

## ***II. Odredbe za provođenje***

## **1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području općine Pitomača**

### **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 djeljicama 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.

Koridor planirane «brze» ceste tzv. «Podravska magistrala» određen je u grafičkim prilogima ovog Plana.

Korekcije trase do 200 m u opravdanim situacijama moguća je bez izmjena i dopuna ovog Plana.

Uređenje kritičnih dionica definirane su u grafičkom dijelu ovog Plana i ne mogu se mijenjati bez izmjena i dopuna ovog Plana.

#### Članak 3.

Ovim planom je izvršena podjela prostora općine 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 posebnog režima korištenja  
zone postojeće izgradnje u kojima se primjenjuju odredbe koje se ne odnose na ostale površine građevinskog područja
  - 1.2.5. zone vikend naselja  
zone u kojima je dozvoljena izgradnja građevina za povremeno stanovanje prema odredbama iz ovog Plana

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 Općine.

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
- vodne površine i površine za akumulacije i retencije
- površine zaštićenih dijelova prirode (zaštićeni krajolik)
- 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 PPUO dijele se na:

1. **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 općine Pitomača i moguće ju je mijenjati samo u slučajevima predviđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i Zakonom o prostornom uređenju. Izuzetak su područja ove namjene uz rijeku Dravu čija se namjena može mijenjati ovisno o konačnom stavu vezanom uz planiranje eventualne izgradnje vodnih stepenica, koji treba utvrditi na državnoj razini.
2. **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.
3. **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 podijeljen je na:

1. **Šume gospodarske namjene** što predstavlja proizvodne šumske površine koje su pretežito gospodarske namjene
2. **Zaštitne šume** što predstavlja manje površine za proizvodnju sastojina za proizvodnju sjemena
3. **Šumske površine posebne namjene** što predstavlja šume namijenjene znanstvenom istraživanju, šume za odmor i rekreaciju i šume posebne vrijednosti i ljepote

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 ....
- 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. Vodne površine i površine za akumulacije i retencije**

#### **Članak 12.**

Vodni prostor podijeljen je na vodotoke, kanale, ribnjake, akumulacije i retencije.

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 su 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.**

Površine zaštićenih dijelova prirode su područja osobitih krajobraznih vrijednosti i obilježja.

Ovim Planom utvrđena je granica planiranog zaštićenog krajolika uz rijeku Dravu, koja je u PPŽ određena načelno. Razgraničenje je provedeno u skladu sa čl.1. stavak 2 ovih Odredbi.

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

#### **Članak 14.**

Površine za odlagalište komunalnog otpada određene su ovim Planom, a namijenjene su za sakupljanje i zbrinjavanje komunalnog otpada i neopasnog tehnološkog otpada.

### **1.3.8. Površine za groblja**

#### **Članak 15.**

Površine za groblja izvan građevinskog područja određene su ovim Planom.

### **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 građevnog 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 željeznički promet
- površine za aerodrome (uzletišta)
- površine za pristane riječnog prometa
- 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.

#### **Članak 21.**

Prostori za smještaj građevina od važnosti za Državu i Županiju koje se nalaze na području općine Pitomača 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.

#### **Članak 23.**

Uvjeti za uređenje prostora prometnih građevine obrađeni su čl. 152-168. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora energetskih građevina obrađeni su čl. 169-181. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora vodnih građevina obrađeni su čl. 182-198 ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora proizvodnih građevina obrađeni su čl. 141-144. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora građevina za postupanje s otpadom obrađeni su čl. 214-238. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora građevina u zaštićenom području obrađeni su čl. 32 i 77. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora zdravstvenih, športskih, turističkih i ugostiteljskih građevina za razvoj turizma obrađeni su čl. 88-105. ovih Odredbi.

Uvjeti za uređenje prostora građevina za eksploataciju mineralnih sirovina obrađeni su čl. 107-112. 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 k.č. koje se nalaze u planiranom građevinskom području (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.

Iznimno, 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	
				min.	max.
	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )		
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 kolnoga 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 m.

U postotak bruto izgrađenosti građevinske čestice ne uračunavaju se istaci krovništa i balkona, niti elementi uređenja okoliša (terase, stepeništa i slično) do visine 0,6 m iznad razine uređenog terena.

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.

U centralnom području naselja Pitomača, koje je označeno na kartografskom prikazu br. 4.1. Granice građevinskog područja naselja Pitomača kao zona posebnog režima korištenja, dozvoljava se maksimalna izgrađenost građevinske čestice 80% i to za sve načine gradnje.

#### Članak 32.

Granice obuhvata građevina za povremeno stanovanje ucrtane su na kartografskom prikazu br. 4.5. Granice građevinskog područja naselja Križnica 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 15x20 m, a maksimalna izgrađenost 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.

#### 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%.

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.)

### 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

U zonama vikend naselja predviđena je gradnja novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina, a namijenjene su za povremeno stanovanje.

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 pretežito stambene gradnje 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  $Po+P+(1)+K(T)$  gdje je:

Po = podrum

P = prizemlje

(1) = broj etaža iznad prizemlja

K = potkrovlje

T = tavan

#### Članak 39.

Stambene građevine niske stambene izgradnje tipa slobodnostojećih, dvojnih, poluugrađenih i građevina u nizu mogu se graditi kao  $Po+P+1+K$ .

Stambene građevine niske stambene izgradnje naselja Križnica koje se nalazi u Zaštićenom krajoliku Križnica mogu se graditi kao  $Po+P+K$ .

#### Članak 40.

Višestambene građevine, stambeno-poslovne i poslovne građevine mogu se graditi kao  $Po+P+2+K$ .

#### 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, 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.

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:

1. pomoćne građevine:
  - garaže, nadstrešnice, drvarnice, spremišta i slično
2. gospodarske građevine:
  - bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare, silosi i slično
  - s potencijalnim izvorima zagađenja: farme, tovilista, 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 općine Pitomača određeno je da se unutar građevinskih područja naselja, na jednoj građevinskoj čestici, sveukupno može uzgajati 15 uvjetnih grla u različitim kombinacijama pojedinih vrsta, pri čemu se broj uvjetnih grla po vrstama određuje prema koeficijentima iz stavka 4. ovog članka.

Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka nije dozvoljena u područjima posebnog režima korištenja.

Izuzetno, na dijelovima građevinskog područja izvan područja posebnog režima zaštite, a koje je najmanje 200 m udaljeno od zone područja posebnog režima zaštite te nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana 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 15 uvjetnih grla, građevina iz prethodnog stavka, pri uzgoju ili tovu samo jedne od navedenih vrsta, može biti građena ili preuređena za najviše:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
OPĆINE PITOMAČA

Koeficijent (za 1 grlo)	Naziv	Dozvoljeni broj komada (u slučaju uzgoja samo jedne vrste)
1,00	krave ili steone junice	15
1,50	bikovi	10
0,50	junad 6-12 mjeseci	30
0,70	junad 1-2 godine	21
0,25	telad	60
0,30	krmače, prasad	50
0,25	tovne svinje do 6 mjeseci	60
0,13	mlade svinje 2-6 mjeseci	115
0,02	prasad do 2 mjeseca	750
1,20	teški konji	12
1,00	srednje teški konji	15
0,80	laki konji	18
0,75	ždrebad	20
0,10	ovce i ovnovi	150
0,05	janjad	300
0,01	perad	1.500

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.

Članak 45.

Gospodarske građevine 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 nepropustan pokrov te otvore za čišćenje i zračenje.

Pod u staji ili svinjcu treba biti nepropustan 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 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 četiri nadzemne etaže Po + P + 2+K.

#### Članak 51.

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

#### Članak 52.

Grobovi, grobnice i druge građevine na groblju mogu se graditi isključivo na za to određenim postojećim 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 prometnica 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 za naselja sa manje od 1000 stanovnika | 20,0 m |
| - za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja za naselja s više od 1001 stanovnika   | 30,0 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.

Za građevine povremenog stanovanja u zonama vikend naselja obavezna je izgradnja 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, sportsko-rekreativne ili vjerske namjene potrebno je utvrditi način osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

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

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
OPĆINE PITOMAČA

	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.

### 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 ostakljenja 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  $Po + P + K$  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 zagađenja.

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 (sušenje mesa, sušenje duhana i drugih poljoprivrednih proizvoda) od susjedne međe ne može biti manja od 3,0 m.

**2.2.3.3. Međusobna udaljenost građevina**

Članak 67.

Međusobni razmak građevina određuje se:

a) 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 min. 3,0 m.

b) 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 6,0 m.

c) kod gradnje na polugrađeni 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 6,0 m.

d) kod gradnje u nizu:

pri čemu je širina građevinske čestice jednaka 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

#### 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 dvokatnice 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.

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 (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.

#### 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:

- a) 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
- b) 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 krovništima 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+T
- najveća dozvoljena visina građevine od kote uređenog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 5,20 m
- nagib krovnih ploha je min. 25° max. 45°, pokrov crijep ili slama. Izuzetno, na postojećim građevinama dozvoljava se zadržavanje postojećeg pokrova do isteka roka

trajanja, ali prilikom rekonstrukcije krovišta obavezna je upotreba pokrova crijepom 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, 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)
- 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 zidane od opeke, zidane i ožbukane, 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

#### 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 takova 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 te okoliša.

#### Članak 85.

Izvan građevinskog područja na području općine Pitomača 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
- građevine u funkciji turističke djelatnosti
- građevine za potrebe obrane
- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina
- 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 8. ovog članka ne smatraju se građevine za povremeno stanovanje («vikendice»).

Gradnja građevina iz prethodnog i ovog članka na površinama manjim od 10,0 ha dozvoljena je u skladu s Odredbama, a 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.

Građevine koje su izgrađene do stupanja na snagu ovog Plana zadržavaju se u prostoru kao zatečena izgradnja.

Iznimno, ukoliko se građevine nalaze u koridorima infrastrukturnih sustava, (čl. 87. ovih Odredbi), a nemaju dozvolu za gradnju i izgrađene su nakon 15.02.1968. god. predviđa se njihovo uklanjanje.

Za građevine koje su izgrađene na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. godine može se odobravati zamjena, adaptacija, sanacija i rekonstrukcija i dogradnja te promjena namjene ukoliko to nije u suprotnosti sa ostalim odredbama ovog Plana.

Za građevine koje su izgrađene bez građevinske dozvole, posebnog rješenja ili nakon 15.02.1968. godine, a evidentirane su ovim Planom kao zatečena izgradnja može se odobravati zamjena, adaptacija, sanacija i rekonstrukcija.

### **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 kolosijeci i druge građevine u funkciji željezničkog prometa)
- zračne luke (uzletišta)
- riječne luke i pristaništa, te pristani
- 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)
- građevine za obranu od poplava (nasipi, kanali, retencije i akumulacije)
- regulacijske građevine (regulacije vodotoka, prokopi, izmjena profila, vodne stepenice)
- građevine za melioracijsku odvodnju
- 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

### 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

#### Članak 94.

Uvjeti za oblikovanje građevina su:

- građevine su mogu graditi maksimalno kao jednokatne građevine s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+1+K).
- 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 – 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 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 ili slama
- ograde kompleksa mogu biti djelomično zidane od opeke, djelomično zidane i ožbukane, 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. 91-97 ovih Odredbi.

### 2.3.4. Građevine u funkciji lova

#### 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.

#### Članak 103.

Građevine u funkciji lova 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 200m<sup>2</sup> brutto, a jedna lovačka udruga može imati maksimalno dva lovačka doma.

### 2.3.5. Građevine u funkciji turističke djelatnosti

#### Članak 104.

Građevine u funkciji turističke djelatnosti su vezane uz:

- a) naselja i graditeljsku baštinu
- b) lovna područja
- c) ruralna područja - seoski turizam
- d) područje uz rijeku Dravu
- e) cijeli niz raznovrsnih atraktivnih šumskih, brdskih i brežuljkastih predjela, te voda tekućica i stajačica pogodnih za šport i rekreaciju

- športsko-rekreativne cjeline/područja s mogućnošću organiziranja konjičkog športa i izgradnju golf igrališta
- izletničko-rekreativno-ribolovni kompleks s mogućnošću kampiranja i pratećom ugostiteljskom ponudom uz rijeku Dravu kod Križnice i Širina
- zvjezdarnicu
- biciklističku stazu «Biciklistički put Alpe-Dunav»

#### Članak 105.

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

Razine dopustivosti izgradnje građevina u funkciji turističke djelatnosti, odnosno zabrane na određenim područjima određene su čl. 91-97 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 i slojnih voda ne smiju biti udaljene manje od:

- 300 metara od ruba javnih građevina i objekata za stanovanje
- 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 općine, ali ne manje od propisanog Zakonom o javnim cestama, kojim je propisan zaštitni pojas.

#### Članak 108.

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%.

#### Članak 109.

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 radišta

U slučaju plinskih bušotina s teškim uvjetima proizvodnje ograđuje se cijeli krug bušotine, a u ostalim slučajevima može se ograditi i uži 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.

#### Članak 112.

U svrhu redovitog čišćenja i održavanja korita rijeke Drave, Hrvatske vode mogu izdavati koncesije za eksploataciju šljunka iz korita rijeke.

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

#### Članak 113.

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 114.

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

Za gradnju građevina iz stavka 1 ovog članka primjenjuju se iste odredbe za minimalnu udaljenosti od javne prometne površine, susjedne građevinske čestice i drugih građevina koje se odnose i na gradnju u sklopu građevinskih područja te 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 Odredbi 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 115.

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

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 116.

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

#### Članak 117.

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> brutto razvijene površine. Nadstrešnice je dozvoljeno graditi od lakih materijala, moraju biti otvorene sa četiri strane i imati krovšte.

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 118.

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 119.

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 - 2,0 ha.

Članak 120.

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

Članak 121.

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
- za vinograd minimalne veličine iz čl. 119. 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 brutto 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 122.

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

Članak 123.

Pod intenzivnom ratarskom djelatnošću podrazumijeva se ratarska djelatnost na zemljištu jedinstvene površine veće od 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: 50 m od državnih cesta, 25 m od županijskih cesta, 10 m od lokalnih cesta.

Članak 124.

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 125.

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 minimalan broj uvjetnih grla temeljem kojeg se može dozvoliti takva izgradnja iznosi 8 uvjetnih grla.

Površina čestice za građevine iz stavka 1. ovog članka ne može biti manja od 10000 m<sup>2</sup>, s najvećom izgrađenošću do 60%. Iznimno, površina čestice za građevine iz stavka 1 ovog članka može biti i manja od 10000 m<sup>2</sup>, ali ne manja od 6000m<sup>2</sup> ukoliko je broj uvjetnih grla manji od 30.

Građevina za uzgoj i tov životinja (stoke i peradi) 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 126.

Minimalna udaljenost gospodarskih zgrada za 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 – 30	20	50	25
31 – 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

Izuzetno, udaljenost točilišta 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 točilište 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.

Izuzetno, udaljenosti iz stavaka 1 ovog članka mogu se smanjiti za 50% ako to omogućuju lokalni uvjeti (pošumljenost terena i slično), ukoliko se to dokaže Studijom utjecaja na okoliš.

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 likvidaciju otpada
- za sadnju zaštitnog zelenila

#### Članak 127.

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> brutto razvijene površine.

### 2.3.11. Klijeti u vinogradima i voćnjacima

#### Članak 128.

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>
- etažna visina klijeti ne može biti veća od prizemlja, bez mogućnosti izvedbe potkrovlja, uz mogućnost izvedbe podruma
- 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 500m<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:
  - 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
- krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja izravno, bez nadozida
- 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

#### Članak 129.

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 1,00 m.

### 2.3.12. Građevine u zonama hobi vrtova, vinograda i voćnjaka

#### Članak 130.

Unutar zona hobi vrtova, vinograda i voćnjaka koje su prikazane u grafičkom dijelu Plana dozvoljena je izgradnja građevina i na parcelama manjim od 500m<sup>2</sup>, pod uvjetima iz čl. 128. i čl. 129. ovih Odredbi.

### 2.3.13. Spremišta voća u voćnjacima

#### Članak 131.

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

- u voćnjacima površine veće od 3,0 ha može se graditi hladnjača brutto 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. 95 ovih Odredbi, osim za nagib krovnih ploha koji može biti i manji od 25° te pokrov.

### 2.3.14. Pčelinjaci

#### Članak 132.

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

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

#### Članak 133.

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

### **2.3.16. Spremišta drva u šumama**

#### Članak 134.

Spremišta drva u šumama mogu se graditi isključivo od drveta, maksimalne veličine brutto 30m<sup>2</sup>.

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

#### Članak 135.

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.

### **2.3.18. Ribnjaci**

#### Članak 136.

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, napuštenih eksploatacijskih polja te neplodnog tla, u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova i službi.

#### Članak 137.

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.

#### Članak 138.

Na ostalom poljoprivrednom zemljištu, izuzev zemljišta koje se ne može prenamijeniti, izgradnja ribnjaka moguća je samo uz dozvolu Ureda 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.

### **2.3.19. Stočna groblja**

#### Članak 139.

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 Općinskog poglavarstva, na temelju posebno izrađene dokumentacije.

### **2.3.20. Mrtvačnice**

#### Članak 140.

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 141.

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 iskoristavati i popunjavati postojeće industrijske i druge zone namijenjene ovim djelatnostima, s ciljem da se potpunije 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, 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 142.

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

##### Članak 143.

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
- 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. 30-35. 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 čl. 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%
- krovišta 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 brutto 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 144.

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 145.

Djelatnosti rudarstva i eksploatacije mineralnih sirovina smještavaju se i dozvoljavaju uz ležišta sirovina prema geološko-rudarskoj osnovi i programu razvoja, na područjima označenim u grafičkom dijelu Plana, te prema uvjetima iz poglavlja 2.3.7. ovih Odredbi.

Na području prostora Širine nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova eksploatator je dužan izvršiti sanacijske radove u skladu sa čl. 111 ovih Odredbi i zemljište privesti svrsi određenoj dokumentima prostornog uređenja, što je određeno grafičkim dijelom (jezero, R2 - športsko-rekreacijska namjena, športski ribolov).

### 3.3. Poljoprivreda

#### Članak 146.

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. i 2.3.17. ovih Odredbi.

### **3.4. Ribnjaci**

#### **Članak 147.**

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

### **3.5. Turizam**

#### **Članak 148.**

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 149.**

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

#### 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

##### Članak 150.

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

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 PITOMAČA malo razvojno središte (područno središte jače razvijenosti)
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	4.000 – 6.000
2. Orijentacioni radijus utjecaja središnjeg naselja	do 20 km
3. Uprava, sudstvo	Ispostave državnih i županijskih ureda; Općinski sud
4. Školstvo	Osnovna škola Srednja škola
5. Kultura	Društveni dom Knjižnica Radio postaja
6. Zdravstvo	Dom zdravlja Ljekarna Veterinarska ambulanta Poljoprivredna ljekarna
7. Socijalna zaštita	Dječji vrtić
8. Ostalo	Pošta Banka
9. Trgovina	Manja robna kuća Specijalizirane prodavaonice
10. Sport	Sportska dvorana

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
OPĆINE PITOMAČA

Demografski pokazatelji i temeljne skupine središnjih funkcija	Kategorija naselja Dinjevac, Kladare, Otrovanec, Stari Gradac, Velika Črešnjevica manje lokalno središte
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	500-1000
2. Orijentacioni radijus utjecaja središnjeg naselja	do 8 km
3. Uprava, sudstvo	*
4. Školstvo	Područna škola
5. Kultura	*
6. Zdravstvo	Ambulanta 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 Grabrovnica, Križnica, Mala Črešnjevica, Sedlarica, Starogradački Marof, Velika Črešnjevica manje lokalno središte
1. Broj stanovnika središnjeg naselja	do 500
2. Orijentacioni 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 151.

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 152.**

U Prostornom planu uređenja općine Pitomača se utvrđuje 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, riječni promet, poštanski promet i telekomunikacije)
- površine za energetski sustav (elektroenergetska mreža, plinska mreža vodoopskrbna mreža, kanalizacijska mreža)
- vodne površine

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

#### **Članak 153.**

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

#### **Članak 154.**

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

#### **Članak 155.**

Točke prijelaza između općina/gradova moraju se usuglasiti.

#### **Članak 156.**

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.

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 157.**

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

#### **Članak 158.**

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 159.

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 160.

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 161.

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

Na parkiralištima će se osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju.

#### Članak 162.

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 163.

Dozvoljena je gradnja i uređenje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, odnosno 2,5 m za dvosmjerni promet.

Članak 164.

Uz mjesne ulice moraju se urediti pločnici za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 0,75 m.

## 5.2. Površine za željeznički promet

Članak 165.

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

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

Članak 166.

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 167.

Postojeće poljoprivredno uzletište na lokaciji "Banov Brod" se zadržava, a moguće ga je proširiti i rekonstruirati u športsku zračnu luku s travnatom uzletno sletnom stazom i mogućnošću prihvata manjih putničkih zrakoplova (do 5,700 kg) te rekonstruirati za izgradnju športskog aerodroma.

Točan položaj poljoprivrednog uzletišta prikazan je u kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora"

Uvjeti za izgradnju novih poljoprivrednih uzletišta utvrdit će se temeljem prijedloga iz idejnog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole.

## 5.4. Površine za pristane riječnog prometa

Članak 168.

Postojeći pristani za skelski prijelaz preko Drave zadržava se u prostoru i moguće ih je rekonstruirati.

Dozvoljena je izgradnja novih pristana za skelu prema uvjetima iz Zakona o vodama i Zakona o cestama.

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

### Članak 169.

Za magistralne plinovode obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš.

Prilikom određivanja trase magistralnog plinovoda nužno je što manje prolaziti područjima pod šumom.

### Članak 170.

Koridor magistralnog cjevovoda je širine 60 m (30 m lijevo i desno od osi cjevovoda).

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

## 5.6. Površine za elektroopskrbu

### Članak 171.

Osnove razmještaja energetskog sustava označene su u kartografskom prikazu 2. "Infrastrukturni sustavi".

### Članak 172.

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.

### Članak 173.

Unapređenje i razvoj ostalih kapaciteta za prijenos i distribuciju električne energije predviđa se u okviru postojećih koridora i prostora (uz minimalno potrebna proširenja) radi zaštite i racionalnog korištenja prostora.

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

### Članak 174.

Pri prolasku EE (nadzemnih) vodova preko građevina, odnosno približavanja vodova građevinama, vodovi odnosno građevine moraju biti udaljene od vodova za minimalnu sigurnosnu visinu i udaljenost.

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 175.

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.

## 5.7. Površine za plinoopskrbu

### Članak 176.

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

### Članak 177.

Osnove razvitka plinoopskrbne mreže općine naznačene su u kartografskom prikazu br. 2. "Infrastrukturni sustavi".

### Članak 178.

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 179.

Distribucijska mreža općine 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 cijele općine, odnosno vrijede u svakom distribucijskom području.

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

Općinska 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.

## 5.8. Površine za telekomunikacije

### Članak 180.

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

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, odnosno da međusobna udaljenost stupova GSM ne može biti manja od minimalno potrebne kojom se može ostvariti kvalitetna komunikacijska povezanost te uz uvjet da se na jedan stup postavljaju sve mreže (Mobitel, Telekom, VIP i sl.).

#### Članak 181.

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.

### 5.9. Površine za vodne građevine

#### 5.9.1. Uređenje režima voda

#### Članak 182.

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

Na rijeci Dravi predviđa se mogućnost izgradnje akumulacijske vodne stepenice, čiju izvedbu treba koordinirati i prilagoditi zahtjevima zaštite okoliša. Njihovom izgradnjom obodni nasipi će presjeći i pregraditi postojeća ušća pritoka. Dozvoljena je dislokacija ušća, spajanje i formiranje novih tokova. Za navedene zahvate nužna je izrada odgovarajuće dokumentacije.

Zahvate treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja.

Odluka o izgradnji, dinamici izgradnje i prioritetu izgradnje višenamjenskih vodnih stepenica još uvijek nije utvrđena, a obzirom da je vezana uz međudržavne dogovore Republike Mađarske i Hrvatske, prostor akumulacija i građevina mora se do trenutka donošenja konačne odluke, štititi od zauzimanja ili izgradnje koja bi mogla otežati ili onemogućiti izgradnju stepenica i akumulacija.

Do izgradnje akumulacija i vodnih stepenica dozvoljeni su radovi na zaštiti priobalnih dijelova od poplava i radovi na uređenju vodnih tokova kao i izgradnja regulacijskih građevina.

#### Članak 183.

U svrhu zaštite rijeke Drave, prema PPŽ, potrebno je izraditi Prostorni plan područja posebnih obilježja za rijeku Dravu, kako bi se riječni prostor počeo koristiti planski, racionalno i kontrolirano.

#### Članak 184.

Do donošenja PPPPO rijeke Drave unutar granica obuhvata plana predviđenih u ovim Planom ne dozvoljava se planiranje novih namjena prostora, osim u svrhu rekreacije.

#### Članak 185.

Aktivnosti na području uz rijeku Dravu potrebno je provoditi u skladu sa UNESCO-vim programom zaštite i proglašenja biosfernog rezervata dunavskog slivnog područja.

Članak 186.

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.

Članak 187.

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 188.

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

Članak 189.

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

- u inundacijskom području i na udaljenosti manjoj od 10 m od nožice nasipa 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 Zakona o vodama koji određuju režim korištenja prostora vodnih građevina

Članak 190.

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.

### 5.9.2. Površine za vodoopskrbu

Članak 191.

Opskrba vodom vršit će se prema «Planu razvitka vodoopskrbe Virovitičko-podravske županije» i «Planu i programu razvitka vodoopskrbe općine Pitomača», izrađenom u «Hidroprojektu-ing» Zagreb u mjesecu rujnu 2001. godine.

Članak 192.

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

Članak 193.

Oko izvorišta vode utvrđuju se tri zone zaštite: I i II zona užeg vodozaštitnog područja i neposredne zaštite zahvata i III zona šireg vodozaštitnog područja. Uže vodozaštitno područje I zone proteže se od 10 do 50 metara od zahvata vode, a II zona od granice prve zone do linije pedesetodnevnog zadržavanja vode u podzemlju.

Šire vodozaštitno područje (III zona ) prikazano je u grafičkom dijelu ovog Plana.

#### Članak 194.

Mjere zaštite u I i II zoni isključuju mogućnost nepoželjnog fizičkog pristupa zdencima.

U I zoni zabranjuje se svaka djelatnost koja nije u funkciji zahvata vode.

U II zaštitnoj zoni zabranjuju se sve aktivnosti kojima bi mogla biti oštećena aktivna zona tla ili smanjena debljina krovine vodonosnika (gradnja svih objekata, infrastrukture, prometnica, skladišta), zabranjuju se bilo kakvi poljoprivredni i šumarski zahvati, ispaša stoke, kupanje u površinskim tokovima, logorovanje, pranje vozila i sl.

U III zaštitnoj zoni zabranjuje se izgradnja objekata koji ispuštaju štetne i opasne tvari, izgradnja rezervoara i pretakališta za naftu i naftne derivate, osim dnevnih rezervoara za dizel električne agregata za potrebe crpilišta uz provođenje sigurnosnih mjera za odvoz, punjenje i upotrebu, industrijskih i obrtničkih pogona ukoliko se otpadna vode iz njih ne odvede nepropusnom kanalizacijskom mrežom izvan III zone, izgradnja građevina za obradu neopasnog tehnološkog otpada, izgradnja novih groblja, izgradnja ribnjaka i stočnih i peradarskih farmi, zabranjuje se upotreba poljoprivrednih sredstava za rast i zaštitu bilja i uništavanje korova. Na tom području naročitu pozornost treba obratiti na rješenje otpadnih voda iz objekata na crpilištu. U III zoni kanalska mreža vodotokova mora se regulirati i održavati na razini druge kategorije.

### 5.9.3 Površine za odvodnju

#### Članak 195.

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

#### Članak 196.

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 197.

Za naselja koja nisu uključena u sustave odvodnje, do njihovog uključanja dozvoljava se upuštanje otpadnih voda u trodijelne nepropusne septičke 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 198.

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 199.

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.

#### Članak 200.

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

#### Članak 201.

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

#### Članak 202.

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

### **Vodotoci**

#### Članak 203.

Mjere zaštite vodotoka obrađene su u poglavlju 5.9.1. ovih Odredbi.

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

#### Članak 204.

Granice obuhvata zaštićenih krajolika: Križnica, Jelkuš, Močvarno stanište Vir i Širinski otok označene su na kartografskim prikazima koji su sastavni dio Odluke o proglašenju zaštićenih krajolika (Sl. glasnik 6/01) te u kartogramu br. 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora)

Zaštita i očuvanje prirodnih i kulturno-povijesnih obilježja i vrijednosti zahtijeva praćenje stanja, pojava i procesa radi pravodobnog interveniranja u slučaju narušavanja tih vrijednosti.

#### Članak 205.

Za područja zaštićenih krajolika Poglavarstvo županije donijelo je Mjere zaštite uz prethodnu suglasnost Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja.

#### Članak 206.

Mjerama zaštite je za svaki zaštićeni krajolik određen režim zaštite, način održavanja, uređenja i korištenja, kao i zaštita biljnih i životinjskih vrsta koje su specifične za pojedino područje.

## Graditeljska baština

### Članak 207.

Zaštita graditeljske baštine provodi se temeljem smjernica i mjera zahvata na povijesnim građevinama, izrađenim od strane nadležnog Konzervatorskog odjela. Od općih intervencija na

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

Za sve radove održavanja i ostale građevinske radove na ovim građevinama potrebno je ishoditi prethodnu dozvolu kod nadležnog Konzervatorskog odjela. Uređenje okoliša može se provoditi samo na temelju posebnih uvjeta istog Odjela.

### Članak 208.

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 209.

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 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 sela.

### Članak 211.

U centrima sela i na objektima u centru sela ne smiju se izvoditi radovi bez konzultacija odnosno obavijesti nadležnog Konzervatorskog odjela.

### Članak 212.

Prilikom nove izgradnje u središtima naselja poštivati regulacijski pravac. Širinu izgradnje ograničiti na maksimalno 8 metara, dok dužina može zavisiti o potrebi vlasnika, ali mora biti veća od širine građevine (oblik izduženog pravokutnika). Visina nove izgradnje može se kretati od P do maksimalno P+1, sa visinama etaža od maksimalno 3 metra.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA  
OPĆINE PITOMAČA

Nove građevine trebaju imati kose krovove pokrivene crijepom, a po mogućnosti oživiti tradicionalni pokrov u obliku ribe.

Članak 213.

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.

## **7. Postupanje s otpadom**

### **Opće smjernice**

#### Članak 214.

Otpad je dozvoljeno odlagati samo na odlagalištu otpada.

#### Članak 215.

Odlagališta otpada razvrstavaju se u kategorije prema vrsti otpada.

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

#### Članak 216.

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

#### Članak 217.

Postojeća kontrolirana odlagališta otpada moguće je koristiti kao skupljališta otpada, do konačnog odlaganja na novom odlagalištu.

#### Članak 218.

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 219.

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.

### **Nova odlagališta**

#### Članak 220.

Nove građevine za postupanje s otpadom urediti sukladno važećim zakonskim propisima, voditi propisanu dokumentaciju o otpadu te podatke o otpadu redovito dostavljati nadležnim institucijama koje vode katastar emisija u okoliš.

### **Opasni otpad**

#### Članak 221.

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

#### Članak 222.

Prema Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske, na području Županije jedna od lokacija za prikupljanje opasnog otpada nalazi se i na području općine

Pitomača. Do uređenja lokacije za prikupljanje opasnog otpada, proizvođači opasnog otpada moraju osigurati skladištenje toga otpada na mjestu njegova nastanka uz obavezno vođenje očevidnika o vrsti, količini i načinu njegova skladištenja.

Određuje se lokacija «Rakitka 1» za prikupljalište opasnog otpada.

#### Članak 223.

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

#### Članak 224.

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

#### Članak 225.

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 226.

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 227.

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

#### Članak 228.

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

#### Članak 229.

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.

### **Neopasni tehnološki otpad**

#### Članak 230.

Neopasni tehnološki otpad, ako ima karakteristike komunalnog otpada, može se odlagati na odlagalištu komunalnog otpada, uz obavezno vođenje očevidnika o vrsti i količini odloženog otpada.

#### Članak 231.

Podatke o otpadu na propisanim obrascima potrebno je redovito dostavljati nadležnim institucijama koje vode katastar emisija u okoliš.

## **Komunalni otpad**

### **Članak 232.**

Određuje se «Klisa» za lokaciju odlagališta komunalnog otpada.

### **Članak 233.**

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

### **Članak 234.**

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

### **Članak 235.**

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

### **Članak 236**

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

### **Članak 237.**

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

### **Članak 238.**

Podatke o otpadu iz očevidnika na propisanim obrascima komunalne tvrtke (koncesionar) redovito moraju dostavljati nadležnim institucijama, koje vode katastar emisija u okoliš.

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

### **8.1. Zaštita tla**

#### Članak 239.

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.

### **8.2. Zaštita voda**

#### Članak 240.

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 241.

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 242.

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

#### Članak 243.

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

#### Članak 244.

Izvore onečišćenja zraka obavezno je prijaviti, a podatke o praćenju emisija redovito dostavljati nadležnoj instituciji koja vodi katastar emisija u okoliš.

#### Članak 245.

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 filtrima.

Članak 246.

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

Članak 247.

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 općine

## 8.5. Zaštita od buke

Članak 248.

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 249.

Općinski 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 250.

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

Članak 251.

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 252.

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 253.

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 stavak.

## 8.6. Zaštita od požara

### Članak 254.

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

## 8.7. Zaštita od poplava

### Članak 255.

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.

## 8.7. Zaštita od tuče

### Članak 256.

Zaštita od tuče provodi se na Radarskom centru Bilogora, a zasniva se na načelu smanjenja razorne moći zrna tuče djelovanjem na oblačne sustave.

## 8.8. Procjena utjecaja na okoliš

### Članak 257.

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 na rijeci Dravi preko 1 ha
- športski i poljoprivredni aerodrom.
- akumulacije i retencije
- regulacije vodotokova (županijski i lokalni značaj) kojima se narušava krajobraz

## 8.9. Mjere posebne zaštite

### Članak 258.

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.

### Članak 259.

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 260.

Sklanjanje ljudi uslijed ratnih i drugih događanja osigurava se izgradnjom skloništa osnovne i dopunske zaštite ili prilagođivanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.

Članak 261.

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

Članak 262.

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 nadležne službe za zaštitu spomenika kulturne i prirodne baštine.

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

## 9. Mjere provedbe plana

### 9.1. Obveza izrade prostornih planova

#### Članak 263.

Ovim se Planom utvrđuje potreba izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja općine Pitomača:

#### 1. Prostorni plan područja posebnih obilježja (PPPO) za tok rijeke Drave

Ovim planom obuhvaćeno je područje planiranog i zaštićenog krajolika duž cijelog toka rijeke Drave kroz Općinu Pitomača.

Područje obuhvata plana, načelno određeno PPŽ, utvrđeno je na kartografskom prikazu 3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora ovog Plana.

#### 2. Urbanistički plan uređenja (UPU) za naselje Pitomaču

Područje obuhvata plana određeno je na kartografskim prikazima 4.1.a. Građevinsko područje naselja Pitomača - sjever i 4.1.b. Građevinsko područje naselja Pitomača - jug .

#### 3. Detaljnog plana uređenja (DPU) za turističko-rekreacijsko područje uz rijeku Dravu: DPU Segedin, DPU Jadica, DPU Crni Jarak, DPU Luka, DPU Širine

Područja obuhvata planova određena su na kartografskom prikazu 4.5 Građevinsko područje naselja Križnica.

Područja obuhvata detaljnih planova gospodarskih zona (poslovno-radne zone) bit će određena Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Pitomača.

#### Članak 264.

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 općine Pitomača.

#### Članak 265.

U svim planovima potrebno je osigurati uvjete za razvitak infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju koja prolazi ili je planirana područjem općine (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 266.

Općina Pitomača je područje od posebnog interesa za Državu.

Za ovo područje predviđaju se poticajne mjere na razini nacionalnog programa obnove i razvoja uz razrađenu osnovnu plansku koncepciju razvitka na županijskoj i lokalnoj razini, a u cilju postupnog smanjivanja nesrazmjera i zaostajanja u odnosu na druga područja i daljnjeg ravnomjernijeg razvitka (revitalizacija naselja i gospodarstva, a osobito poljodjelstva), te stvaranje pretpostavki za standard življenja primjeren vremenu.

Provedba i razrada 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 267.

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 općine
- proširenje zdravstvene zaštite u općinskom centru
- 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 268.

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

#### 1. Gradnja građevina

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

#### 2. Ukidanje 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)

3. Krediti  
Mjere za poticanje razvoja određenih gospodarskih djelatnosti provoditi dodjelom kredita s povoljnim uvjetima (manja kamata, duži rok otplate i slično)
4. 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 269.

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 ovim Planom 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:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina, krovništa, stropa, potkrovlja, poda, stolarije i slično, u postojećim gabaritima
2. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine svih etaža, s time da se ne povećava broj stanova
3. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija koje ne zadovoljavaju sigurnosne propise
4. 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> brutto po stanu
5. 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> brutto po stanu ili poslovnom prostoru
6. 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> brutto površine svih etaža, s time da se ne povećava broj stanova u građevini
7. 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> brutto građevinske površine
8. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta)
9. izvođenje priključaka na komunalnu infrastrukturu (elektrika, vodovod, telefon)
10. 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):
1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina
  2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i slično do najviše 10 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> brutto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne brutto izgrađene površine za građevine veće od 100 m<sup>2</sup>
  3. 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
  4. izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s time da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita
  5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture (elektrika, vodovod, telefon)
  6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina
  7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizište)

Ako je u «Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Pitomača» 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 270.

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:

1. rekonstrukcija postojećih stambenih ili stambeno-poslovnih građevina, tako da se zadovolje uvjeti stanovanja prema Odluci o najvećem standardu opremljenosti stana
2. 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
3. uz stambenu građevinu može se odobriti i rekonstrukcija postojeće gospodarske građevine iste veličine ili gradnja nove građevine iste veličine tako, da ne prelazi 50% brutto razvijene površine stambene građevine
4. 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%