



SLUŽBENI GLASNIK
SLUŽBENO GLASILO OPĆINE FERIČANCI

Broj: 04/2022 (07. 06. 2022.g.)

AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

1. Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Općine Feričanci

OPĆINA FERIČANCI

OPĆINSKO VIJEĆE

Povjerenstvo za statutarno-pravna pitanja

Povjerenstvo za statutarno-pravna pitanja Općinskog vijeća Općine Feričanci na 1. sjednici, održanoj 01. lipnja 2022. godine, temeljem članka 113. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), članka 1. Odluke kojom se ovlašćuje Povjerenstvo za statutarno-pravna pitanja Općinskog vijeća Općine Feričanci da utvrdi i objavi pročišćeni tekst odredbi za provedbu prostornih planova ("Službeni glasnik" Općine Feričanci broj 5/16) i članka 4. Odluke o izradi V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 2/22) donijelo je

ZAKLJUČAK

I.

(1) Utvrđuje se pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Općine Feričanci.

(2) Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Općine Feričanci obuhvaća:

1. Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 36/04),
 2. Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 64/09),
 3. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 6/11),
 4. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 3/15),
 5. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 8/16),
 6. Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 3/22),
- u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu sastavni dijelovi i popis priloga, broj i način čuvanja izvornika, kao i adrese mjesta na kojem se može obaviti uvid u Plan.

II.

(1) Grafički dio Prostornog plana uređenja Općine Feričanci sadrži kartografske prikaze:

1. PREGLEDNA KARTA IZMJENA I DOPUNA mj. 1:25000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (izmjene i dopune) mj. 1:25000

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.A. Cestovni i željeznički promet, pošta i elektroničke komunikacije

(izmjene i dopune) mj. 1:25000

2.B. Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom (izmjene i dopune) mj.
1:25000

2.C. Energetski sustav (izmjene i dopune) mj.
1:25000

3. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

(izmjene i dopune) mj. 1:25000

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

4.A. Građevinsko područje naselja Feričanci (izmjene i dopune) mj. 1:5000

4.B. Građevinsko područje naselja Gazije i izdvojeno građevinsko
područje groblja (izmjene i dopune) mj. 1:5000

4.C. Građevinsko područje naselja Valenovac (izmjene i dopune) mj. 1:5000

4.D. Građevinsko područje naselja Vučjak Feričanački (izmjene i dopune) mj.
1:5000

4.E. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarsko –
poslovne namjene Osilovac 1 i Osilovac 2 (izmjene i dopune) mj. 1:5000

(2) Kartografski prikazi iz stavka 1. ovog članka sastavni su dio V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik” Općine Feričanci broj 3/22) i nisu predmet objave.

(3) Uvid u kartografske prikaze može se obaviti u Jedinственном upravnom odjelu Općine Feričanci u Feričancima, Trg M. Gupca 3 te na službenoj mrežnoj stranici Općine Feričanci: www.opcina-fericanci.hr.

III.

Radi usklađenja s Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Feričanci („Službeni glasnik“ Općine Feričanci broj 36/04, 64/09, 6/11, 3/15, 8/16, 3/22), pročišćeni tekst odredbi za provedbu započinje člankom 3.

KLASA: 350-01/22-01/35

URBROJ: 2149/03-22-01-04

Feričanci, 01. lipnja 2022. godine

Predsjednik

Povjerenstva za statutarно-pravna pitanja

Ivan Matulić, v.r.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE FERIČANCI

ODREDBE ZA PROVEDBU – PROČIŠĆENI TEKST

Članak 3.

(1) Prioritet uređivanja prostora, kao i dinamika izrade dokumenata prostornog uređenja nižih razina utvrđuje se posebnom odlukom Općine Feričanci za tekuće razdoblje. Svi zahvati u prostoru kao i izrada dokumenata i prostornog uređenja užih područja mora se obavljati u skladu s ovim Planom.

(2) U izradi dokumenata prostornog uređenja užih područja može se odstupiti samo od onih odredbi za provođenje u kojima je to izričito navedeno.

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Općine Feričanci

Članak 4.

(1) PPUO-om Feričanci za područje Općine Feričanci se prostor za razvoj i uređenje određuje za sljedeće namjene:

A. Površine za razvoj i uređenje naselja

- građevinsko područje naselja Feričanci, Gazije, Valenovac i Vučjak Feričanački

B. Površine za razvoj i uređenje prostora izvan naselja

1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

- izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene Osilovac 1 i Osilovac 2
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja mješovite namjene "Goveđa glava"
- turistički punktovi
 - Božilovac (TP₁);
 - Osilovac I. (TP₂);
 - Osilovac II. (TP₃);
 - Osilovac III. (TP₄)
- groblje

2. Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina

- površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3 – građevinski kamen)

3. Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

- ostala obradiva tla (P3)

4. Šuma isključivo osnovne namjene

- gospodarske šume (Š1)

5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)

6. Vodne površine (V)

7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

(2) Razmještaj i veličina površina navedenih u stavku 1. ovog članka su prikazani u kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina.

(3) Razmještaj infrastrukturnih sustava detaljno je prikazan u kartografskim prikazima broj 2.A. - Promet i elektroničke komunikacije, 2.B. - Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom i 2.C. Energetski sustav, pri čemu su širine planiranih koridora na dijelu izvan građevinskog područja naselja određene u skladu s člankom 99. ovih Odredbi.

(4) Granice građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja detaljno su određene na kartografskim prikazima broj 4.A. - 4.E.

(5) Iznimno, za potrebe razvoja poljoprivredne proizvodnje putem OPG-ova, najveća dubina građevinskog područja naselja za građevinsku česticu OPG-a koja je određena na kartografskim prikazima broj 4.A. - 4.E. može se povećati za najviše 30%.

Članak 5.

Na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina prostor je razgraničen na sljedeći način:

- površine poljoprivrednog tla, površine šuma osnovne namjene i vodne površine određene su na temelju:
 - podataka o funkciji, vrsti, bonitetu i uređenosti, izdanih od nadležnih ustanova i
 - Prostornog plana Osječko-baranjske županije (u daljnjem tekstu: PPOBŽ),
- izgrađeni dio od neizgrađenog dijela građevinskog područja,
- eksploatacijska područja na temelju odobrenja nadležnog tijela državne uprave,
- građevine prometa sukladno PPOBŽ,
- prirodni tokovi granicom inundacijskog pojasa definiranom posebnim propisom,
- akumulacije i retencije stručnim podlogama, projektima i drugom dokumentacijom.

Članak 6.

Na kartografskom prikazu broj 2.A. Promet i elektroničke komunikacije, 2.B. Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom i 2.C. - Infrastrukturni sustavi - Energetski sustav, ove građevine su određene funkcijom i kategorijom na sljedeći način:

- postojeće građevine, za koje je prostor namjene određen stvarnom katastarskom česticom, odnosno temeljem geodetske snimke izvedenog stanja ili na temelju dostavljenih podataka o izvedenom stanju,
- planirane građevine, za koje su širine planiranih koridora na dijelu izvan građevinskih područja naselja određene u skladu s člankom 99. ovih Odredbi.

Članak 7.

Na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu, zaštićeni prostor je razgraničen na sljedeći način:

- područja posebnih uvjeta korištenja
 - arheološki lokaliteti, civilne i sakralne građevine, temeljem Podloge za izradu PPUO Feričanci izrađene od Konzervatorskog odjela u Osijeku,
- područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
 - oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne građevine prema PPOBŽ-u,
- područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

- UPU rekreacijske zone Osilovac i DPU Poslovne zone Dračica 1, temeljem posebnih propisa, u granicama ucrtanim u kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
- zahvat potrebne provedbe procjene utjecaja na okoliš temeljem posebnih propisa i PPOBŽ-a.

Članak 8.

Na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, zaštićeni prostor se razgraničava na:

- istražni prostor mineralnih sirovina (E3) prema PPOBŽ-u,
- vodozaštitno područje temeljem posebnih propisa.

Članak 9.

Naknadno zaštićena ili preventivno zaštićena kulturna dobra ne smatraju se izmjenom Plana, osim ako to nije predviđeno posebnim propisom.

2. Uvjeti za uređenje prostora

Članak 10.

Brisan.

2.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Osječko-baranjsku županiju

2.1.1. Građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku

Članak 11.

Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske i posebnim propisom Vlade Republike Hrvatske određeni su zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku.

2.1.2. Građevine od važnosti za Osječko-baranjsku županiju

Članak 12.

Građevine od važnosti za Osječko-baranjsku županiju na području Općine Feričanci utvrđuju se posebnim propisom.

2.2. Građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja

Članak 13.

(1) Na građevinskom području, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

(2) Formiranje građevnih čestica i parcelacija u svrhu formiranja građevnih čestica će se provoditi u skladu s odredbama PPUO-a Feričanci ili planovima užih područja.

(3) Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu sa PPUO Feričanci mogu se zadržati sve do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni.

2.2.1. Građevinska područja naselja

Članak 14.

(1) Građevinska područja naselja, unutar kojih je predviđeno uređenje i razvoj naselja, sastoje se od izgrađenog dijela i dijela predviđenog za daljnji razvoj naselja.

(2) U građevinskim područjima naselja predviđena je gradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

(3) U građevinskim područjima naselja mogu biti izgrađene sljedeće građevine:

- građevine za stanovanje
 - obiteljske stambene građevine (do 2 stana),
 - višestambene građevine (3 ili više stanova),
 - pomoćne građevine,
 - poslovne građevine,
-
- gospodarske građevine,
 - proizvodne građevine
 - građevine za poljoprivrednu djelatnost uz obiteljske stambene građevine,
 - građevine za poljoprivrednu djelatnost na vlastitim građevnim česticama,
 - javne građevine,
 - vjerske građevine,
 - građevine za potrebe športa i rekreacije,
 - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji,
 - groblja,
 - urbana oprema.

(4) Navedene namjene građevina u dokumentima prostornog uređenja užih područja mogu biti definirane i pobliže, i u tom slučaju na pojedinu namjenu primjenjuju se odredbe planova užih područja.

Članak 15.

Potrebe za razvoj naselja utvrđene su na temelju projekcije demografskog razvitka naselja u planskom razdoblju, planiranog razvoja društvenih i gospodarskih djelatnosti, prometa i infrastrukturnih sustava, te osobitosti izgrađene građevinske strukture, funkcionalne organizacije naselja i prirodnih uvjeta okruženja, kao i temeljem odredbi PPOBŽ.

Članak 16.

1. **Obiteljske stambene građevine** su obiteljske kuće s najviše dvije stambene jedinice.
2. **Višestambene građevine** su građevine s više od dvije stambene jedinice.

(3) **Pomocne građevine** su garaže, spremišta, drvarnice, ljetne kuhinje, nadstrešnice i slično, a sve u funkciji stambenog prostora.

(4) **Poslovne građevine** su građevine uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, ugostiteljsko-turističke i slične namjene.

(5) **Manje poslovne građevine** su građevine uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, ugostiteljsko-turističke i slične namjene, građevinske površine do 200 m², s maksimalno podrumom i dvije nadzemne etaže, te maksimalne visine 10,0 m od kote terena do sljemena.

(6) **Gospodarske građevine** služe za odvijanje različitih gospodarskih aktivnosti, a dijele se u sljedeće grupe:

1. Proizvodne građevine su građevine industrijske, zanatske i slične namjene u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade

A.1. Proizvodne građevine koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici

- u građevinskom području naselja,
- u građevinskom području naselja, u sklopu posebne gospodarske zone

A.2. Proizvodne građevine koje se grade u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

B. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost,

B.1. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost koje se grade na građevnoj čestici uz obiteljske stambene građevine, su:

B.1.1. Građevine bez izvora zagađenja

- građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije,
- građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici),

B.1.2. Građevine s potencijalnim izvorima zagađenja

- građevine za uzgoj životinja,

- sušare i pušnice.

B.2. Građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost, koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici

B.2.1. Građevine bez izvora zagađenja

- građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije,

- građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici),

B.2.2. Građevine s potencijalnim izvorima zagađenja

- građevine za uzgoj životinja,

- građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).

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

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

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

(10) **Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji** su namijenjene za potrebe prometa, pošte, elektroničke komunikacijske infrastrukture, energetike, vodnog gospodarstva.

(11) **Groblja** služe za ukope, te smještaj mrtvačnica i vjerskih građevina i obilježja.

(12) **Elementi urbane opreme** su kiosci, reklamni panoi, reklame, klupe, spomenici, spomen-obilježja, uređaji za savladavanje urbanističko-arhitektonskih barijera, zaštitni stupići i sl.

Članak 16a.

(1) U građevinskim područjima naselja predviđena je gradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

(2) U građevinskim područjima naselja mogu biti izgrađene sljedeće građevine:

- građevine za stanovanje

- pomoćne građevine

- poslovne građevine

- ugostiteljsko-turističke građevine

- gospodarske građevine

- proizvodne građevine
- građevine za poljoprivrednu djelatnost uz obiteljske stambene građevine
- građevine za poljoprivrednu djelatnost na vlastitim građevnim česticama
- javne građevine
- vjerske građevine
- građevine za potrebe športa i rekreacije,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji
- groblja
- urbana oprema.

Članak 17.

(1) Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi samo jedna stambena građevina s najviše dvije stambene jedinice, manja poslovna građevina, pomoćne građevine u funkciji stambenog prostora i ostale gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost.

(2) Na građevnoj čestici poslovne, gospodarske, javne, vjerske, športsko-rekreacijske, te prometne, infrastrukturne ili komunalne građevine može se graditi više građevina.

(3) Planom se u svrhu prezentacije povijesnog nasljeđa (Kurija Mihalović) i vinarije dozvoljava povezivanje postojećih i planiranih građevina na kčbr. 590/1, 590/2 i 592 k.o. Feričanci jednom novom građevinom (mostom, galerijom ili slično), uz suglasnost vlasnika ovih katastarskih čestica.

(4) U sklopu obiteljske stambene građevine mogu se nalaziti poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima.

Članak 18.

(1) Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi jedna manja poslovna građevina veličine do 50% građevinske (bruto) površine cijele građevine, ali ne veća od 200 m².

(2) Građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine (sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, te praonice vozila) moraju biti udaljene najmanje 30,0 m od najbližeg regulacijskog pravca te 3,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice.

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

Članak 18a.

(1) Unutar građevinskog područja naselja Feričanci, na dijelu označenom na kartografskom prikazu 4.A. Građevinsko područje naselja Feričanci oznakom hotel - T1, planira se izgradnja hotela "Stari podrum" i pratećih sadržaja za držanje konja.

(2) Za potrebe izgradnje hotela "Stari podrum" i pratećih sadržaja na lokaciji starog vinskog podruma uz Feričevu ulicu i Brkićev arman, s obzirom na kompleksnost zahvata i površinu na kojoj se planira, utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- površina lokacije iznosi oko 3,82 ha i unutar nje se može formirati jedna ili više građevinskih čestica;
- najveća izgrađenost zone (površina pod građevinama u odnosu na površinu zone) iznosi 20%;
- najveća dopuštena GBP zone nadzemno iznosi 13.000 m²;
- najveći koeficijent iskorištenosti parcele nadzemno (nadzemni GBP u odnosu na površinu zone) iznosi 0,35;
- zona mora biti priključena na komunalnu infrastrukturu prema zahtjevima nadležnih tvrtki za pružanje usluga;
- lokacija se dijeli na dvije prostorne cjeline:

1. Cjelina - Hotel "Stari podrum"

- prostorna cjelina za izgradnju hotela s pratećim sadržajima nalazi se u sjevernom dijelu lokacije, uz Feričevu ulicu;

- zgradu starog podruma potrebno je očuvati u izvornom obliku s postojećim vinskim podrumom, s obzirom da se ista nalazi pod konzervatorskom zaštitom;
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri etaže - prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk);
- iznimno, prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, dio građevina može imati najviše četiri etaže - prizemlje (P), 2 kata (2K) i potkrovlje (Pk);
- dozvoljeno je podrum nadograditi novim sadržajima (Wine experience zona i smještaj gostiju);
- najveći kapacitet hotel iznosi 200 ležaja;
- ukupna GBP hotela i pratećih sadržaja, uključujući postojeće građevine, iznosi najviše 10.000 m²;
- potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, a određuje se sukladno tablici iz članka 109. ovog Plana;
- iznimno, parkirališta s više od 10 PM se mogu graditi i građevnim česticama udaljenim do 200 m od pripadajuće građevine, uz uvjet da su obje građevne čestice u vlasništvu iste fizičke ili pravne osobe

2. Cjelina – prostori za držanje konja

- prostorna cjelina za držanje konja s pratećim sadržajima nalazi se u južnom dijelu lokacije;

- u dijelu lokacije mogu se graditi građevine za držanje konja (štale) s drugim potrebnim sadržajima za rekreacijsko i edukacijsko bavljenje konjima, najvećeg kapaciteta do 30 konja;
- dozvoljena je dogradnja korala za konje, kao zasebne građevine odvojene od ostalih građevina;
- dozvoljena je izgradnja vanjskih bazena;
- ukupna GBP štala i pratećih sadržaja, uključujući postojeće građevine, iznosi najviše 3.000 m².

Članak 18b.

(1) Planom se u građevinskom području naselja Feričanci određuju zona ugostiteljsko-turističke namjene "Privišvlajna" (T2 – turističko naselje).

(2) Turističko naselje je objekt u kojemu se gostima obvezno pružaju usluge smještaja s doručkom, te druge ugostiteljske usluge, a gostu se mora osigurati mogućnost bavljenja sportom i/ili drugim oblicima rekreacije na otvorenim prostorima, koji su prilagođeni specifičnim uvjetima destinacije.

(3) Turističko naselje kao funkcionalnu i poslovnu cjelinu čini više samostalnih građevina različitih ugostiteljsko–turističkih namjena među kojima mogu biti: smještajne jedinice, recepcija, restorani, višenamjenske dvorane, vinarije i kušaonice vina, trgovine, bazeni, sportsko-rekreacijski sadržaji i ostalo. Turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje turističkim naseljem, bez obzira na to što unutar turističkog naselja u samostalnim poslovnim objektima, prostorijama i prostorima mogu poslovati i druge pravne i/ili fizičke osobe, koje obavljaju razne djelatnosti (ugostiteljske, turističke, trgovačke, frizerske i dr.).

(4) Smještajne jedinice u turističkom naselju mogu biti: sobe, obiteljske sobe (family room), hotelski apartmani (suite), studio apartmani i apartmani.

(5) Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: bungalov, paviljon, vila i slično.

Članak 18c.

(1) U građevinskom području naselja Feričanci, na lokaciji Privišvlajna, planirana je zona ugostiteljsko-turističke namjene "Privišvlajna" (T2), površine od oko 1,2 ha, koje obuhvaća kč. br. 2001/1 i dijelove kč. br. 2011, 2012, 2013 i 2014, sve KO Feričanci.

(2) Za zonu ugostiteljsko-turističke namjene "Privišvlajna" (T2) utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- u sklopu ove lokacije planira se izgradnja vinarije sa nekoliko bungalova, restorana i polivalentne dvorane, uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja (tenis-centar, igralište za male sportove), uređenje šetnica i slično;
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže - prizemlje (P) i potkrovlje (Pk);
- ispod prizemlja (P) građevina je dozvoljena izgradnja podruma (Po) i/ili suterena (S);

- građevine će biti natkrivene krovom s kosim krovnim ploham;
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe iznosi 1/2 visine građevine, ali ne manje od 3,0 m;
- ukupna visina građevina (mjereno do sljemena) iznosi najviše 7,0 m;
- građevine u sklopu turističkog naselja trebaju svojim položajem, veličinom, osobito visinom biti u skladu s autohtonim načinom gradnje primjenjujući prilikom oblikovanja regionalne karakteristike, suvremeni prikaz regionalnog ili općeg suvremeni izraz, poštujući i nadopunjujući ambijentalne vrijednosti okoliša;
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i površina će biti određeni razmjerno svakoj fazi smještajnih građevina;
- ukupno se u zoni može planirati najviše 120 ležaja;
- ukupno se u zoni može izgraditi građevina ukupne tlocrtna površine 1.000 m², odnosno najviše 1.500 m² GBP;
- najmanje 40% površine zone treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo;
- potrebe za parkiranjem osobnih vozila treba zadovoljiti unutar zone;
- odvodnja otpadnih voda će se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 19.

(1) Gospodarskim građevinama namijenjenim za poljoprivrednu djelatnost koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici smatraju se:

- građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije,
- građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici),
- građevine za uzgoj životinja,
- građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, sušare, mješaonice stočne hrane i slično).

(2) Građevne čestice za izgradnju gospodarskih građevina namijenjenih za poljoprivrednu djelatnost iz stavka 1. trebaju zadovoljiti sljedeće uvjete:

- minimalna površina planirane građevne čestice iznosi 1.000 m²,
- širina planirane građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m, mjereno na građevinskom pravcu građevine,
- izuzetno, za izgradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici u izgrađenom dijelu naselja, širina građevne čestice mjereno na građevinskom pravcu građevine može biti manja od 20,0 m, ali ne manja od 10,0 m dok se minimalna površina parcele se ne određuje
- izgrađenost građevne čestice može iznositi najviše 50%,

- ukupna visina građevine treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne viša od 15,0 m, a izuzetno, visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m, kada to proizvodno - tehnološki proces zahtijeva,
- tehnološki proces zahtijeva,
- najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zaštitno zelenilo, dok se prema građevinama drugih namjenama trebaju izvesti zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša,
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati tampon visokog zašitnog zelenila, najmanje širine 5,0 m kod građevina za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl), kapaciteta do 50 uvjetnih grla i kod građevina za preradu poljoprivrednih proizvoda,
- ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to određeno posebnim propisom,
- oblikovanje ograda određeno je člankom 49. ovih Odredbi,
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz uporabu postojanih materijala i boja,
- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.

Članak 19a.

(1) Na lokaciji Brkićev arman u naselju Feričanci, površine oko 16,4 ha, planira se zona sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2).

(2) Zona sportsko-rekreacijske namjene planirana je na ovoj lokaciji s obzirom da postoje prirodni uvjeti za planiranu namjenu, a ujedno se radi o predjelu manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

(3) Za zonu sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2) utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- dozvoljena je gradnja građevina i uređenje površina i sadržaja vezanih na planirane sportsko-rekreacijske aktivnosti, brigu o konjima i jahanje, kao što je:
 - unutarnje jahalište u zatvorenoj hali
 - vanjsko jahalište
 - vanjsko jahalište za djecu i početnike
 - staza za galopske utrke
 - parkur (zatvoreni teren sa postavljenim preponama za natjecanje)
 - boksevi za smještaj konja različitih veličina

- turnirski boksevi za smještaj konja opremljeni automatskim napajanjem vodom (pojilicama) i fiksnim posudama za hranu
- ispusti i šetalica za konje
- kupaonice sa solarijima za konje
- ugostiteljski sadržaj s mogućnošću smještaja (sobe za iznajmljivanje)
- parkiralište
- ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini Jahačkog centra Brkićev arman (R2) može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja,
- najveći dopušteni broj etaža je 2 nadzemne etaže – prizemlje (P) i potkrovlje (Pk),
- najmanje 20% površine jahačkog centra mora biti ozelenjeno,
- ukupna visina građevina mora biti u skladu s namjeravanom namjenom i funkcijom građevine, te usvojenom tehnologijom proizvodnog procesa i odobrenom investiciono - tehničkom dokumentacijom, ali ne viša od 9,0 m,
- najmanja udaljenost građevina od susjedne građevne međe iznosi pola visine građevine koja se gradi na pripadajućoj parceli (h/2), ali ne manje od 3,0 m,
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima uklapanja u okoliš,
- prigodom planiranja i projektiranja treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene oni sadržaji koji onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja,
- broj parkirališnih mjesta za osobna vozila za potrebe korištenja građevina određuju se prema sljedećim pokazateljima:
 - 8 PGM / 10.000 m² površine zone
- građevne čestice trebaju biti opremljene komunalnom infrastrukturom:
 - priključak na cestovni prometni sustav te kolni prilaz odgovarajuće širine
 - priključak na javni sustav vodoopskrbe, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture i plinoopskrbe (u skladu s potrebama)
- odvodnju otpadnih voda riješenu priključkom na javni sustav odvodnje ili putem izgradnje separatnog uređaja za pročišćavanje otpadni voda.

Minimalne udaljenosti građevina, ovisno o namjeni, od međa susjednih građevnih čestica iznose na mjestu gradnje građevine:

- građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, građevine za spremanje sijena ili slame građene opeke ili betona 1,0 m
- građevine za spremanje sijena ili slame građene od drveta 3,0 m
- građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici) 1,0 m
- građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 10 uvjetnih grla 3,0 m
- građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 50 uvjetnih grla 5,0 m
- građevine za preradu poljoprivrednih proizvoda 10,0 m.

Članak 21.

(1) Proizvodne građevine na vlastitoj građevnoj čestici moraju biti udaljene najmanje 5,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice.

(2) Proizvodne građevine za koje je potrebna građevinska čestica veća od 5.000 m² moraju biti locirane u posebnim zonama za gospodarske djelatnosti.

(3) Ova odredba ne odnosi se na gradnju proizvodnih građevina u zonama u kojima dokumentima prostornog uređenja nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

(4) Postojeće legalne proizvodne građevine, izgrađene na vlastitoj građevnoj čestici, mogu se adaptirati, rekonstruirati i dograđivati na vlastitoj građevnoj čestici, neovisno o njenoj veličini.

Članak 22.

(1) U sklopu višestambenih građevina mogu se nalaziti poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima.

(2) Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup poslovnim prostorima.

(3) Iznimno, poslovni prostori koji se prema posebnim propisima mogu obavljati u višestambenim građevinama mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

Članak 23.

Poslovne namjene su:

- trgovine maloprodaje,
- uslužne i proizvodne zanatske djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionice za obradu metala i drveta i praonice vozila),
- ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
- ljekarne i liječničke ordinacije,
- poljoprivredne ljekarne,
- uredi,
- skladišta koja se grade kao pojedinačne poslovne građevine, građevinske (bruto) površine do 200 m²,
- sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorijama,
- sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru.

Članak 24.

U sklopu gospodarskih zona u Feričancima nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina, kao ni izgradnja poslovnih ili proizvodnih građevina koje bi svojim postojanjem ili uporabom neposredno ili potencijalno ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi, ili ugrožavali okoliš iznad propisima dopuštenih vrijednosti.

Članak 25.

(1) Građevna čestica planirane građevine mora imati zajedničku među s prometnom površinom minimalne duljine 3,0 m.

(2) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

(3) Pravo služnosti prolaza za pristup građevnoj čestici može biti osnovano samo preko jedne građevne čestice.

Članak 26.

(1) Veličina, površina i oblik građevne čestice moraju biti takvi da omogućuju njeno korištenje i gradnju u skladu s odredbama za provođenje plana.

(2) Minimalne veličine građevnih čestica obiteljskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina unutar građevinskih područja naselja određuju se, ovisno o načinu gradnje, prema sljedećoj tablici:

Način gradnje	minimalna širina građevne čestice (m)	minimalna dubina građevne čestice (m)	minimalna površina građevne čestice (m ²)	koeficijent izgrađenosti (k _{ig})
a) samostojeće građevine	14	25	350	0,4
b) poluugrađene građevine	12	25	300	0,5
c) ugrađene građevine	8	25	200	0,6

(3) Iznimno od tablice iz stavka 2. ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.

(4) Iznimno od tablice iz stavka 2. ovog članka građevna čestica garaže može imati minimalnu površinu 3,0 x 5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju.

(5) Minimalna širina građevne čestice se mjeri na mjestu građevnog pravca građevine.

(6) Minimalne veličine mogu planom užeg područja biti određene i drugačije.

Članak 27.

(1) Samostojećim građevinama u smislu ovog članka smatraju se građevine čija su sva pročelja odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica ili su sa manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica.

(2) Poluugrađenim građevinama u smislu ovog članka smatraju se građevine čije se jedno pročelje nalazi s više od 50% površine na nekoj od međa susjednih građevnih čestica, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica ili su sa manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica, najmanje 1,0 m.

(3) Ugrađenim građevinama u smislu ovog članka smatraju se građevine čija se dva pročelja nalaze s više od 50% površine na međama susjednih građevnih čestica, a ostala pročelja su odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica najmanje 1,0 m, ili su sa manje od 50% površine pročelja prislonjene uz među susjednih građevnih čestica.

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

(5) Urbanističkim planom uređenja može se odrediti viši prostorni standard od onog određenog ovim Planom.

Članak 28.

(1) Iznimno od prethodnog članka, građevne čestice infrastrukturnih građevina (trafo-stanice, mjerno-redukcijske stanice i slično), te pojedinačnih specifičnih vrsta građevina (spomenici, spomen-obilježja, građevine protugradne obrane, građevine u kojima stalno ne borave ljudi a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, raznih eksploatacija i slično), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijski pravac.

(2) Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica.

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

Članak 29.

(1) Iznimno od članka 26., kod zamjene postojeće građevine novom, nova se građevina može graditi na postojećoj izgrađenoj građevnoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na koeficijent izgrađenosti, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine i susjedne međe.

(2) Odredbe o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, međa i drugih građevina.

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

(4) Planom užeg područja se mogu propisati i drugačiji uvjeti u pogledu zamjenske izgradnje, interpolacije ili rekonstrukcije postojećih građevina.

Članak 30.

(1) Građevine mogu imati istake (zatvoreni dijelovi građevine izvan građevnog pravca) do 25 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to:

- u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i drugi ukrasni elementi na pročelju,
- u podzemnim etažama: temelji i zaštita hidroizolacije.

(2) Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijskog pravca na javnu površinu.

Članak 31.

(1) Građevine u višim etažama mogu imati pojedine konzolno izbačene dijelove izvan građevne čestice, odnosno izvan građevnog pravca prizemlja, nad javnom pješačkom, kolno-pješačkom ili zelenom površinom, ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja, i to:

- konzolno izvedene tende, nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine, pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika;
- pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine i rampe za pristup invalida kod građevina koje su sa svih strana okružene javnim površinama pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,25 m i da se oko stuba izvede ograda visine 1,0 m,
- rampe i uređaji za pristup invalida ukoliko su uvjetovani posebnim propisima,
- priključni vodovi na komunalnu infrastrukturu.

(2) Dokumentom prostornog uređenja užeg područja mogu se ostali istaci na javnu površinu regulirati i drugačije nego što je to regulirano u članku 30. i 31. ovih Odredbi.

Članak 32.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) za građevne čestice ostalih namjena iznosi:

- za poslovne i višestambene građevine najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,80,
- za javne građevine, garaže i infrastrukturne građevine najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 1,00 ,
- športske dvorane (kao samostojeće građevine) najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,30,
- za ostale namjene građevina najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,60 , osim ako ovim Odredbama nije drugačije određeno.

Članak 33.

(1) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca određuje se:

- za obiteljske stambene građevine 5,0 m (ali ne više od 8,0 m),
- za višestambene građevine 5,0 m
 - za pomoćne građevine osim garaža 10,0 m
 - garaže 0,0 m
 - poslovne građevine 5,0 m
 - radionice za popravak i servisiranje vozila 30,0 m
 - radionice za obradu metala i drveta 30,0 m
 - praonice vozila 30,0 m
 - ugostiteljske građevine tipa noćni bar,
noćni klub, disko-bar i disko-klub 30,0 m
 - proizvodne građevine 15,0 m
 - gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost 20,0 m
- vjerske građevine 15,0 m
- športsko-rekreacijske građevine 15,0 m

(2) Građevine koje će se graditi uz državnu, županijsku i lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama.

(3) Za interpolaciju ili zamjensku gradnju obiteljskih stambenih građevina u već izgrađenim dijelovima naselja određenim člankom 29., a gdje za to postoje uvjeti (već izgrađeni ulični pravci), može se dozvoliti gradnja građevina na građevinskom pravcu susjednih građevina (interpolacija).

Članak 34.

(1) Ako građevna čestica graniči s vodnim dobrom, kod određivanja regulacijskog pravca treba poštivati određenu granicu uređenog i neuređenog inundacijskog pojasa.

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

Članak 35.

(1) Građevina koja se izgrađuje na samostojeći način mora biti udaljena, u dijelu kojim se ne prisanja na susjednu među, najmanje 1,0 m od međe susjednih građevnih čestica.

(2) Na građevini koja je udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m ne smiju se graditi otvori prema toj međi.

(3) Otvorima se u smislu ovoga članka ne smatraju ustakljenja neprozirnim staklom, maksimalne veličine 60x60 cm koji se otvaraju oko horizontalne osi s otklonom od najviše 15 cm i parapeta višeg od 160 cm, dijelovi zida od staklene opeke, te ventilacioni otvori maksimalne površine 400 cm² ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizuelni kontakt. Ovi otvori, položeni pod kutem manjim od 45° u odnosu na tu među, moraju biti na udaljenosti od najmanje 1,0 m od te međe.

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

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

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

Članak 36.

(1) Bočna strana balkona, loggie, terase i otvorenog stubišta, koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe, moraju se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini minimalno 1,8 m od gornje plohe poda.

(2) Ako pomoćna građevina ima krov u nagibu prema susjednoj međi i ako je streha udaljena od međe manje od 3,0 m, krov mora imati snjegobrane i oluke.

(3) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, koje se grade uz obiteljske stambene građevine, ovisno o namjeni, od susjednih međa iznose za:

- gospodarske građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda (spremišta, hladnjače, sušare i slično) i mehanizacije, ako su od opeke ili betona 1,0 m
- gospodarske građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda (spremišta, hladnjače, sušare i slično) i mehanizacije ako su od drveta 3,0 m
- pušnice 3,0 m
- gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim

- dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 10 uvjetnih grla 3,0 m
- gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim
- dijelovima (zgrada, gnojište i sl.), kapaciteta do 50 uvjetnih grla 5,0 m
- gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim
- dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) kod parcela užih od 25,0 m 3,0 m
- staklenici i plastenici 1,0 m.

Članak 37.

(1) Udaljenost gnojišta i gnojišnih sabirnih jama od međa susjednih građevnih čestica treba iznositi najmanje 5,0 m.

(2) Vodonepropusnu jamu za prikupljanje fekalnih i otpadnih voda bez mogućih ispuštanja u okoliš treba locirati minimalno udaljenu 1,0 m od međe susjeda.

(3) 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 38.

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

Članak 39.

(1) Uz obiteljske stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine, i to kao:

- građevni pravac mora biti iza građevnog pravca glavne građevine, osim garaže,
- pomoćne građevine se smještaju na slijedeći način:
 - samostojeće,
 - poluugrađene,
 - ugrađene.

(2) Ako se grade uz među, na dijelu građevine na toj međi mora se izvesti vatrobrani zid koji nadvisuje krovnu plohu 30 cm i nagib krova ne smije biti prema toj međi.

(3) Površina pomoćne građevine računa se u površinu izgrađenosti građevne čestice.

Članak 40.

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi gospodarske građevine za uzgoj stoke, kapaciteta do 50 uvjetnih grla.

Članak 41.

Uz obiteljske stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi gospodarske građevine za uzgoj stoke, kapaciteta do 50 uvjetnih grla, i to kao:

- dvoetažne, s mogućnošću gradnje podruma, tako da se druga etaža može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava,
- ukupna visina građevine može iznositi do 7,0 m,
- tlocrtna površina zatvorenih dijelova građevine projicirana na ravninu tla ne može biti veća od ukupno 150 m²,
- građevni pravac mora biti iza građevnog pravca glavne građevine,
- najmanja udaljenost od stambene građevine na istoj građevnoj čestici iznosi 10,0 m,
- krov mora imati snjegobrane i oluke ako mu je nagib prema susjednoj međi, a udaljenost od međe manja od 3,0 m.

Članak 42.

(1) Za područje Općine Feričanci dozvoljava se izgradnja obiteljskih stambenih građevina s najviše tri nadzemne etaže: prizemlje (P) + kat (K) + potkrovlje (Pk), pri čemu ukupna visina građevine ne smije biti veća od 12,0 m.

(2) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(2) Pod nadzemnim se etažama smatra suteran, prizemlje, kat i potkrovlje.

(4) Ispod svih građevina iz stavka 1. ovog članka dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža (podrum ili pretežito ukopana etaža).

Članak 43.

(1) Dozvoljena je gradnja višestambenih građevina (s 3 ili više stanova) s najviše četiri nadzemne etaže: prizemlje (P) + 2 kata (2K) + potkrovlje (Pk).

(2) Etažnost ostalih vrsta građevina iznosi prizemlje (P) + 2 kata (2K) + potkrovlje (Pk), ukoliko ovim Odredbama nije drugačije propisano.

(3) Omogućuje se gradnja poslovnih, gospodarskih, javnih, vjerskih, športskih, prometno -infrastrukturnih i komunalnih građevina ukupne visine veće od 12,0 m, ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koje se u njima obavljaju.

(4) Vrsta pokrova nije ograničena.

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

(6) Dokumentima prostornog uređenja užeg područja može se propisati visina građevina drugačija od one propisane u točkama ovim člankom.

Članak 44.

(1) Potkrovlje (Pk) je nadzemni dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

(2) Visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m. Potkrovlje oblikovano kosim krovom može imati maksimalni nagib 35°.

(3) U smislu ovih Odredbi potkrovlje se smatra nadzemnom etažom.

Članak 45.

Krovišta građevina mogu biti kosa nagiba do 35%, ravna, s blagim nagibom ili drugog oblika.

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

U slučaju da se građevina gradi na međi vatrobrani zid mora nadvisiti ležeći oluk za 30 cm.

Članak 46.

(1) Suteran (S) je nadzemni dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

(2) Prizemlje (P) je nadzemni dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

(3) Kat (K) je nadzemni dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Članak 47.

(1) Ispod građevine po potrebi se mogu graditi podzemne etaže: podrum (Po) i pretežito ukopana etaža (PPo).

(2) Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

(3) Pretežito ukopana etaža (PPo) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja ili suterena i ukopan je s najmanje 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine.

Članak 48.

(1) Ograda se može podizati prema ulici i uz među prema susjednim građevnim česticama.

(2) Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na prometnu površinu, a postavlja se sa unutrašnje strane međe.

(3) Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu, te da niti svojim jednim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica.

Članak 49.

(1) Najveća visina ulične ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno kao puno, od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti izvedeno prozračno, od drveta, glatke pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(2) Iznimno, ulične ograde i mogu biti više od 1,50 m, kada je to određeno posebnim propisom.

(3) Visina ograde između građevnih čestica ne može biti veća od 1,80 m, osim ako to nije drugačije određeno posebnim propisom, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno kao puno, od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ograde iznad punog podnožja mora biti izvedeno prozračno, od drveta, glatke pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

Članak 50.

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

Članak 51.

Zabranjuje se postavljanje ograde i potpornih zidova kojima bi se sprečavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili korištenje vodotoka i područja uz vodotok.

Članak 52.

(1) Na građevnoj čestici mogu se uređivati i graditi popločenja, staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.

(2) Ove konstrukcije ne smiju biti više od 3,0 m i moraju se odmaknuti minimalno 1,0 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.

(3) Prilikom izvođenja ovih radova odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu, ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među minimalno 50 cm iznad kote višeg terena, ali se maksimalna visina ograde računa od niže kote terena.

(4) Dio građevne čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba urediti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica i građevina.

(5) Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,6 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično smatraju se uređenjem okućnice.

Članak 53.

(1) Za potrebe izgradnje obiteljskih kuća, a na temelju do sada vršenih geotehničkih istražnih radova, sastava i karakteristika tla na području Općine Feričanci, određuje se prosječna nosivost tla (dozvoljeno opterećenje) od 150 kN/m².

(2) Izuzetno od stavka 1. ovog članka, ukoliko nadležni Ured državne uprave za izdavanje lokacijskih i građevnih dozvola ima saznanje da se na nekoj lokaciji može očekivati manja nosivost od 150 kN/m², može zatražiti od investitora da za tu lokaciju izradi geotehničko izvješće.

(3) Geotehnički istražni radovi za ostale vrste građevina, osim obiteljskih kuća, izvode se prema posebnom propisu.

2.2.2. Komunalno opremanje građevnih čestica

Članak 54.

(1) Neizgrađene dijelove građevinskih područja naselja treba opremiti javnom prometnom infrastrukturom.

(2) Građevnom se česticom smatra ona zemljišna čestica koja ima zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.

(3) Minimalna širina koridora iz stavka 1. iznosi 10,0 m (iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja širina koridora može biti i manja, ali ne manja od 5,5 m), a isti treba biti imovinsko-pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.

(4) Urbanističkim planom uređenja može se odrediti viši prostorni standard za širinu koridora iz stavka 3. ovog članka.

(5) U područjima koja nisu obuhvaćena obveznom izradom urbanističkog plana uređenja, građenje građevina moguće je na uređenoj građevnoj čestici (osiguran pristup s prometne površine, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) u skladu s odredbama ovog plana ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s ovim planom.

(6) Odredbe stavka 5. i 6. ovog članka ne odnose se na građenje zamjenskih građevina i za rekonstrukciju postojećih građevina.

Članak 55.

(1) Građenje na dijelu građevinskog područja za koji ovim Planom nije propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja dozvoljeno je samo na uređenoj građevnoj čestici koja ima osiguran pristup s prometne površine, riješenu odvodnja otpadnih voda prema lokalnim uvjetima i propisani broj parkirališnih mjesta u skladu s odredbama ovog Plana ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s ovim Planom.

(2) Osiguranje minimalnog nivoa komunalne opremljenosti prema prethodnom članku nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju kolni prilaz, odnosno odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

Članak 56.

Izgradnja gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost na vlastitoj građevnoj čestici unutar građevinskog područja naselja može se dozvoliti pod uvjetima propisanim člancima 54. i 55. ovih Odredbi:

- kolnik, izveden u kamenom materijalu (makadam), minimalne širine 5,5 m, ili potvrdu da je Općina Feričanci preuzela obvezu izrade kolnika,
- priključak na niskonaponsku električnu mrežu,
- priključak na javni vodovod, na vlastiti bunar i slično.

Članak 57.

(1) Ako u građevinskom području naselja postoji javni vodoopskrbni sustav i ako za to postoje tehničke mogućnosti, građevine se priključuju na vodovod na način propisan od

nadležnog distributera, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, sve do izgradnje istog.

(2) Otpadne vode iz domaćinstva moraju se priključiti na sustav javne odvodnje ukoliko je izgradnja sustava predviđena ovim Planom ili čija je izgradnja započeta na temelju posebnog programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture Općine Feričanci na način da su izvedeni barem zemljani radovi. Građevine u područjima u kojima ovim Planom nije planiran sustav javne odvodnje priključuju se na vodonepropusne sabirne jame.

(3) Iznimno od odredbi stavka 2. ovog članka, građevine kapaciteta do 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje mogu se priključivati na nepropusnu sabirnu jamu. Građevine kapaciteta većeg od 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje moraju se priključivati na vlastiti sustav za pročišćavanje otpadnih voda.

(4) Priključivanje građevina na električnu, elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i plinsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

2.2.3. Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja

Članak 58.

(1) Izdvojenim dijelom građevinskog područja naselja smatra se izgrađena prostorna cjelina u kojoj su u najvećem dijelu već izgrađene stambene građevine, ali se osim njih dozvoljava i izgradnja i uređenje drugih stambenih građevina te ugostiteljsko - turističkih građevina u svrhu stvaranja uvjeta za proglašenjem vinskih cesta.

(2) Planom su određena izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja na području Općine Feričanci:

- izgrađeni dio izdvojenih građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac.

2.2.3.1. Uvjeti za izgradnju građevina u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja.

Članak 59.

Površine izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac utvrđene su na temelju postojećeg stanja.

Članak 60.

(1) Na jednoj se građevnoj čestici u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja može graditi samo jedna stambena građevina.

(2) U izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja nije dozvoljena izgradnja drugih vrsta građevina osim onih propisanih ovim Planom, kao ni izgradnja garaža izvan građevina.

(3) Građevna čestica na kojoj se planira izgradnja stambene građevine ne može biti manja od 200 m².

(4) Izuzetno, stambena građevina se može graditi na već formiranoj građevnoj čestici manjoj od 200 m².

(5) Stambene građevine se mogu graditi tako da vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na ravninu tla iznosi najviše 50 m², i to isključivo na udaljenosti ne manjoj od 3,0 m od susjedne međe.

(6) Iznimno, kada je širina građevne čestice manja od 10,0 m, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m.

(7) Minimalna udaljenost stambene građevine od regulacijskog pravca na građevnim česticama na kojima se planira izgradnja stambenih građevina može iznositi 5,0 m.

(8) Iznimno, za interpolaciju stambenih građevina u već izgrađenim dijelovima zone, a gdje za to postoje uvjeti (prije izgrađene stambene građevine, ili kada radi postojećih građevnih čestica male dubine nije moguća gradnja u dubini građevne čestice od najmanje 5,0 m), može se dozvoliti gradnja stambenih građevina i na građevnom pravcu, povučenom između dviju susjednih, već prije legalno izgrađenih građevina.

Članak 61.

(1) Najveći broj etaža stambenih građevina iznosi dvije nadzemne etaže: prizemlje (P) + potkrovlje (Pk) ili suteran (S) + potkrovlje (Pk), pri čemu visina građevine može iznositi do 7,0 m a ukupna visina građevine može iznositi najviše do 10,0 m.

(2) Ispod stambenih građevina dozvoljena je izgradnja podruma (Po).

(3) Stambena građevina može imati samo jedan podrum visine do 3,0 m (mjereno od poda do poda).

(4) Krovove treba izvesti kao kose, nagiba od 30⁰ do 45⁰.

(5) Kod izgradnje preporuča se upotreba autohtonih materijala (opeka i drvo).

Članak 62.

(1) Neizgrađene dijelove građevinskih područja treba opremiti prometnom infrastrukturom.

(2) Građenje stambenih građevina se može dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom prometne površine.

(3) Minimalna širina koridora iz stavka 1. iznosi 3,5 m, a isti treba biti imovinsko-pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.

(4) Izuzetno od stavka 2. ovog članka dozvoljava se da građevna čestica nema zajedničku među s prometnom površinom, a pristup do iste osigurava se služnošću prolaza, ali najviše preko jedne građevne čestice.

Članak 63.

Ukoliko nije izveden sustav javne odvodnje otpadnih voda, potrebno je odrediti obvezu izgradnje nepropusne sabirne jame za skupljanje otpadnih voda, koja mora od susjedne međe biti udaljena najmanje 3,0 m.

Članak 64.

(1) Najveća visina ograde može biti 1,20 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,30 m.

(2) Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, glatke pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(3) Prostor ispred građevine treba hortikulturno urediti korištenjem autohtone vegetacije, a ostale dijelove građevne čestice kao travnjak, voćnjak, vrt ili prostor sa pejzažnom vegetacijom.

2.2.3.2. Uvjeti za izgradnju ugostiteljsko – turističkih građevina uz turističko - vinske ceste

Članak 64a.

(1) U sklopu izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac, a vezano na planirano uređenje turističko - vinskih cesta, dozvoljena je izgradnja ugostiteljsko - turističkih građevina koje će služiti za pružanje specifične ugostiteljske ponude kraja:

- usluge kušanja vlastitog vina, voćnih vina, drugih proizvoda od grožđa ili rakije
- usluge doručka, polupansiona i pansiona, te usluživanje pića i napitaka iz pretežito vlastite proizvodnje,
- usluge smještaja u sobama, apartmanima i kampovima.

(2) Turističko - vinska cesta je područje na kojem je organizirano pružanje vinske, ugostiteljske i turističke ponude seljačkih domaćinstava, proizvođača grožđa i vina te ostalih pravnih i fizičkih osoba koje se bave navedenim djelatnostima, registriranih u skladu s posebnim popisima.

(3) Turističko - vinska cesta obuhvaća i bliža mjesta, odnosno naselja ako povećavaju enoturističku ponudu tog područja.

(4) Turističko - vinska cesta ima i sljedeća obilježja: prirodnu ljepotu i posebnost okoliša kroz koji prolazi, kulturne i povijesne znamenitosti, tradiciju i posebnosti određenog područja.

(5) Na jednoj se građevnoj čestici u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac može graditi samo jedna ugostiteljsko - turistička građevina iz stavka 1. ovog članka.

Članak 64b.

(1) Građevna čestica ugostiteljsko - turističkih građevina izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Feričanci i Valenovac uz planirane vinske ceste ne može biti manja od 500 m².

(2) Ugostiteljsko - turističke građevine se mogu graditi tako da vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na ravninu tla iznosi najviše 40% površine parcele, ali ne više od 500 m² i to isključivo na udaljenosti ne manjoj od 3,0 m od susjedne međe.

(3) Minimalna udaljenost građevine iz stavka 1. ovog članka od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

(4) Iznimno, za interpolaciju građevina iz stavka 1. ovog članka u već izgrađenim dijelovima zone, a gdje za to postoje uvjeti (prije izgrađene građevine ili kada radi postojećih građevnih čestica male dubine nije moguća gradnja u dubini građevne čestice od najmanje 5,0 m), može se dozvoliti gradnja građevina i na građevnom pravcu, povučenom između dviju susjednih, već prije legalno izgrađenih građevina (interpolacija).

Članak 64c.

(1) Broj nadzemnih etaža ugostiteljsko – turističkih građevina je dvije nadzemne etaže – prizemlje i potkrovlje ili suteran i potkrovlje (+Pk ili S+Pk).

(2) Visina građevina ograničava se 7,0 m do vijenca građevine odnosno ukupna visina građevine može iznositi najviše 10,0 m.

(3) Ispod ugostiteljsko - turističke građevine uz planirane vinske ceste po potrebi se može graditi podrum (Po).

(4) Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana.

(5) Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena

(6) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina vrha nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m mjereno od poda potkrovlja.

(7) Krovove na građevinama iz stavka 1. ovog članka treba izvesti kao kose, nagiba od 30⁰ do 45⁰, a kod izgradnje građevina se preporuča upotreba autohtonih materijala (opeka i drvo).

Članak 64d.

(1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja za gradnju građevina uz planirane vinske ceste će se opreмати javnom prometnom infrastrukturom u skladu s mogućnostima Općine Feričanci.

(2) Minimalna širina koridora prilazne prometnice za ugostiteljsko - turističke sadržaje uz planirane vinske ceste iznosi 3,5 m, a isti treba biti imovinsko - pravno riješen, te povezan sa javnim prometnim sustavom.

(3) Građenje ugostiteljsko - turističkih građevina u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac uz planirane vinske ceste se može dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju zajedničku među dužine 3,0 m ili više s koridorom javne prometne površine.

(4) Parkiranje za potrebe posjetilja i korisnika ugostiteljsko - turističkih građevina u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac uz planirane vinske ceste rješava se isključivo na pripadajućim im površinama građevinskih čestica.

Članak 64e.

Ukoliko na području za gradnju ugostiteljsko - turističkih sadržaja u izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja Feričanci i Valenovac uz planirane vinske ceste nije izveden sustav javne odvodnje otpadnih voda, potrebno je odrediti obvezu izgradnje nepropusne sabirne jame za skupljanje otpadnih voda, koja mora od susjedne međe biti udaljena najmanje 3,0 m.

Članak 64f.

(1) Najveća visina ograde može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,30 m.

(2) Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, glatke pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(3) Prostor ispred građevine treba hortikulturno urediti korištenjem autohtone vegetacije, a ostale dijelove građevne čestice kao travnjak, voćnjak, vrt ili prostor sa pejzažnom vegetacijom.

2.2.3.3. Uvjeti koje mora ispunjavati turističko - vinska cesta

Članak 64g.

(1) Turističko – vinske ceste proglašuju se sukladno Odluci o turističko – vinskim cestama na području Osječko – baranjske županije.

Turističko - vinska cesta mora ispunjavati i sljedeće uvjete:

- nalaziti se u krajobrazu s prirodnim okolišem
- imati cestovnu mrežu koja omogućuje nesmetan obilazak njezinih sastavnica turističke
ponude, te mogućnost povezivanja s prometnicama višeg ranga
- imati odgovarajuće oznake
- imati informativni materijal dostupan posjetiteljima.

(2) Turističko - vinske ceste Osječko - baranjske županije proglašava Županijsko poglavarstvo na prijedlog Povjerenstva za utvrđivanje turističko-vinskih cesta na području Osječko - baranjske županije.

2.2.3.4. Izdvojeni punktovi ugostiteljsko - turističke namjene

Članak 64h.

(1) Planom se utvrđuju lokacije izdvojenih punktova ugostiteljsko - turističke namjene za koje su ovim Planom utvrđene krajobrazne i prirodne specifičnosti, pogodne za razvitak planirane namjene:

- turistički punkt Božilovac (kčbr. 1981/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₁;
- turistički punkt Osilovac I. (dio kčbr. 2 k.o. Feričanci) – oznaka TP₂;
- turistički punkt Osilovac II. (dio kčbr. 8/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₃;
- turistički punkt Osilovac III. (dio kčbr. 8/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₄.

(2) Lokacije punktova ugostiteljsko – turističke namjene označene su na kartografskom prikazu Plana 1. Korištenje i namjena površina, te na kartografskim prikazima građevinskih područja.

(3) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za gradnju na lokacijama turističkih punktova:

- površina turističkog punkta iznosi najviše 3.000 m²;
- najveća izgrađenost turističkog punkta iznosi 20%;
- na turističkom punktu se mogu graditi građevine ugostiteljstva, turizma i rekreacije, kao i prateći sadržaji (vinski podrum, kušaona vina, terase, pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine i slično);
- najveći smještajni kapacitet iznosi 30 kreveta;
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi dvije etaže - prizemlje (P) i potkrovlje (Pk);
- ispod građevine se može graditi podrum (Po);

- najveća visina građevina, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena) iznosi 8,0 m;
- turistički punkt mora imati pristup sa prometne površine najmanje širine 5,5 m;
- turistički punkt mora imati priključak na niskonaponsku električnu mrežu, a ukoliko za to ne postoje tehničke mogućnosti, može se privremeno koristiti agregat, fotonaponski paneli i slično;
- turistički punkt mora imati priključak na javni vodoopskrbni sustav (ako je isti izveden) na način propisan od nadležnog distributera, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, sve do izgradnje javnog sustava (bunari ili cisterne);
- turistički punkt kapaciteta do 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje može se priključiti na nepropusnu sabirnu jamu, a turistički punkt kapaciteta većeg od 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje mora se priključiti na vlastiti sustav za pročišćavanje otpadnih voda;
- priključivanje građevina na električnu, elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i plinsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnog distributera;

(4) Broj parkirališnih mjesta u turističkom punktu se određuje prema sljedećim normativima:

- 1 PM / 1 soba;
- 1 PM / 40 m² restorana.

(5) Građenje na lokacijama turističkih punktova vrši se neposrednom provedbom Plana.

2.2.3.5. Uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja

Članak 64i.

Na području Općine Feričanci planira se uređenje gospodarsko - poslovnih zona u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (Osilovac 1 i Osilovac 2).

Članak 64j.

U sklopu zone gospodarskih djelatnosti u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- u gospodarskim zonama dozvoljena je izgradnja poslovnih i proizvodnih građevina (građevine uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, ugostiteljsko-turističke, industrijske, zanatske ili slične namjene), kao i njihove različite kombinacije u sklopu jedne građevine,
- minimalna površina građevne čestice za proizvodne građevine iznosi 1.500 m², a za poslovne građevine 500 m²,

- širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m,
- vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu može iznositi najmanje 10% a najviše 60%,
- ukupna visina građevina treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom, ali ne viša od 15,0 m,
- izuzetno, ukupna visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m kada to proizvodno-tehnološki proces zahtijeva,
- dopuštena etažnost građevine je najviše tri nadzemne etaže,
- ispod prizemlja građevina je dozvoljena izgradnja podruma (Po) i/ili suterena (S),
- najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema drugim namjenama trebaju izvesti parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša,
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila, najmanje širine 5,0 m,
- ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to određeno posebnim propisom,
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz uporabu postojećih materijala i boja,
- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru doseg negativnih utjecaja.

Članak 64k.

(1) Građenje na neizgrađenom građevinskom zemljištu u zoni gospodarske djelatnosti u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju minimalni nivo komunalne opremljenosti utvrđen ovim planom:

- pristup s prometne površine minimalne širine kolnika od 5,5 m, izvedenog u kamenom materijalu (makadam)
- riješeno parkiranje vozila sukladno odredbama ovog Plana
- priključak na sustav javne odvodnje (za građevine do 15 ES dozvoljen je do izgradnje javnog sustava odvodnje privremeni priključak na nepropusnu sabirnu jamu)

- priključak na vodoopskrbni sustav.

(2) Građenje se može dozvoliti i pod uvjetom da je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

2.2.3.6. Uvjeti za izgradnju i uređenje groblja u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

Članak 64l.

Groblja u izdvojenom građevinskom području izvan naselja se grade, proširuju i uređuju u skladu s Zakonom o grobljima i Pravilnikom o grobljima.

2.2.3.7. Uvjeti za izgradnju građevina u izdvojenom građevinskim područjima izvan naselja mješovite namjene

Članak 64m.

(1) Planom se utvrđuje izdvojeno građevinsko područje izvan naselja mješovite namjene "Goveda glava" površine oko 1,5 ha na kč. br. 3658, 3659/1-dio i 3657, sve KO Feričanci, u skladu s člankom 57. odredbi za provedbu PPOBŽ.

(2) Na području iz stavka 1. ovog članka moguća je gradnja proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih građevina kao građevina osnovne namjene, s naglaskom na djelatnosti iz područja vinogradarstva (vinski podrum, spremišta i slično), te ugostiteljsko-turističku ponudu, uključivo i smještaj gostiju, uz ograničeni kapacitet.

(3) Propisuju se sljedeći opći uvjeti gradnje:

- najveća gustoća korištenja zone iznosi 120 kreveta/ha;
- ukupna izgrađenost iznosi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti zone najviše 0,60;
- ukupno se može izgraditi najviše 9.000 m² GBP;
- najmanje 40% površine zone čestice treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo;
- na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je istovremeno graditi više građevina različitih namjena;
- minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 3,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 3,0 m;
- građevine trebaju svojim položajem, veličinom, osobito visinom biti u skladu s autohtonim načinom gradnje primjenjujući prilikom oblikovanja regionalne karakteristike, suvremeni prikaz regionalnog ili opći suvremeni izraz, poštujući i nadopunjujući ambijentalne vrijednosti okoliša;

- krovšte može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.
- maksimalna visina ograde, gdje je to potrebno, određuje se ovisno o namjeni građevine s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m;
- potreban broj parkirališnih mjesta za zonu osiguran je u sklopu Prostorne cjeline 1, a moguć je i uz hotel "Stari podrum", odakle bi se gosti i posjetitelji organizirano prevozili na lokaciju Goveđa glava;
- građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 3,5 m i u tom slučaju s uređenim ugibalištima na svakih 100 m;
- građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu sukladno važećim propisima te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela;
- odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s zasebnim uređajem za pročišćavanje.

(4) Propisuju se sljedeći detaljni uvjeti gradnje za prostorne cjeline:

- restoran - cjelina 1
- smještajne jedinice - cjelina 2
- pomoćne i prateće građevine – cjelina 3.

1. Prostorna cjelina 1 – ugostiteljska namjena

- postojeće građevine na kč. br. 3658 k.o. Feričanci mogu se rekonstruirati unutar svojih tlocrtnih i visinskih gabarita, uz dozvoljeno proširenje u podrumskom djelu od najviše 600 m² GBP;
- izgrađenost može iznositi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti (kis) najviše 0,4;
- dozvoljena je gradnja nove građevina restorana sljedećih karakteristika:
 - GBP može iznositi najviše 600 m²;
 - građevina može imati najviše podrum (Po) ili suteran (S) te prizemlje (P);
 - ukupna visina građevine ne smije prelaziti visinu sljemena najviše postojeće građevine.

2. Prostorna cjelina 2 - smještajne jedinice

- dozvoljena je izgradnja manjih smještajnih jedinica apartmanskog tipa (bungalova) kapaciteta 2 - 4 ležajeva,

- ukupna GBP svih smještajnih jedinica iznosi najviše 600 m²;
- građevine moraju biti samostojeće, poluukopane, izgrađene na tlu ili na stupovima;
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,40;
- građevine mogu imati najviše podrum (Po) i/ili prizemlje (P) i kat (K);
- ukupna visina građevine (mjereno do sljemenca) može biti najviše 7,0 m;
- svaka smještajna jedinica može imati pripadajući vanjski ukopan bazen ili jacuzzi površine do najviše 5,0 m².

3. Prostorna cjelina 3 - pomoćne građevine

- dozvoljena je izgradnja pomoćne građevine za smještaj osoblja i spremišta,
- ukupna GBP iznosi najviše 250 m²
- građevine mogu imati najviše prizemlje (P) i potkrovlje (Pk),
- u potkrovlju (Pk) je dozvoljeno uređenje soba za povremeni smještaj djelatnika;
- ukupna visina građevine (mjereno do sljemenca) može biti najviše 7,0 m;
- površina svih pomoćnih i pratećih sadržaja unutar građevne čestice može iznositi najviše 30%.

2.3. Građevine koje se mogu graditi izvan građevinskih područja

Članak 65.

(1) Građevine, koje se temeljem posebnog propisa, a u skladu s odredbama PPOBŽ-a grade izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika, su:

- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne itd.),
 - rekreacijske zone,
 - građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina,
 - gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost,
- obiteljska gospodarstva u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma (agroturizam).

(2) Iznimno od stavka 2. ovog članka, izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase može se planirati samo izgradnja:

- stambenih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti,
- infrastrukturnih građevina (prometne, energetske, komunalne itd.),
- građevina za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina.

(3) Ukoliko se planira izgradnja građevina unutar zaštitnih područja izvorišta, izgradnja je moguća isključivo sukladno Odluci o zaštiti predmetnog izvorišta.

Članak 66.

Izvan građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine za koje se, u skladu sa zakonom, drugim propisima i odredbama ove Odluke, ne određuju posebna građevinska područja, kao:

a) na poljoprivrednom zemljištu I i II razreda:

- gradnja poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja za 50 i više uvjetnih grla,
- gradnja građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenika i plastenika,
- gradnja građevina obiteljskog gospodarstva,
- gradnja ribnjaka,
- gradnja građevina infrastrukture,
- gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje energetskih mineralnih sirovina.

b) na poljoprivrednom zemljištu ostalih razreda:

- svi zahvati kao pod a)
- gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- prilikom izgradnje nove javne ceste gradnja svih pratećih sadržaja javne ceste koji su predviđeni projektom ceste,
- gradnja benzinskih postaja, odmorišta i parkirališta te postavljanje reklamnih panoa uz postojeće javne ceste,
- gradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i slično) i spomen-obilježja,
- gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.

c) u šumama i na šumskom zemljištu:

- gradnja građevina infrastrukture koja je predviđena u grafičkim dijelovima plana i šumskih prometnica potrebnih za gospodarenje šumom,

- građevine u funkciji gospodarenja i korištenja šuma,
- gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.

d) na vodama i unutar vodnog dobra ukoliko nije u suprotnosti s podtočkom c):

- gradnja vodnih građevina,
- gradnja građevina infrastrukture,
- gradnja građevina za vađenje pijeska i šljunka,

- gradnja građevina za rekreaciju i to samo temeljem plana užeg područja.

2.3.1. Gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost izvan građevinskog područja

Članak 67.

(1) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost i pripadajuće stambene građevine, odnosno obiteljska kuća za obiteljsko gospodarstvo i potrebe agroturizma, u skladu s uvjetima zaštite krajolika, očuvanjem krajobraza i lokalnim uvjetima.

(2) Poljoprivredne gospodarske građevine obiteljskog gospodarstva koje se mogu graditi izvan građevinskog područja naselja su građevine s pripadajućom infrastrukturom za potrebe ratarstva, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva, vrtlarstva i peradarstva.

(3) Osim građevina iz stavka 1. ovog članka, izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi pojedinačne zgrade u funkciji biljne proizvodnje koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi i (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se pod kulturom.

(4) Pojedinačnom zgradom u funkciji biljne proizvodnje smatra se:

- poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva
- vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina
- spremište alata, oruđa i strojeva
- nadstrešnica
- plastenici i staklenici.

(5) Dozvoljena je izgradnja jedne od pojedinačnih zgrada u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice.

Članak 67a.

Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja poljoprivredna površina za gradnju iznosi 5.000 m²

- iznimno, najmanja poljoprivredna površina za gradnju poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća iznosi 2.500 m²
- građevina iz stavka 1. ovog članka može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja
- građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započelih 1.000 m² poljoprivredne površine pod kulturom
- površina podruma nije ograničena
- iznimno, poljoprivredna kućica u funkciji uzgoja cvijeća može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja
- građevinska (bruto) površina poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća može iznositi do 15 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započelih 1.000 m² poljoprivredne površine pod kulturom, a površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

Članak 67b.

(1) Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja poljoprivredna površina za gradnju iznosi 1,0 ha
- građevina može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukopan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja
- građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m², a može se povećati za 5 m² na svakih daljnjih započelih 2.000 m² vinograda
- površina podruma nije ograničena.

(2) Vinogradarski podrum na svom posjedu mogu izgraditi registrirani proizvođači vina koji imaju barem jednu registriranu sortu vina s oznakom zemljopisnog podrijetla.

Članak 67c.

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

Članak 67d.

(1) Spremište alata, oruđa i strojeva se može graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja poljoprivredna površina za gradnju iznosi 1.000 m²
- građevina može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m²
- ukupna visina građevine iznosi najviše 5 m.

(2) Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremište alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. Pri gradnji nije dozvoljena upotreba metala, gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.

(3) Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine.

Članak 67e.

(1) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane.

(2) Nadstrešnica se može graditi prema sljedećim uvjetima:

- najmanja poljoprivredna površina za gradnju iznosi 2,0 ha
- građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom
- ukupna visina nadstrešnice iznosi najviše 6,0 m.

Članak 67f.

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. prema sljedećim uvjetima:

- ne smiju biti na vizualno istaknutim pozicijama
- ne smiju biti na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode ili na osobito vrijednom obradivom tlu.

(2) Na vrijednom obradivom tlu moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Poželjno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine sadnjom visokog zelenila na pripadajućoj čestici.

Članak 68.

Gospodarske građevine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, koje se grade izvan građevinskog područja naselja, mogu se graditi na posjedu primjerene veličine, određenim u

članku 73. ovih Odredbi, pri čemu je veličina posjeda za stočarsku i peradarsku proizvodnju određena najmanjim brojem uvjetnih grla.

Članak 69.

(1) Gospodarskim građevinama za uzgoj životinja (tovilištima) se smatra funkcionalno povezana grupa građevina koja se izgrađuje izvan građevinskog područja, s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, kapaciteta preko 50 uvjetnih grla, čija udaljenost od građevinskog područja naselja iznosi najmanje 100 m.

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

(3) Površina građevne čestice za građevine iz stavka 1. ovog članka ne može biti manja od 1.000 m² a najveća izgrađenost građevne čestice može iznositi do 40%.

(4) Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i koeficijentom 1. Sve ostale vrste životinja za uzgoj i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata iz tabele, odnosno prema prosječnoj težini svake od vrsta životinja za uzgoj.

(5) U priloženoj tablici su navedeni koeficijenti za različite vrste životinja na udaljenosti min. 100 m od građevnog područja. Za životinje koje nisu navedene u tabeli koeficijent se određuje prema stručnom mišljenju nadležne poljoprivredno - savjetodavne službe. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis.

Tablica – Prikaz koeficijenata za pojedine vrste životinja na udaljenosti od min. 100 m od građevinskog područja

Vrsta životinja	Koeficijent
krave, steone junice	1,00
bik	1,50
vol	1,20
junad 1-2 godina	0,70
junad 6-12 mjeseci	0,50
telad	0,25
krmača + prasad	0,30

tovne svinje preko 6 mjeseci	0,25
mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13
prasad do 2 mjeseca	0,05
teški konji	1,20
srednje teški konji	1,00
laki konji	0,80
ždrebad	0,75
ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10
janjad i jarad	0,05
nojevi	0,25
kunići	0,007
pure	0,02
tovni pilići (brojleri)	0,0055
nesilice konzumnih jaja	0,004
rasplodne nesilice teških pasmina	0,008
rasplodne nesilice lakih pasmina	0,004

Članak 70.

(1) Građevine koje se mogu graditi u sklopu točilišta su:

- gospodarske građevine komplementarne točilištu (skladišta hrane, silosi, mješaonica stočne hrane i slično), hladnjače i klaonice isključivo za vlastite potrebe, te druge gospodarske građevine,
- spremište strojeva, alata, garaže i slično,
- parkirališta, manipulativne površine i nadstrešnice,
- infrastrukturne građevine,
- uredi, jedna stambena građevina s najviše dva stana za potrebe stanovanja vlasnika.

(2) Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a istovremeno ili u sljedećim etapama izgradnja prateće stambene građevine. Građevinska (bruto) površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od građevinske (bruto) površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

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

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

(5) Uredske prostorije mogu biti do 5% brutto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja. Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste djelatnosti.

(6) Ukupna visina gospodarskih građevina i pratećih gospodarskih građevina, kao i pomoćnih građevina (spremište strojeva i slično) određuje se na temelju zahtjeva tehnološkog procesa.

(7) Minimalna udaljenost svih građevina, osim infrastrukturnih priključaka i pristupnih i manipulativnih površina, od svih međa iznosi 5,0 m.

Članak 71

(1) Izgradnja klaonice za vlastite potrebe u funkciji tovilista stoke može se odobriti samo uz ranije izgrađenu (ili u isto vrijeme građenu) građevinu tovilista, s kojom čini jedinstvenu tehnološku cjelinu.

(2) Minimalni kapacitet tovilista uz kojeg se može izgraditi objekt primarne dorade ili prerade (klaonica, hladnjača, mješaonice stočne hrane i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla, a maksimalna površina klaonice može iznositi 0,6 m² po jednom uvjetnom grlu kapaciteta tovilista.

(3) Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

Članak 72.

Propisuju se sljedeće najmanje udaljenosti građevina za uzgoj životinja od građevinskih područja i od ruba zemljišnog posjeda cesta i željezničke pruge, ovisno o broju uvjetnih grla:

Tablica – Odnos broja uvjetnih grla i najmanjih udaljenosti građevina
za uzgoj životinja od građevinskih područja, razvrstanih cesta i željezničkih pruga

Broj uvjetnih grla	Minimalna udaljenost (m)			
	od građevinskog područja	od državne ceste	od županijske ceste	od lokalne ceste
do 100	100	100	50	30
101 - 400	200	150	100	
401 i više	300	200	150	

Članak 73.

(1) Minimalna veličina posjeda za izgradnju gospodarskih građevina za poljoprivrednu djelatnost (osim zgrada za uzgoj životinja i ribnjaka), sukladno odredbama PPOBŽ-a, iznosi za:

- građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju - posjed minimalne veličine 15 ha
- građevine u funkciji uzgoja voća - posjed minimalne veličine 5 ha
- građevine u funkciji uzgoja povrća - posjed minimalne veličine 3 ha
- građevine u funkciji vinogradarstva - posjed minimalne veličine 1 ha
- građevine u funkciji uzgoja cvijeća - posjed minimalne veličine 0,5 ha.

(2) Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske).

(3) Posjedom se smatra zemljište koje je u minimalnoj površini od 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti državno zemljište u zakupu.

(4) Najmanje 80% posjeda treba biti na području Općine Feričanci.

(5) Ako posjed čini više katastarskih čestica, na najmanje 80% površine posjeda katastarske čestice trebaju biti fizički povezane. Čestice se smatraju fizički povezane i ako ih dijele melioracijski kanali ili poljski putovi.

(6) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore.

(7) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- državne ceste - 100 m;
- županijske ceste - 50 m;
- lokalne ceste - 30 m.

(8) Propisane udaljenosti ne odnose se na postojeće gospodarske građevine u sklopu poljoprivrednog gospodarstva, a prilikom zahvata zatečene udaljenosti ne mogu se smanjivati.

Članak 74 .

(1) U sklopu gospodarskih građevina namijenjenih za poljoprivrednu djelatnost, izuzev stočarstva i peradarstva, mogu se graditi:

- staklenici i plastenici za uzgoj biljaka,
- čvrste i uređene površine za privremeno prikupljanje proizvoda (platoi),
- otvorene i poluotvorene nadstrešnice i zatvorena skladišta za čuvanje plodova, sjemena, ambalaže i slično,
- građevine za potrebe pakiranja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na pripadajućem posjedu,
- spremišta strojeva, alata, garaže, i slično,
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika.

(2) Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

(3) Uz gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost dozvoljena je izgradnja jedne stambene građevine vlasnika, razvijene građevinske (bruto) površine do 200 m², s tim da građevinska (bruto) površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od građevinske (bruto) površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina, a može se koristiti i za potrebe agroturizma.

Članak 75.

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

(2) U sklopu posjeda iz ovog članka moguće je graditi samo jedan kompleks gospodarskih građevina koje moraju činiti tehničko - tehnološku i funkcionalnu cjelinu i biti na jedinstvenoj građevnoj čestici ili jedno obiteljsko gospodarstvo pod istim uvjetima.

(3) Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a istovremeno ili u sljedećim etapama izgradnja stambenih građevina.

Članak 76.

(1) Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo je oblik proizvodnog organiziranja u poljoprivredi, s proizvodnjom dva ili više poljoprivrednih proizvoda (ratarskih, stočarskih – 51 i više uvjetnih grla, voćarskih, vrtlarskih, vinogradarskih, peradarskih i drugih).

(2) Pod obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvom se podrazumijeva poljoprivredni posjed, u sklopu kojeg se nalaze gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne proizvodnje, zajedno sa stambenom građevinom, koji se nalazi izvan građevinskog područja naselja, na poljoprivrednom posjedu primjerene veličine, čija je veličina određena člankom 73. ovih Odredbi, a s obzirom na vrstu poljoprivredne djelatnosti.

(3) Uz obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo dozvoljena je izgradnja jedne stambene građevine s najviše dva stana (obiteljske kuće), razvijene građevinske bruto površine do 400 m², koja se može koristiti i za potrebe agroturizma, s tim da bruto građevinska površina stambene građevine može iznositi najviše 20% od bruto površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

(4) U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 35% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina, prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m².

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

(6) U sklopu posjeda iz ovog članka moguće je graditi samo jedan kompleks gospodarskih građevina koje moraju činiti tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu i biti na jedinstvenoj građevnoj čestici ili jedno obiteljsko gospodarstvo pod istim uvjetima.

(7) Uvjetuje se izgradnja prvenstveno osnovnih građevina, a istovremeno ili u sljedećim etapama izgradnja stambenih građevina.

Članak 77.

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture.

(2) Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na ostalom poljoprivrednom tlu označenom na kartografskom prikazu broj 1. kao ostalo obradivo i ostalo poljoprivredno tlo.

(3) Iznimno, izgradnja ribnjaka moguća je i na vrijednom obradivom tlu ako se radi o izgradnji u sklopu gospodarskog kompleksa.

(4) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5 ha, a površina se mora koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe.

(5) Iznimno od prethodnog stavka, ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu biti i manje površine.

2.3.2. Građevine u funkciji gospodarenja i korištenja šuma

Članak 78.

Građevine u funkciji gospodarenja šumama, koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu moraju biti izgrađene prema posebnim uvjetima koje utvrđuje nadležno tijelo za gospodarenje šumama i šumskim zemljištem, uz prethodnu suglasnost nadležnog ministarstva, a u zaštićenim dijelovima prirode i tijela nadležnog za zaštitu prirode.

2.3.3. Manje vjerske građevine i spomen obilježja

Članak 79.

Na području Općine Feričanci mogu se izvan građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, graditi manje vjerske građevine, kao križevi, poklonci, kapelice i slično, te spomen - obilježja, najveće građevinske (bruto) površine do 30 m².

2.3.5. Rekreativna zona Osilovac (R)

Članak 79a.

(1) Planom se izvan građevinskog područja utvrđuje zona rekreativne namjene Osilovac (planska oznaka R), s obzirom da će se za rekreaciju koristiti postojeći prirodni resursi

(2) Zona rekreativne namjene Osilovac ima površinu od oko 105 ha i unutar nje se nalaze dva turistička punkta – TP₂ i TP₃, a točna površina i obuhvat će se utvrditi u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja.

(3) Zona rekreativne namjene Osilovac označena je na kartografskom prikazu Plana 1. Korištenje i namjena površina (oznaka R).

(4) Planom se za rekreacijsku zonu Osilovac (R) utvrđuje obveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU 1).

3. Uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja u prostoru

Članak 80.

(1) Proizvodne djelatnosti i njihove građevine i uređaji se grade prema posebnim propisima, pravilima struke i odredbama ove Odluke.

(2) Prostorni i drugi uvjeti za smještaj ovih sadržaja osiguravaju se u:

- unutar građevinskih područja naselja (za koje su uvjeti propisani u poglavlju 2.2.1.),
- u sklopu posebnih gospodarskih zona unutar građevinskih područja naselja,

Članak 81.

(1) Na području Općine Feričanci planira se uređenje gospodarskih zona – proizvodnih i poslovnih, i to:

- unutar građevinskog područja naselja Feričanci (Dračica 1 i Dračica 2)
- u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (Osilovac 1 i Osilovac 2).

(2) Za gospodarsku zonu Dračica 1 na snazi je Detaljni plan uređenja poslovne zone Dračica 1 (Službeni glasnik Općine Feričanci 46/06).

Članak 82.

U sklopu zone gospodarskih djelatnosti unutar građevinskih područja naselja izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- u gospodarskim zonama dozvoljena je izgradnja poslovnih i proizvodnih građevina te skladišta (građevine uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, ugostiteljsko-turističke, industrijske, zanatske ili slične namjene), kao i njihove različite kombinacije u sklopu jedne građevine,
 - širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m,
 - vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu može iznositi najmanje 10% a najviše 60%,
- ukupna visina građevina treba biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom, ali ne viša od 15,0 m,
- izuzetno, ukupna visina dijelova proizvodnih građevina može iznositi i više od 15,0 m kada to proizvodno-tehnološki proces zahtijeva,
 - dopuštena etažnost građevine je najviše tri nadzemne etaže,

- najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema drugim namjenama trebaju izvesti parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša,
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila, najmanje širine 5,0 m,
- ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to određeno posebnim propisom,
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz uporabu postojanih materijala i boja,
- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.

Članak 82a.

Temeljem članka 76. Zakona o prostornom uređenju propisuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja / zone gospodarske namjene Osilovac 1 i Osilovac 2:

- dozvoljeno je uređenje površina i sadržaja vezanih na gospodarske - proizvodne aktivnosti (izgradnja poslovnih i proizvodnih građevina, građevina uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke ili slične namjene, kao i njihovih različitih kombinacija u sklopu jedne građevine),
- minimalna površina građevne čestice za proizvodne građevine iznosi 1.000 m², a za poslovne građevine 500 m²
- širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m
- najveći dopušteni broj etaža je tri nadzemne etaže
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (odnos tlocrtne izgrađene površine i ukupne površine građevne parcele) može iznositi 60%
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos ukupne građevinske bruto površine i ukupne površine građevne čestice) iznosi do 1,8,
- najmanje najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- ukupna visina građevina mora biti u skladu s namjeravanom namjenom i funkcijom građevine, te usvojenom tehnologijom proizvodnog procesa i odobrenom investiciono - tehničkom dokumentacijom, ali ne viša od 15,0 m. Gradnja viših građevina može se planirati samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u tim građevinama obavlja.
- najmanja udaljenost građevina od susjedne građevne međe iznosi pola visine građevine koja se gradi na pripadajućoj parceli (h/2), ali ne manje od 3,0 m.

- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja,
- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru doseg negativnih utjecaja,
- broj parkirališnih mjesta za osobna vozila za potrebe korištenja građevina određuju se prema sljedećim pokazateljima:
 - proizvodna namjena, skladišta i slično 6 PGM / 1.000 m²
 - trgovina 30 PGM / 1.000 m²
 - poslovna namjena 15 PGM / 1.000 m²
 - restorani i kavane 40 PGM / 1.000 m²
 - moteli 1 PGM na svaku sobu
- građevne čestice trebaju biti opremljene komunalnom infrastrukturom:
 - priključak na cestovni prometni sustav te kolni prilaz odgovarajuće širine
 - priključak na javni sustav vodoopskrbe, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture i plinoopskrbe
 - odvodnju otpadnih voda riješenu priključkom na javni sustav odvodnje ili putem izgradnje separatnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 83

Građenje na neizgrađenom građevinskom zemljištu u zoni gospodarske djelatnosti unutar građevinskog područja naselja može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju minimalni nivo komunalne opremljenosti utvrđen ovim planom:

- pristup s prometne površine minimalne širine kolnika od 5,5 m, izvedenog u kamenom materijalu (makadam)
- riješeno parkiranje vozila sukladno odredbama ovog Plana
- priključak na sustav javne odvodnje (za građevine do 15 ES dozvoljen je do izgradnje javnog sustava odvodnje privremeni priključak na nepropusnu sabirnu jamu)
- priključak na vodoopskrbni sustav.

3.1. Poljoprivreda

Članak 84

(1) Sve poljoprivredne površine, određene kao vrijedno obradivo tlo i ostala obradiva tla koriste se kao resursi za proizvodnju kvalitetnih poljoprivrednih proizvoda.

(2) Planom su osigurani prostorni i svi drugi uvjeti za smještaj građevina u funkciji poljoprivrede, i to:

- u građevinskim područjima naselja:
- uz stambene građevine: kao gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost (staje, sjenici, svinjci, kokošinjci, prostori za spremanje poljoprivrednih strojeva, kunićnjaci, pčelinjaci i slično),
 - na izdvojenim građevnim česticama: kao gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost (staje, sjenici, svinjci, kokošinjci, prostori za spremanje poljoprivrednih strojeva, kunićnjaci, pčelinjaci, pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, mlinovi, silosi, sušare i slično).
- izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja kao:
 - gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost (tovilišta, ratarstvo, staklenici i plastenici za uzgoj voća, povrća, cvijeća i slično),
 - obiteljska poljoprivredna gospodarstva.

3.2. Eksploatacija mineralnih sirovina

Članak 85

Postojeća eksploatacijska polja (E3) za iskorištavanje mineralnih sirovina - kamena su obilježena na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 86

Eksploatacija mineralnih sirovina, čija se eksploatacijska polja određuju posebnim propisom, ne može se vršiti u:

- građevinskim područjima,
- područjima prirode zaštićenim prema posebnom zakonu ili onima za koje je pokrenut postupak za zaštitu do završetka postupka,
- na obradivom tlu I. i II. bonitetne klase, izuzev za energetske mineralne sirovine.

3.3. Šumarstvo

Članak 87

(1) Šumama na području Općine Feričanci gospodari se u skladu sa posebnim zakonom, šumskogospodarskom osnovom i drugim propisima. Gospodarenje podrazumijeva, uz

gospodarske učinke, i održavanje biloške raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šume kako bi se ispunile ekološke, društvene i gospodarske funkcije šume.

(2) Šumama treba gospodariti uz uvažavanje osjetljivosti prostora, s obzirom na njihovu zaštitnu funkciju, te važnosti u očuvanju ekološke stabilnosti i biološke raznolikosti.

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Članak 88.

(1) U Prostornom planu uređenja Općine Feričanci osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih ustanova, osnovnih škola, građevina kulture i športa, zdravstvenih i socijalnih ustanova, vjerskih građevina, te ostalih građevina javnog interesa (uprava, udruge građana, političke stranke i drugo).

(2) Vrsta i broj građevina društvenih djelatnosti iz stavka 1. određuje se mrežom građevina na osnovi posebnih zakona i standarda.

(3) Planirana mreža društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a njeno proširenje je moguće bez ograničenja.

(4) Za potrebe društvenih djelatnosti će se koristiti postojeće građevine ili graditi nove u građevinskim područjima naselja, sukladno Odredbama za provođenje ovog Plana.

(5) U naseljima na području Općine Feričanci moraju se za potrebe društvenih djelatnosti osigurati prostori za sljedeće sadržaje:

Feričanci (veće lokalno - inicijalno razvojno središte)

- općinska izvršna tijela, osnovna škola, dječji vrtić, zdravstvena stanica, ljekarna, veterinarska ambulanta, kulturni sadržaji, trgovački centar, sajmište, vatrogasni dom, vjerske građevine i drugo.

4.1. Predškolske ustanove i osnovne škole

Članak 89.

(1) Predškolske ustanove (dječje jaslice i vrtići) i osnovne škole (središnje škole i građevine područnih razrednih odjela) smjestiti će se na način da zadovoljavaju potrebe Općine Feričanci, te stvore primjerena gravitacijska područja za svaku građevinu.

(2) Potrebe za predškolskim ustanovama i osnovnim školama određuju se na temelju pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu:

- za predškolske ustanove 8%, s tim da je obuhvat u predškolskim ustanovama 30%,
- za osnovne škole 10%.

(3) Planom se ne predviđaju nove lokacije za građevine predškolske ustanove i osnovnih škola, s obzirom da postojeće građevine zadovoljavaju potrebe prema broju korisnika i gravitacijskom području, ali je moguće proširivati postojeće ili graditi nove građevine unutar granica građevinskog područja naselja prema Odredbama ovog Plana.

Članak 89a.

(1) Građevine i sadržaji društvenih djelatnosti mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice za predškolske ustanove mora zadovoljiti i dodatni kriterij površine 10-20 m² po djetetu, a bruto površina građevine mora imati najmanje 3 m²/djetetu,
- najmanja površina građevne čestice za škole mora zadovoljiti i dodatni kriterij površine 25-50 m² po učeniku u jednoj smjeni, a bruto površina građevine mora imati najmanje 5m²/učeniku u jednoj smjeni,
- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvenih djelatnosti treba se nalaziti uz prometnu površinu širine kolnika najmanje 5,0 m i pločnik minimalne širine 1,6 m,
- udaljenost građevine društvenih djelatnosti od rubova građevne čestice iznosi minimalno 5,0 m, a od granice prema prometnoj površini u pravilu 10 m, a iznimno i manje ukoliko se građevina uklapa u već postojeći građevni pravac okolne izgradnje, ali ne manje od 5 m,
- udaljenost građevine: škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih, stambeno-poslovnih građevina, treba biti najmanje 10,0 m, a od poslovnih i gospodarskih građevina s izvorima zagađenja najmanje 30,0 m,
- potrebno je osigurati sportske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima,
- minimalni broj parkirališnih mjesta utvrđuje se prema normativu 1 PM/1 učionica ili grupa.

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za građevine društvenih sadržaja može iznositi najviše 0,60 ili 60% površine čestice.

(3) Čestica građevine društvenih djelatnosti treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći udomaćene biljne vrste.

(4) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi najviše do tri nadzemne etaže – prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk), uz mogućnost izgradnje podruma (Po) i suterena (S).

(5) Visina građevina ne može biti veća od 13 m, pri čemu visina pojedinih konstruktivnih ili tehnoloških dijelova građevina (vatrogasni tornjevi, dimnjaci, klimakomore, solarni paneli i sl.) može biti i veća.

(6) Visina vjerskih građevina nije ograničena.

(7) Arhitektonsko oblikovanje treba prilagoditi lokalitetu – moguće su suvremene eksplikacije regionalnog ili upotreba suvremenog arhitektonskog izraza. Suvremeni arhitektonski izraz mora u obzir uzeti i kontekst u kojemu nastaje.

(8) Krovišta je moguće izvesti kao kosa tradicionalnog nagiba i pokrova, a ravni krovovi drukčijeg oblika od tradicionalnog dozvoljeni su samo ako proizlaze iz primijenjenog suvremenog arhitektonskog oblikovnog izričaja. Ukoliko se koriste suvremeni materijali pokrova, oni svojom strukturom i koloritom moraju biti usklađeni s okolnom izgradnjom. Dozvoljeno je postavljanje sunčanih kolektora na krovne plohe.

(9) Dozvoljena je sanacija, adaptacija i rekonstrukcija u postojećim gabaritima postojećih legalno izgrađenih građevina društvene namjene koje ne zadovoljavaju neki od uvjeta navedenih u ovom članku.

2. Kulturni sadržaji

Članak 90.

Prostorni raspored, vrsta i površine kulturnih sadržaja biti će prikazane u prostornom planu užeg područja naselja Feričanci, a u ostalim naseljima će se građevine ostalih kulturnih sadržaja graditi unutar građevinskih područja naselja.

2. Šport i rekreacija

Članak 91.

(1) Športsko-rekreacijske građevine su građevine namijenjene šporu i rekreaciji (športski tereni, dvorane, kupališta i slično).

(2) Planom se utvrđuje mreža športskih građevina na području Općine Feričanci, sukladno posebnom propisu, a čine ju postojeće i planirane građevine navedene u priloženoj tablici.

(3) Sportsko-rekreacijske zone se uređuju u skladu s potrebama stanovništva, na temelju prostornih uvjeta, standarda i normativa koji vrijede za gradnju sportskih građevina.

(4) Najveća izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi zatvorena sportska građevina je 30%, a na pripadajućoj građevnoj čestici treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

Građevina	broj postojećih jedinica	broj planiranih jedinica	ukupni broj jedinica
dvorane	1	-	1

ostale streljane	-	1	1
nogomet	1	1	2
mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka	2	1	3
slobodne površine - ljeti	2	-	2
- zimi	-	1	1

Članak 92

(1) Športske građevine se grade unutar građevinskih područja naselja ili u izdvojenim dijelovima građevinskog područja prema sljedećim smjernicama:

N a s e l j e	dvorane	ostale streljane	nogomet	mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka	ostali otvoreni tereni
Općinsko središte	1	1	1	3	2
Ostala naselja	-	-	1	1	1
Ukupno	1	1	2	3	3

(2) Broj jedinica u gornjoj tablici je ukupni broj postojećih i minimalno planiranih jedinica.

(3) Jedinice se mogu grupirati, a njihov konačni razmještaj se utvrđuje sukladno prostornom mogućnostima i specifičnim potrebama stanovništva u pojedinom naselju.

(4) Za gradnju športsko-rekreacijskih građevina se primjenjuju odredbe za gradnju javnih i društvenih građevina, te posebni propisi.

(5) Moguća je i gradnja dodatnih športskih građevina koje nisu navedene u tablici.

4.4. Zdravstvo

Članak 93.

(1) Postojeće građevine za zdravstvo će se proširivati i adaptirati u skladu s potrebama i prostornim mogućnostima/ograničenjima.

(2) Za izgradnju novih zdravstvenih građevina primjenjuju se odredbe koje se odnose na izgradnju javnih građevina.

4.5. Vjerske građevine

Članak 94.

(1) Vjerske građevine mogu se graditi u građevinskim područjima naselja, odnosno i izvan prema odredbama članka 79. ovih Odredbi.

(2) Postojeće vjerske građevine uređuju se i adaptiraju u skladu s prostornim mogućnostima i posebnim propisima (spomenici kulture), a nove se grade prema potrebama vjernika u skladu s odredbama ovog Plana.

(3) U sklopu vjerskih građevina, uz sakralni prostor za vjerske obrede, moguća je gradnja pomoćnih prostora potrebnih za njihovo cjelovito funkcioniranje, uključivo i stanovanje.

Članak 95.

Spomenici, spomen-obilježja, kapelice, poklonci, križevi i slično mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, odnosno izvan građevinskog područja u skladu s odredbama iz članka 79.

4.6. Ostali sadržaji javnog interesa

Članak 96.

Lokacije za smještaj ostalih sadržaja javnog interesa određuju se prostornim planom užeg područja naselja Feričanci, a u ostalim naseljima će se građevine ostalih sadržaja javnog interesa graditi unutar građevinskih područja naselja.

5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 97.

(1) Prostornim planom Osječko - baranjske županije osigurane su površine za izgradnju infrastrukturnih sustava državnog i županijskog značenja.

(2) Koridori infrastrukturnih sustava prikazani su na kartografskim prikazima broj 2.A. Promet i elektroničke komunikacije i 2.B. Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom.

(3) Infrastrukturne sustave koji nisu ucrtani u kartografskim prikazima Prostornog plana Osječko - baranjske županije moguće je graditi uz postojeće ili planirane prometnice.

Članak 98.

(1) U planiranim koridorima za infrastrukturne vodove, osim izgradnje građevina infrastrukture državnog ili županijskog značaja, nije dozvoljena nikakva druga izgradnja.

(2) Detaljno određivanje trasa prometnica i energetske infrastrukture, unutar koridora koji su određeni PPUO-om Feričanci utvrđuje se projektnom dokumentacijom, odnosno provedbenim dokumentima prostornog uređenja nižeg reda, vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

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

(4) Za pojedine planirane infrastrukturne koridore i uređaje ucrtane u PPUO Feričanci potrebno je izvesti dodatna istraživanja u cilju utvrđivanja točnih koridora, kroz koja je potrebno usuglasiti različite interese pojedinih korisnika u prostoru, s težištem na zaštiti kulturne i prirodne baštine i okoliša.

Članak 98a.

Za izgradnju infrastrukturnih sustava za potrebe Općine Feričanci koji nisu određeni Prostornim planom Osječko – baranjske županije, propisuju se sljedeći uvjeti:

- potrebno je težiti objedinjavanju infrastrukturnih koridora u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprečavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina
- rekonstrukciju vodova komunalne infrastrukture radi povećanja kapaciteta treba po mogućnosti izvoditi u postojećim infrastrukturnim koridorima
- pri konačnom određivanju novih trasa treba nastojati zaobići postojeća i planirana građevinska područja, šume i šumska zemljišta, te voditi računa o bonitetu poljoprivrednih površina radi mogućeg utjecaja na smanjenje poljoprivredne proizvodnje

- pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa
- pojedini dijelovi sustava infrastrukturnih sustava mogu se izvoditi po fazama, s time da svaka faza mora činiti dio funkcionalne cjeline
- prilikom rekonstrukcije ili gradnje zamjenskih infrastrukturnih sustava, ukoliko se prilikom izrade detaljnijih rješenja postignu tehnički, ekološki i ekonomski povoljnija rješenja, moguća su odstupanja od postojećih trasa zbog promijenjenih okolnosti koje će se obrazložiti projektnom dokumentacijom i konačno definirati lokacijskim uvjetima.

Članak 99.

(1) Širina planskih koridora prometnih, energetskih i vodnih građevina iznosi ukupno:

a) za prometne građevine

- za ostale državne ceste - 100 m

- za županijsku cestu - 100 m

- za alternativne koridore ostale državne ceste- 50 m

b) za linijske građevine elektroničkih komunikacija - 500 m

c) za vodne građevine - 300 m

d) za lokalne plinovode - 10 m.

(2) Na prostoru planiranih koridora iz stavka 1. ovog članka ne mogu se, do utvrđivanja točne trase, planirati i graditi građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja.

(3) Iznimno, utvrđene širine planskih koridora ne primjenjuju se na dijelu koridora koji prolazi kroz građevinsko područje.

(4) Iznimno, utvrđene širine planskih koridora iz stavka 1. ovog članka mogu biti i manje za infrastrukturne građevine za koje su završeni postupci ocjene utjecaja zahvata na okoliš s pozitivnim rješenjem.

(5) Prostor planiranih koridora se do izgradnje planirane infrastrukturne građevine koristi na postojeći način, bez mogućnosti gradnje trajnih građevina izuzev građevina infrastrukture i/ili iznimno uz poštivanje posebnih uvjeta propisanih u PPOBŽ. Nakon izgradnje planiranih građevina, prostor koji preostane unutar planiranih koridora moguće je privesti osnovnoj namjeni.

0. Prometni infrastrukturni sustavi

Članak 100.

(1) Planom se propisuju uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture cestovnog prometa te uvjeti za izgradnju parkirališta i garaža.

(2) U cestovnom prometu se planira:

- izgradnja obilaznice naselja Feričanci

(3) U željezničkom prometu se planira:

- radovi na modernizaciji signalizacije, energetici, rasvjeti i osiguranju.

5.1.1. Koridori javnih cesta i željezničkih pruga

Članak 101.

Širina koridora i položaj trasa javnih cesta i željezničkih pruga određene su različito s obzirom na mjerilo kartografskog prikaza i grafičku točnost koja iz toga proizlazi te veličinu znaka, i to:

- unutar građevinskog područja naselja Feričanci određena je širina koridora od 25,0 m za izgradnju cestovne obilaznice Feričanaca na trasi državne ceste D 2,
- u ostalom prostoru Općine Feričanci načelnim položajem prometnih koridora, u skladu s člankom 99. ovih Odredbi, a čija širina ovisi o vrsti i planiranom razvrstaju prometnice, a obuhvaća osim prometnog profila i obostrane zaštitne pojaseve.

5.1.1.1. Javne i nerazvrstane ceste

Članak 102.

(1) Na temelju Odluke o razvrstavanju javnih cesta područjem Općine Feričanci prolazi državna cesta **DC 2** Dubrava Križovljanska (GP Dubrava Križovljanska (granica RH/Slovenija)) - Koprivnica - Virovitica (D5) - Sveti Đurad (D5) - Našice- Osijek - Vukovar-llok (GP llok (granica RH/Srbija)), koja je ucrtana u kartografske prikaze Plana.

(2) Koridor planirane javne ceste državnog značaja na pravcu državne ceste D 2 - obilaznica naselja Feričanci u širini od 25,0 m u građevinskom području naselja Feričanci određen je položajem graničnih linija koridora na kartografskom prikazu 4.A. - Građevinsko područje naselja Feričanci.

(3) Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske i lokalne ceste, odnosno promjena kategorije i nivoa opremljenosti cesta ne smatra se izmjenom Plana.

(4) Za planirane priključke na državnu cestu ili rekonstrukciju postojećih priključaka potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu te ishoditi suglasnost Hrvatskih cesta d.o.o. u skladu s Zakon o cestama.

(5) U cilju zaštite državne ceste potrebno je poštivati zaštitni pojas uz cestu u skladu s Zakonom o cestama.

Članak 103.

(1) Sve prometne površine unutar građevinskog područja, na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalnih instalacija, i druge infrastrukture, a moraju biti vezane na prometni sustav.

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

(3) Propisuje se obveza izgradnje asfaltiranog otresišta na mjestima priključenja poljskih puteva na razvrstane ceste u ukupnoj širini puta, odnosno minimalne širine 3,0 m te duljini od minimalno 50 m.

Članak 104.

(1) Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta).

(2) Javna i nerazvrstana prometnica na kojoj se odvija kolni promet mora imati najmanju širinu 5,5 m za dvije vozne trake, odnosno 3,5 m za jednu voznu traku.

(3) Samo jedna vozna traka na prometnici namijenjenoj za dvosmjerni promet može se izgrađivati samo iznimno, na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100 m uredi mimoilaznica, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom.

(4) Iznimno, dozvoljena širina prometnice lokalne i nerazvrstane ceste za dvosmjerni promet može iznositi i 3,5 m na dijelovima gdje istu nije moguće izgraditi prema odredbama stavka 2. i 3. ovog članka, uz uvjet da se na preglednim mjestima na min. svakih 200 m uredi mimoilaznice.

(5) Postojeće nerazvrstane ceste se mogu rekonstruirati i u postojećoj širini kada nije moguće izvršiti proširenje prema odredbi stavka 2. ovog članka, uz uvjet da se u građevinskom području na min. svakih 200 m, a izvan građevinskog područja na mjestima gdje to prostorni uvjeti omogućuju, uredi mimoilaznice.

(6) Kada se u sklopu rekonstrukcije ceste rade tehnička poboljšanja na dijelu trase (povećanje radijusa, podizanje nivelete, uklanjanje uskih grla, izgradnja autobusnih stajališta i slično) pri čemu nova trasa izlazi izvan postojeće parcele ceste, isto se ne smatra novom izgradnjom.

(7) 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 direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

Članak 104a.

(1) Nerazvrstane ceste na području Općine Feričanci određene su Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Feričanci, čiji je sastavni dio Jedinствена baza podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Feričanci, iskazana u priloženoj tablici:

R.br.	Naziv	katastarske čestice	duljina
1.	Ferićeva	3418, 3422 i dio 4096	954 m
2.	Petrovac - odvojak I	dio 4094/1, 295, 294	628 m
3.	Petrovac – odvojak II	222, dio 223, 224, 290, 435, 447 i dio 4093	1911 m
4.	Zvekanov put	564 i 580	457 m
5.	Brkićev arman	3496, 4107, dio 4043, 4109, 4105 i 4104	8256 m
6.	Rustik	3598 i dio 4108	684 m
7.	Mirogojska	4102 i 4103	2394 m
8.	Put na igralište	608 i 615	206 m
9.	Zrinsko Frankopanska	854 i 886	933 m
10.	-	750, 770 i 151	780 m
11.	-	4079 i 4078	2316 m
12.	-	56	328 m
13.	industrijska zona		2447 m
14.	Odvojak D. Pejačević - spojen sa 13.	4088, 1074 i 985	1177 m

15.	-	4087, dio 1686 i dio 4083	2579 m
16.	-	1470/2 I 1481/4	233 m
17.	-	dio 1976/1, 1968 i 1941/1	678 m
18.	-	dio 2007/1	304 m
19.	-	2707/2 i 4101	3384 m
20.	Valenovačka	2884	524 m
21.	vikend zona Jaruševka	2831	182 m
22.	Antunovac	2613	815 m
23.	-	dio 3160	190 m
24.	-	dio 3160 i 3206	927 m
25.	Grahorište	4106 i dio 3821	2400 m

(2) Izmjena Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Feričanci ili Jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Feričanci ne smatra izmjenom Plana.

2. Željezničke pruge

Članak 105.

Postojeća željeznička prugu 1. reda zadržava se na postojećoj trasi, koja se štiti u skladu s posebnim propisima.

2. Udaljenost građevina i ograda od prometnih površina

Članak 106.

(1) Minimalna udaljenost regulacijskog 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.

(2) Izuzetno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati gradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu.

Članak 107.

(1) Uz javne ceste, u pojasu od 150,0 m obostrano od osi ceste, mogu se planirati benzinske postaje sa smještajnim, ugostiteljskim, trgovačkim, servisnim i drugim uslužnim sadržajima u funkciji tranzitnog turizma, a uz nerazvrstane ceste samo unutar granica građevinskog područja.

(2) Maksimalna brutto izgrađenost građevne čestice benzinske postaje iznosi 50% ukupne površine građevne čestice. Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta i manipulativne površine i sl.).

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

5.1.3. Parkirališna i garažna mjesta

Članak 108.

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

(2) Iznimno od stavka 1., za građevine poslovne i javne namjene parkirališta s više od 10 PM se mogu graditi i građevnim česticama udaljenim do 200 m od pripadajuće građevine, uz uvjet da su obje građevne čestice u vlasništvu iste fizičke ili pravne osobe.

(3) Iznimno, parkirališta i garaže se mogu graditi i na građevnoj čestici javne namjene kao skupni javni ili privatni parkirališno-garažni prostor za više građevina, ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe, te isključivo u širini građevne čestice na kojoj se građevina gradi.

(4) Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na parkiralištima i garažama ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevinama za koje se grade, odnosno uređuju parkirališta ili garaže.

Članak 109.

(1) Za stambene građevine mora se osigurati najmanje jedno parkirališno-garažno mjesto (PGM) za jedan stan.

(2) Za ostale namjene na 1.000 m² GBP, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, mora se osigurati broj parkirališno-garažnih mjesta prema sljedećoj tablici:

Namjena prostora	Potrebni broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM)
Proizvodna namjena, skladišta i slično	6
Trgovina	30
Poslovna i javna namjena (osim vjerske)	15
Restorani i kavane	40
Hoteli i pansioni	1 PGM na svake dvije sobe
Moteli	1 PGM na svaku sobu
Kina i slično	1 PGM na svakih 20 sjedala
Športske dvorane i igrališta s gledalištima	1 PGM na svakih 20 sjedala 1 PM za autobus na svakih 500 sjedala

(3) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi, kad njegova širina to omogućava i kada to ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca, te prolaz pješaka i invalida.

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

Članak 110.

Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine dozvoljena je izgradnja garaža za osobna vozila prema Odredbama iz poglavlja 2.2.1.

Članak 111.

(1) Predviđa se korištenje mjesnih i međumjesnih ulica, te željezničke pruge, za potrebe javnog prijevoza. Na stajalištima javnog prijevoza potrebno je proširiti stajališta s nadstrešnicama za putnike, a prema posebnim propisima.

(2) U ulicama se predviđa se uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini ne manjoj od 1,5 m. Planom užeg područja ova širina može se propisati i drugačije.

Članak 112.

Predviđa se gradnja i uređenje biciklističkih staza uz razvrstane ceste, na mjestima gdje za to postoje prostorni i tehnički uvjeti. Gradnja i uređenje biciklističkih staza će se izvoditi, ovisno o prostornim mogućnostima:

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

Članak 113.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva, a na javnim parkirališnim površinama potrebno je osigurati parkirališna (garažna) mjesta za invalide prema posebnom propisu.

2. Elektroničke komunikacije

Članak 114.

Prostornim planom se osiguravaju koridori za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture. U prostornom smislu ovi koridori ne narušavaju postojeće stanje, osim u trenutku izgradnje.

Članak 115.

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

Članak 116.

(1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na:

- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na građevinama (antenski prihvat)
- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima.

(3) Građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme bez korištenja vodova ulaze u građevine od važnosti za državu temeljem posebnog propisa, kojim je određeno da područje pokrivanja mreže mora sadržavati sva županijska središta, gradove i naselja, kao i važnije cestovne i željezničke prometnice, te važnije plovne puteve na unutrašnjim vodama.

(4) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja.

(5) Unutar područja za smještaj samostojećeg antenskog stupa uvjetuje se gradnja samo jednog novog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva. Ukoliko je unutar područja za smještaj antenskog stupa već izgrađen antenski stup/stupovi, tada je nakon stupanja na snagu ove Odluke moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog samostojećeg antenskog stupa za ostale operatore/operatora.

(6) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati. U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju.

(7) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 110 kV i više.

(8) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishodenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima.

(9) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema na građevinama (antenski prihvat) ne može se graditi na:

- na školama i dječjim vrtićima
- na građevinama i područjima koja su zaštićena na temelju propisa o zaštiti kulturnih dobara, osim uz odobrenje nadležnog tijela.

(10) Lokacijske dozvole za građevine elektroničke komunikacijske i povezane opreme bez korištenja vodova izvan granica građevinskih područja izdaju se na temelju Prostornog plana

Osječko - baranjske županije, pri čemu se za određivanje detaljnog položaja samostojećih antenskih stupova primjenjuju mjere zaštite prirode i kulturne baštine prema posebnom propisu.

(11) Prilikom izgradnje baznih stanica potrebno je provesti mjere sigurnosti, mjere za zaštitu zdravlja stanovništva i mjere zaštite okoliša.

Članak 117.

Lokacije i građevine za potrebe RTV sustava trebaju biti u skladu s važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala. Za ove je građevine potrebno osigurati prostor s nesmetanim kolnim pristupom, te voditi računa o uklapanju u okolinu (naselja ili prirodnog prostora).

5.3. Vodnogospodarski sustav

Članak 118.

Planom su osigurani prostori za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda)
 - uređenje i zaštitu izvorišta i drugog ležišta koja se koristi ili je rezervirana za javnu vodoopskrbu,
 - glavne vodoopskrbne cjevovode kojima se voda usmjerava prema centrima potrošnje,
- vodospreme i crpne stanice
 - odvodnju otpadnih voda: uređaje za pročišćavanje voda, ispuste, crpne stanice i kolektore.
 - sustav uređenja vodotoka i voda
 - nasipe (obaloutvrde) i kanale.

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 119.

(1) Na području Općine Feričanci izveden je javni vodoopskrbni sustav, kojim se većina stanovnika (osim naselja Gazije) snabdijeva pitkom vodom.

(2) Kroz naselje Feričanci, u koridoru državne ceste D2, izveden je magistralni vodoopskrbni cjevovod, kojim se voda doprema iz dva pravca, što osigurava sigurniju opskrbu vodom:

- iz smjera Donje Motičine,
- iz smjera Đurđenovca.

(3) U naseljima Feričanci i Vučjak Feričanački izvedeni su lokalni cjevovodi, kojima se voda dovodi do potrošača.

(4) U naselju Valenovac zadržava postojeći opskrbni cjevovod lokalnog vodovoda, s izvorištem i vodospremom. Kako je uporaba vode za piće iz prvog vodonosnog horizonta izvorišta Valenovac vrlo upitna sa zdravstveno-higijenskog stajališta (izvorište se nalazi u depresiji, iznad koje su vinogradi nad kojima se vrši intenzivni kemijski tretman), za ovo je izvorište potrebno donijeti Odluku o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta, temeljem posebnog propisa.

(5) Planom razvoja vodoopskrbe iz PPOBŽ planirana je izgradnja magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda iz pravca Đurđenovca, u koridoru željezničke pruge, kao i izgradnja lokalnih vodovoda za naselje Gazije, odnosno za povezivanje u sustav naselja Feričanci i naselja Beljevina te naselja Valenovac i Vučjak Feričanački.

(6) Potrebno je izvršiti rekonstrukciju i modernizaciju mreže s ciljem smanjenja gubitaka u mreži i povećanja stupnja sigurnosti opskrbe.

Članak 120.

(1) Za izgradnju na području zona izvorišta primjenjuju se odredbe posebnih propisa.

(2) Odluke o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta trebaju u zakonskom roku biti usklađene s odredbama Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarne zaštite, a do tada se provode i primjenjuju u obliku u kojem su donešene.

5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 121.

(1) Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent pročititi u mjeri da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent.

(2) Rješenje odvodnje otpadnih voda naselja, do izvođenja planiranog sustava odvodnje, treba rješavati dobro izvedenim, nepropusnim sabirnim jamama s djelomičnim biološkim pročišćavanjem, kao i njihovom urednom čišćenju, održavanju i pražnjenju.

(3) Oborinska odvodnja naselja riješena je otvorenim kanalima i cestovnim jarcima, kojim se oborinska voda odvodi do recipijenta.

(4) Ukoliko se u naseljima izgrade gospodarski pogoni, potrebno je njihovu otpadnu vodu pročistiti do potrebne razine prije ispuštanja u recipijent.

(5) Predviđeni sustavi odvodnje trebaju vodotoke zadržati na nivou zahtijevane kategorije, a to se odnosi i na sve potoke koji se koriste za odvodnju.

Članak 122.

(1) Svi proizvodni pogoni koji koriste vodu u tehnološkom procesu, trebaju imati svoje uređaje za predtretman otpadnih voda prije njihovog upuštanja u recipijent, a isto se odnosi i na separaciju ulja i masti.

(2) Odvodnja gnojovke, osoke i stajnjaka iz farmi može se osigurati prema posebnim propisima.

Članak 123.

(1) Prostornim planom Osječko-baranjske županije planirana je odvodnja otpadnih voda naselja Općine Feričanci putem manjeg sustava odvodnje otpadnih voda Đurđenovac - Feričanci. Otpadne vode naselja Valenovac, Feričanci i Vučjak Feričanački će se prikupljati sustavom cjevovoda te kroz naselje Feričanci i Beljevina odvoditi na zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u Đurđencu. Predložene trase odvodnje iz PPOBŽ ucrtane na kartografskom prikazu broj 2. Infrastrukturni sustavi, 2.B. Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom (izmjene i dopune).

(2) Planom se omogućava realizacija i novih manjih sustava, sve do individualnih rješenja, prilagođenih uvjetima okoliša i mogućnostima prijemnika pri čemu je potrebno primjenjivati što jednostavnije sustave kompatibilne s prirodnim procesima, uz mogućnost fazne izgradnje za sadašnje potrebe dimenzionirane na bazi konačnog rješenja.

(3) Osim rješenja odvodnje preuzetog iz PPOBŽ, ovim se Planom moguća i varijantna rješenja odvodnje, pri čemu svako od tih rješenja mora biti izrađeno u suradnji i uz suglasnost s Hrvatskim vodama. Odabir konačne varijante rješenja će se izvršiti naknadno, u skladu sa mogućnostima financiranja izgradnje sustava i neposredno prije početka izgradnje sustava, ali u suradnji i sukladno mišljenju Hrvatskih voda.

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

(5) Vlastiti sustavi za pročišćavanje otpadnih voda, koji se mogu graditi za potrebe pojedinih gospodarskih subjekata, moraju biti smješteni tako da nisu na dominantnom smjeru vjetra prema najbližem naselju, uz uvjet da su udaljeni najmanje:

- od građevinskih područja naselja 200 m;

- od državne, županijske i lokalne ceste 100 m;
- od željezničke pruge 100 m;
- od nerazvrstane ceste 50 m.

5.3.3. Vodnogospodarski sustav

Članak 124.

(1) Vodne površine i vodno dobro treba uređivati na način da se osigura propisani vodni režim, kvaliteta i zaštita voda. Korita vodotoka treba uređivati na način koji je izgledom blizak prirodnom obliku.

(2) Inundacijski pojas na vodotocima i drugim ležištima voda u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda definiran je posebnim propisom. U predmetnom pojasu je zabranjeno obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.

(3) Sve zemljišne čestice u utvrđenom i neutvrđenom inundacijskom pojasu, od vanjske granice pojasa do korita vodotoka imaju svojstvo vodnog dobra.

(4) Vodno dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku, koje ima njezinu osobitu zaštitu i koristi se na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o vodama.

(5) Planira se izgradnja akumulacije Babina voda (na potoku Babina voda, pritoku Bukvika) i akumulacije Švajcarija (na potoku Brdarica, pritoku Bukvika).

Članak 124a.

(1) Odlukom Ministarstva poljoprivrede iz 2012. godine određena je vanjska granica neuređenog inundacijskog područja uz lijevu i desnu obalu vodotoka Marjanac na udaljenosti 5 m od ruba korita vodotoka.

(2) Odlukom Ministarstva poljoprivrede iz 2012. godine određena je vanjska granica neuređenog inundacijskog područja uz lijevu i desnu obalu vodotoka Brdarice. Vanjska granica inundacijskog područja određena je za potrebe rezervacije prostora za izgradnju akumulacije Švajcarija i uređenje postojećeg profila korita vodotoka. Od lokacije pregradnog nasipa najuzvodnijeg bazena ribnjaka vanjska granica predložena je oko prostora buduće akumulacije projektirane idejnim projektom akumulacije, a s nizvodne strane na udaljenosti cca 20 m od nizvodne nožice nasipa.

5.4. Energetski sustav

5.4.1. Električna energija

Članak 125.

(1) Elektroenergetskim objektima naponskih razina 110 kV, 220 kV i 400 kV (prijenos električne energije) upravlja nadležno društvo HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE d.d. U granicama obuhvata PPUO Feričanci nalazi se dalekovod naponske razine 110 kV, koji je ucrtan na kartografskom prikazu 2. Infrastrukturni sustavi, 2.C. Energetski sustav (izmjene i dopune).

(2) Elektroenergetskim objektima naponskih razina 0,4 kV, 10(20) kV i 35 kV (distribucija električne energije) upravlja nadležno društvo HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE d.d.

(3) Elektroenergetski objekti naponskih razina 35 kV i viših ucrtani su na kartografskom prikazu broj 2.B. - Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom.

(4) Postojeća elektroenergetska infrastruktura na području Općine Feričanci:

- dalekovod DV 35 kV TS 110/35/10 kV Našice - TS 35/10 kV Orahovica (samo dio prelazi preko Općine Feričanci);
- transformatorska stanica TS 110/35/10 kV Našice napaja cijeli niz postojećih kablinskih i stupnih trafostanica naponskog nivoa 10(20)/0,4 kV koje napajaju široku potrošnju na području Općine Feričanci.

Članak 125a.

(1) Na području Općine Feričanci planira se elektroenergetska infrastruktura:

- transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Feričanci 12 i kabel KB 10(20) kV priključni za TS Feričanci 12;
- kabel KB 10(20) kV priključni za TS Feričanci 11 i Transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Feričanci 11;
- kabel KB 10(20) kV priključni za TS Feričanci 8, Transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Feričanci 8 i KB NN mreža iz TS Feričanci 8;
- MR NN mreža Feričanci;
- izgradnja, rekonstrukcija i prilagođavanje postojeće 10 kV mreže za prihvat 20 kV napona, u cilju konačnog prijelaza na dvonaponsku transformaciju 110/20 kV (napuštanje 35 kV napona).

(2) Niskonaponska mreža izvodit će se podzemnim kabelima (sistemom ulaz-izlaz ili postavljanje razvodnih ormara u javnu površinu), ili kao nadzemna mreža na stupovima sa samonosivim kablenskim snopom. Postepeno će se provoditi izmještanje sredjenaponske EE infrastrukture u javnu površinu što će rezultirati i izmještanjem niskonaponske EE infrastrukture u javnu površinu.

(3) Trase niskonaponske EE infrastrukture smjestit će se u javnu površinu gdje god je to moguće radi lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo.

(4) Javna rasvjeta će se izvoditi kabelski, ali se ne isključuje postavljenje javne rasvjete paralelno sa zračnom mrežom na stupovima kao tehničko rješenje.

Članak 125b.

Utvrđuju se smjernice za planiranje vezane za 10(20) kV i 0,4 kV infrastrukturu:

- lokacije transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV nije moguće predvidjeti, s obzirom da je lokacija elektroenergetskih objekata ove razine uvjetovana mogućnošću rješavanja imovinsko-pravnih odnosa a pojava novih većih kupaca je nepredvidiva u pogledu zahtjeva za snagom i lokacijom;
- nove TS 10(20)/0,4 kV će se u načelu graditi kao samostojeće građevine te će izbjegavati njihov smještaj u sastavu drugih građevina, što znatno poskupljuje i komplicira izgradnju;
- trase priključnih vodova 10(20) kV ovise o lokaciji TS 10(20)/0,4 kV pa je njih moguće odrediti tek nakon lokacije budućih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV;
- gdje god je moguće kabela 10(20) kV trebaju biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije moguće;
- izvedba mreže na niskom naponu može biti nadzemna ili podzemna;
- gdje god je moguće niskonaponska mreža 0,4 kV treba biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo.

5.4.2. Plin

Članak 126.

(1) Na području Općine Feričanci izvršena je plinifikacija svih naselja, izuzev naselja Gazije, te se u narednom razdoblju planira širenje već postojeće izgrađene mreže sukladno potrebama razvoja Općine Feričanci, potrebama stanovništva i tehničkim mogućnostima postojećeg i planiranog plinskog sustava, uz redovito održavanje plinoopskrbnog sustava.

(2) U zaštitnom koridoru magistralnog plinovoda koji iznosi 30 metara lijevo i desno od osi plinovoda zabranjena je gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi.

(3) Distribucijski plinovodi polažu se dvostrano u uličnom profilu koridora javnih površina. Koridor plinovoda dimenzionira se tako da je moguće ostvariti međusobnu

udaljenost plinovoda od ostalih instalacija od najmanje 1,0 m. Iznad plinovoda u širini od 2,0 m lijevo i desno, nije dopuštena sadnja grmolikog raslinja i drveća.

5.4.3. Obnovljivi izvori energije

Članak 126a.

(1) Na području Općine Feričanci omogućava se korištenje alternativnih izvora energije (za grijanje, hlađenje, klimatizaciju, ventilaciju, pripremu potrošne tople vode i drugo). Pod alternativnim se izvorom energije smatra svaki oblik energije koji je jeftiniji i kojim se djelomično ili u potpunosti zamjenjuju fosilna goriva i električna energija ili se mijenjaju njihovi udjeli u ukupnoj potrošnji energije objekta pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima energije.

(2) Na području Općine Feričanci omogućava se gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, vjetar, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrijevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.).

(3) Kada se građevine iz stavka 2. ovog članka grade kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi unutar granica građevinskih područja gospodarske namjene (proizvodno-poslovne – I/K i poslovne - K) ili izvan granica građevinskih područja pod uvjetom da građevna čestica bude udaljena minimalno 100 m od granica građevinskog područja naselja, kao i minimalno 100 m od ruba zemljišnog pojasa državne ili županijske ceste, odnosno željeznice, ili planskog koridora ceste, odnosno željeznice.

(4) Kada se građevine iz stavka 2. ovog članka grade unutar granica građevinskih područja naselja, mogu se graditi i na manjim udaljenostima od onih iz stavka 3. ovog članka, pod uvjetom da se, ovisno o vrsti građevine, planskim mjerama osigura očuvanje kvalitete života i rada.

(5) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije ne mogu se graditi na:

- poljoprivrednom zemljištu označenom kao P1 i P2;
- u koridorima PPOBŽ-om planiranih infrastrukturnih građevina (izuzev područja za smještaj samostojećeg antenskog stupa elektroničkih komunikacija);
- nije dozvoljeno krčenje šuma i šumskog zemljišta.

Članak 126b.

(1) Solarne elektrane kao građevine osnovne namjene na neizgrađenoj građevnoj čestici moguće je graditi izvan građevinskih područja samo pod uvjetom ako je površina koju zauzimaju solarni paneli manja od 1,0 ha, a zemljište lošije kvalitete (P3-ostala obradiva tla ili PŠ-ostalo poljoprivredno tlo).

(2) Pri planiranju lokacija za korištenje obnovljivih izvora energije, posebice sunčeve energije, treba prvenstveno poticati postavljanje solarnih panela na postojeće građevine.

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

0. Prirodne i krajobrazne vrijednosti

Članak 127.

(1) Na području Općine Feričanci ne postoje posebno zaštićeni dijelovi prirode upisani u Upisnik zaštićenih dijelova prirode.

(2) Na području Općine Feričanci nalaze se vrijedni dijelovi prirode izvan zaštićenih područja, predloženi za istraživanje i valorizaciju Prostornim planom uređenja Općine Feričanci, i to južni, brdski i uglavnom pošumljeni dio općine.

(3) Ovi predjeli su označeni na kartografskom prikazu broj 3.A - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

(4) Mjere zaštite predjela prirodne i krajobrazne vrijednosti, kao i područja posebnih ograničenja u korištenju biti će utvrđene na temelju provedenih istraživanja.

Članak 128.

Brisan.

Članak 129.

Na području Općine Feričanci nema biljnih vrsta koje bi, u svrhu očuvanja, trebalo posebno zaštititi ovim Planom.

Članak 130.

(1) Na području Općine Feričanci nema značajnijih prirodnih područja za obitavanje životinjskih vrsta, izuzev djelomično područja šumskih površina na južnom dijelu općine.

(2) Zaštita životinjskih vrsta na području Općine Feričanci provodi se temeljem posebnih propisa.

2. Kulturna baština

Članak 131.

(1) Kulturna dobra navedena u Popisu nepokretnih kulturnih dobara koji slijedi imaju svojstva kulturnog dobra i podliježu pravima i obvezama posebnog zakona koji regulira zaštitu kulturnih dobara, bez obzira na njihov trenutni pravni status zaštite.

(2) Na području Općine Feričanci zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

Rbr.	Naziv kulturnog dobra	Adresa	Vrsta	Klasifikacija
Z-4610	Orgulje u crkvi Svetog Duha	Feričanci, Kolodvorska 1	Pokretno pojedinačno	glazbeni instrument
Z-1247	Kurija Mihalović	Feričanci, Feričeva 18	Nepokretna pojedinačna	stambena građevina
Z-1248	Crkva Svetog Duha	Feričanci, Kolodvorska 1		sakralna građevina
Z-6326	Crkva Svete Trojice	Gazije, V. Nazora 4a		sakralna građevina
Z-6802	Vinski podrum i žitnica	Feričanci, Feričeva 63		gospodarska građevina
Z-6813	Arheološko nalazište Sadice	Vučjak Feričanački	Arheologija	kopnena arheološka zona / nalazište
L-77	Vodeni mlin	Gazije, V. Nazora 75	Nepokretno pojedinačna	gospodarska građevina

Članak 132.

(1) Za sve građevinske zahvate na građevinama, označenim na kartografskom prikazu broj 3.A. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, odnosno navedenih u Popisu kulturnih dobara, treba ishoditi posebne uvjete nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.

(2) Za građevine navedenu u popisu, kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadajuća čestica ili njen povijesno vrijedni ambijent.

Članak 133.

(1) Sakralne građevine štite se kontinuiranim održavanjem, saniranjem i restauriranjem, te utvrđivanjem prema propozicijama nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara i uz stalni konzervatorski nadzor.

(2) Civilne građevine štite se sanacijom zgrade i istovremenim očuvanjem pripadajućih građevnih čestica ili imanja, s kojima čine izvornu kvalitetnu cjelinu.

(3) Etnološke građevine je potrebno obnavljati i zadržavati na istom mjestu, "in situ".

Članak 134.

Izuzetno, na jednoj građevnoj čestici mogu se dozvoliti dvije stambene građevine na temelju prethodne suglasnosti nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine, i to samo u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na čestici u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti i izgradnja nove kuće.

7. Gospodarenje s otpadom

Članak 135.

Komunalni otpad sa područja Općine Feričanci će se zbrinjavati u Centru za gospodarenje otpadom Osječko – baranjske županije.

Članak 136.

(1) Za efikasno gospodarenje otpadom, a u cilju poboljšanja postojećeg stanja, u Općini Feričanci se može vršiti prikupljanje opasnog otpada iz kućanstava putem tzv. "reciklažnih dvorišta", na kojima će biti omogućeno kontrolirano prikupljanje opasnog otpada iz kućanstava. Odvojeno prikupljanje pojedinih vrsta otpada predviđeno je u tipiziranim posudama odnosno spremnicima, koji se postavljaju na javnim površinama s gustoćom 500 stanovnika po spremniku za jednu vrstu otpada. Takva vrsta građevina smatra se komunalno-servisnim građevinama.

(2) U naselju Feričanci na kčbr. 233/1 k.o. Feričanci u zoni komunalno-servisne namjene (K3) izgrađeno je reciklažno dvorište za potrebe Općine Feričanci, čija je lokacija označena na kartografskim prikazima Plana.

(3) Reciklažno dvorište je posebno opremljen, nadzirani ograđeni prostor namijenjen za odvojeno sakupljanje otpada iz kućanstava u kojem se besplatno može odložiti i privremeno skladištiti otpadni papir, metal, staklo, plastika, tekstil, elektronički otpad te krupni (glomazni) komunalni otpad. Planirano reciklažno dvorište je otvorenog tipa, u kojeg

građani mogu i osobno dovoziti svoj reciklažni materijal. Reciklažno dvorište mora imati odgovarajući broj spremnika za odvojeno prikupljanje otpada.

(4) Sukladno posebnim propisima i “Planu gospodarenja otpadom u Osječko – baranjskoj županiji za razdoblje 2007. – 2014. godine” (ŽGOBŽ 15/06), odlaganje građevinskog otpada sa područja Općine Feričanci planira se uz postojeća odlagališta komunalnog otpada (do njihova zatvaranja), a potom u reciklažnim dvorištima, gdje se građevinski otpad mora oporabiti.

Članak 137.

Privremeno skladištenje opasnog otpada koji nastaje ili će nastajati na području Općine Feričanci može se vršiti isključivo na mjestima njegovog nastajanja, odnosno na za to predviđenim sabiralištima određenim posebnim propisom.

Članak 138.

Zbrinjavanje otpada životinjskog tkiva može se vršiti isključivo u kafilerijama.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 139.

(1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

(2) Programom zaštite okoliša potrebno je utvrditi uvjete, smjernice i mjere zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse: vode (pitka voda i odvodnja), šume, tlo, zrak i krajobraz.

(3) Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

(4) Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu stava 1. ovoga članka.

8.1. Zaštita voda i tla

Članak 140.

(1) Poljoprivredno zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu. Poljoprivredno zemljište se koristi, štiti i njime raspolaže na način određen zakonom.

(2) Planom se određuje jedna kategorija poljoprivrednog zemljišta:

- ostala obradiva tla (P3), kojima se može promijeniti namjena za potrebe:
- izgradnje građevina,
- izgradnje infrastrukture,
- izgradnje i proširenje groblja,
- pošumljavanje,
- eksploataciju pijeska i drugih mineralnih sirovina.

Članak 141.

(1) Do izrade sustava odvodnje otpadne vode iz domaćinstava trebaju se ispuštati u nepropusne trodjelne armirano-betonske septičke jame koje omogućavaju redovito pražnjenje djelomično pročišćene otpadne vode i odvoz od strane za to registrirane tvrtke na mjesto određeno Odlukom o odvodnji otpadnih voda.

(2) Otpadne vode većih gospodarskih pogona koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

Članak 142.

(1) Svi gospodarski pogoni, te gospodarske građevine - točilišta trebaju imati izveden sustav odvodnje, koji onemogućuje izlivanje i prodiranje u tlo otpadnih voda.

(2) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stijenke gnojišta do visine od 0,5 m iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

(3) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razljevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje. Moguće je odvoženje gnojovke, osoke i stajnjaka na poljoprivredno zemljište prema posebnom propisu.

(4) Do izvedbe sustava odvodnje i uređaja za pročišćavanje u naseljima, zaštita i predtretman moraju se izvesti na samoj lokaciji, putem nepropusnih građevina i odvoza taložnog mulja i otpada.

Članak 143.

(1) Sve vodotoke, vodne površine i vodne resurse može se koristiti i uređivati u skladu sa Strategijom upravljanja vodama i odredbama posebnih propisa, a sve zahvate uz vodne površine, te vodoopskrbu i odvodnju treba uskladiti sa zahtjevima Hrvatskih voda.

(2) Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu sa posebnim vodoprivrednim uvjetima.

(3) U vodotoke se ne smije ispuštati gnojnica, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih i proizvodnih građevina.

8.2. Zaštita prostora

Članak 144.

(1) Šume i šumsko zemljište ne mogu mijenjati svoju namjenu u odnosu na stanje zatečeno stupanjem na snagu PPUO Feričanci.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog članka, šumsko zemljište može promijeniti namjenu:

- ako postoji opravdan interes privođenja drugoj kulturi,
- u interesu sigurnosti ili obrane zemlje,
- za potrebe infrastrukture predviđene ovim planom i planovima višeg reda.

(3) Nekvalitetno poljoprivredno zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti.

Članak 145.

Na šumskom se zemljištu mogu graditi građevine za potrebe gospodarenja šumom i rekreacije (ako nisu u suprotnosti s funkcijom šume), samo u smislu uređenja otvorenih površina (trim-staze, šetnice i sl).

Članak 146.

U naseljima, te uz prometnice i vodotoke, kao i u rekreativnim zonama, treba formirati poteze i veće površine zaštitnog zelenila.

8.3. Zaštita zraka

Članak 147.

S obzirom na utvrđene djelatnosti koje onečišćuju zrak, Općina Feričanci je dužna sukladno posebnim zakonskim propisima voditi katastar emisija u okoliš, te izraditi Plan intervencija u zaštiti okoliša. Eventualne lokacije za zahvate u prostoru kod kojih se javlja izvor onečišćavanja zraka moraju biti na dovoljnoj udaljenosti od građevinskih područja naselja,

odnosno od pretežito stambeno-poslovne izgradnje, kako u tim zonama ne bi došlo do prekoračenja graničnih vrijednosti emisija određenih posebnim propisima.

Članak 148.

(1) Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone kao i manje zanatske radionice u pogledu onečišćenja zraka, vode i produkcije otpada u skladu sa minimalnim dozvoljenim standardima.

(2) Proizvodni pogoni kao i vanjski prostori na kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih zgrada najmanje za potrebnu udaljenost kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

8.4. Zaštita od buke i vibracija

Članak 149.

(1) U cilju zaštite od prekomjerne buke na području Općine Feričanci potrebno je:

- identificirati potencijalne izvore buke, te
- kontinuirano vršiti mjerenja buke u najugroženijim područjima.

(2) Najviše moguće dopuštene razine buke na vanjskim prostorima u sklopu građevinskih područja određene su posebnim propisima.

(3) Sve gospodarske građevine moraju imati tehnologiju koja sprječava nedozvoljenu količinu buke i emisiju prašine iznad dozvoljene količine i sastava.

8.5. Procjena utjecaja na okoliš

Članak 150.

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

8.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 151.

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

(2) Naselje Feričanci ulazi u kategoriju IV. stupnja ugroženosti i u njemu je planirana zaštita stanovništva u zaklonima i podrumima na cijelom području. Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija, u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

Članak 152.

Zone ugroženosti određuje Općina Feričanci na određenoj daljini od građevina koje bi mogle biti cilj napada u ratu, a prema procjenama ugroženosti i stupnju ugroženosti općine ili naseljenog mjesta.

8.7. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 153.

(1) Prilikom svih intervencija u prostoru, te izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja koji se izrađuju na temelju PPUO Feričanci obavezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji reguliraju ovu oblast.

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

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

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

Članak 154.

(1) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave mjere zaštite od požara primjenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema tim propisima.

(2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine, kao i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema

posebnom propisu, a prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti hidrantska mreža.

9. Mjere provedbe plana

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 155.

(1) Za poslovnu zonu u naselju Feričanci (Dračica 2) na snazi je Detaljni plan uređenja “Službeni glasnik“ Općine Feričanci, 46/05 i 8/15).

(2) Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU 1) utvrđuje se za planiranu rekreacijsku zonu Osilovac (R), pri čemu je obuhvat plana označen na kartografskom prikazu broj 3.A. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 156.

(1) Na području Općine Feričanci biti će primjenjivane posebne razvojne i druge mjere koje donesu nadležni organi Države, Županije i Općine.

(2) Izmjena posebnih propisa i odluka koje donosi Sabor, pojedina ministarstva ili Županija, uključivo dokumente prostornog uređenja širih područja, izmjene upisa u registar zaštićenih kulturnih dobara, promjena kategorije razvrstavanja javnih cesta, promjena kategorizacije infrastrukturnih koridora, davanje različitih koncesija i slično ne smatraju se izmjenom Plana.

(3) U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi, stroži od normi iz ove Odluke, kod izdavanja provedbenih akata primijenit će se strože norme.

Članak 157 .

Prostori zauzeti bespravnom izgradnjom saniraju se na temelju posebnog programa, uz poštivanje temeljnih odrednica PPUO Feričanci, osobito u pogledu zaštite voda, zaštićenih i drugih vrijednih dijelova prirode i kulturnih dobara, poljoprivrednog zemljišta, šuma i krajobraza.

9.3. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja

Članak 158 .

U skladu sa člankom 76. Zakona o prostornom uređenju, za gospodarsku zonu proizvodne i poslovne namjene (I/K) Dračica 2 propisuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja:

- u gospodarskoj zoni proizvodne i poslovne namjene (I/K) Dračica 2 dozvoljeno je uređenje površina i sadržaja vezanih na gospodarske - proizvodne aktivnosti (izgradnja poslovnih i proizvodnih građevina, građevina uslužne, trgovačke, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke ili slične namjene, kao i njihovih različitih kombinacija u sklopu jedne građevine),
- minimalna površina građevne čestice za proizvodne građevine iznosi 1.500 m², a za poslovne građevine 500 m²
- širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m
- najveći dopušteni broj etaža je tri nadzemne etaže
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (odnos tlocrtne izgrađene površine i ukupne površine građevne parcele) može iznositi 60%
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos ukupne građevinske bruto površine i ukupne površine građevne čestice) iznosi do 1,8,
- najmanje najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- ukupna visina građevina mora biti u skladu s namjeravanom namjenom i funkcijom građevine, te usvojenom tehnologijom proizvodnog procesa i odobrenom investiciono - tehničkom dokumentacijom, ali ne viša od 15,0 m. Gradnja viših građevina može se planirati samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u tim građevinama obavlja.
- najmanja udaljenost građevina od susjedne građevne međe iznosi pola visine građevine koja se gradi na pripadajućoj parceli (h/2), ali ne manje od 3,0 m.
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja,
- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja,
- broj parkirališnih mjesta za osobna vozila za potrebe korištenja građevina određuju se prema sljedećim pokazateljima:
 - proizvodna namjena, skladišta i slično 6 PGM / 1.000 m²
 - trgovina 30 PGM / 1.000 m²

- poslovna namjena 15 PGM / 1.000 m²
- restorani i kavane 40 PGM / 1.000 m²
- moteli 1 PGM na svaku sobu
- građevne čestice trebaju biti opremljene komunalnom infrastrukturom:
 - priključak na cestovni prometni sustav te kolni prilaz odgovarajuće širine
 - priključak na javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture i plinoopskrbe.

Članak 159 .

Planom se utvrđuju smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja rekreacijske zone Osilovac (UPU 1):

1. Oblik i veličina građevne čestice

- lokacija zahvata R označena je na grafičkom prilogu Plana

2. Namjena građevina

- osnovna namjena građevina i površina je rekreacija građana iz bliže i daljnje okolice tijekom cijele godine
- mogući sadržaji rekreacijskog centra u dijelu zone R₂ su: različita igrališta, manji zoološki vrt, prostor za painball, staze za jahanje i vožnju bicikla, prostor za promatranje ptica i slični sadržaji
- dozvoljeno je hortikulturno uređenje površina, izgradnja pješačkih i biciklističkih staza te staza za jahanje, kao i postava nadstrešnica za sklanjanje ljudi, klupa, uređenje prostora za piknik te postava informacijskih oznaka.

3. Veličine građevina

- najveća dopuštena visina građevina iznosi 12 m
- gradnja viših građevina može se planirati samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u tim građevinama obavlja
- dopuštena je gradnja najviše jedne podzemne i 3 nadzemne etaže, pri čemu je završna etaža obvezno potkrovlje

4. Građevinska bruto površina (bez cesta)

- najveća dopuštena bruto površina građevina iznosi 3.600 m²

5. Udaljenost od međe

- najmanja udaljenost građevina od susjedne građevne međe iznosi pola visine građevine koja se gradi na pripadajućoj parceli ($h/2$), ali ne manje od 6,0 m

6. Uvjeti za uređenje parkirališnih površina

- unutar zone potrebno je predvidjeti najmanje:
 - 1 PM / 4 zaposlena
 - 1 PM / 50 m² GBP
 - najmanje 5PM za autobuse

7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu

- zona se povezuje na postojeću prometnicu uz zapadni rub obuhvata

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na komunalnu i drugu infrastrukturu

- rekreacijska zona mora imati priključak na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

9. Oblikovanje građevina

- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog arhitektonskog izričaja, uz korištenje oblikovnih elemenata tradicijske arhitekture

10. Mjere zaštite okoliša

- prigodom planiranja, projektiranja, i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja.