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) s ulaznim predprostorom uz postojeće stambene građevine koje ih nemaju izgrađene u svom sklopu ili na postojećoj građevinskoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m<sup>2</sup> bruto po stanu
  - adaptacija manjih pomoćnih građevina uz postojeće stambene ili stambeno-poslovne građevine (spremišta, drvarnice) neophodnih za njihovo korištenje ili gradnja novih ako su postojeći dotrajali ili ako se radi o novogradnji koja ih nema u sklopu ili u zasebnoj građevini, na način da se može adaptirati ili graditi do najviše 10 m<sup>2</sup> bruto po stanu ili poslovnom prostoru
  - adaptacija postojećeg gospodarskog prostora ili tavana u stambeni dio, ukoliko preostali dio gospodarskog prostora zadovoljava potrebe za korištenje postojeće stambene ili stambeno-poslovne građevine, tako da adaptirani dio s postojećim stambenim prostorom ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto površine svih etaža, s time da se ne povećava broj stanova u građevini
  - postava novog krovništa, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora, do ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine
  - sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta)



- izvođenje priključaka na komunalnu infrastrukturu (elektrika, vodovod, telefon)
- prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim prostorima.

II. građevine druge namjene (poslovne građevine, javne, komunalne i prometne građevine te prateće građevine):

- obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i slično do najviše 10 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine veće od 100 m<sup>2</sup>
- prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećih gabarita
- izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s time da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture (elektrika, vodovod, telefon)
- dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina
- sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizište)

Ako je u «Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Slatine» predviđeno uređenje zemljišta na područjima iz stavka 1. ovog članka, na postojećim se građevinama mogu sanirati **samo** dotrajali konstruktivni dijelovi građevina.

Građevine za uzgoj i tov životinja, građene na temelju uvjeta uređivanja prostora izdanim prije stupanja na snagu ovih Odredbi, mogu se rekonstruirati u opsegu koji je potreban za normalno obavljanje njihove djelatnosti u skladu s ovim Odredbama.

#### Članak 269.

Na izgrađenim građevinskim česticama koje nisu obuhvaćene utvrđenim granicama građevinskih područja, a postojeće građevine su izgrađene u skladu sa odobrenjem za gradnju ili prije 15.02.1968. godine, a prema ovom Planu ne predviđa se rušenje u svrhu realizacije druge namjene, može se odobriti:

- rekonstrukcija postojećih stambenih ili stambeno-poslovnih građevina, tako da se zadovolje uvjeti stanovanja prema Odluci o najvećem standardu opremljenosti stana
- ukoliko je postojeća građevina dotrajala te nije moguća njena sanacija, može se izuzetno odobriti gradnja nove, uz rušenje postojeće, iste veličine ili veće, u skladu sa prethodnim stavkom
- uz stambenu građevinu može se odobriti i rekonstrukcija postojeće gospodarske građevine iste veličine ili gradnja nove građevine iste veličine tako, da ne prelazi 50% bruto razvijene površine stambene građevine
- na građevinskim česticama iz stavka 1. ovog članka dozvoljava se i obavljanje zanatske ili proizvodne djelatnosti u stambenoj građevini, uz uvjet da ta djelatnost

nije štetna za okoliš i da postoje ostali uvjeti za njeno obavljanje, s time da ukupna izgrađenost građevinske čestice ne prelazi 30%

Članak 270.

Na građevinske čestice na kojima su postojeće građevine građene u skladu sa odobrenjem za gradnju ili prije 15.02.1968. godine, a nisu obuhvaćene granicama građevinskih područja, može se odobriti rekonstrukcija stambenih i gospodarskih građevina unutar postojećih gabarita, a ukoliko je građevina dotrajala, iznimno se može odobriti gradnja nove građevine, maksimalne veličine kao postojeća građevina.