

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

POJMOVNIK

Prostorni plan Varaždinske županije - skraćeno pisano ***PPŽ***.

Prostorni plan uređenja Općine - skraćeno pisano ***PPUO*** ili ***Plan***.

Granica građevinskog područja - je linija razgraničenja površina koje su planirane za građenje od ostalih površina, prema kriterijima iz ovog Plana. Granice građevinskih područja utvrđene su u pravilu granicama katastarskih čestica. Iznimno, kad granica dijeli katastarsku česticu, dio koji je uključen u građevinsko područje je u takvoj veličini da se na njemu može formirati građevinska čestica.

Građevinska područja naselja - su područja na kojima je moguća/dozvoljena gradnja. Sastoji se od izgrađenog dijela i dijela planiranog za daljnji razvoj naselja. Čini ga prostor namijenjen stalnom i povremenom stanovanju i pratećim funkcijama kao što su: prosvjeta, zdravstvo, kultura, sport, uprava, radne zone, trgovina, servisi i drugo.

Izgrađene strukture izvan građevinskog područja su građevine s pripadajućim neizgrađenim prostorom, koje se u skladu s propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja. Te građevine se razgraničuju na slijedeće:

-građevine (gospodarske, poslovne i stambene) u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, a za vlastite potrebe ili potrebe seoskog turizma:

- farme za biljnu proizvodnju (ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi),
 - građevine za uzgoj životinja (tovilišta, te stočne i dr. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi, odnosno samo gospodarski),
 - ribnjaci,
 - platenici i staklenici,
 - pčelinjaci,
- građevine športsko-rekreacijske namjene;
- građevine zdravstvene namjene;
- građevine turističke namjene, te građevine vezane uz šumarstvo i lov;
- infrastrukturne građevine i sustavi;
- manje vjerske građevine (kapelice i raspela).

Pod ***postojećom/zatečenom izgradnjom izvan građevinskog područja*** podrazumijeva se zatečena pojedinačna izgradnja ili izgradnja u skupinama stambenih, gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a izgrađenih temeljem građevne dozvole i posebnog rješenja o gradnji od 15.02.1968. godine kao i građevine izgrađene prije 15.02.1968. godine, koje se sukladno članku 119. Zakona o gradnji (NN 52/99, 75/99, 117/2000. i 47/03.) smatraju izgrađenim na temelju građevne dozvole, a u suprotnosti su s planiranom namjenom određenom ovim Planom, tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja.

Građevinska parcela je parcela na kojoj je moguća izgradnja takvog oblika i površine koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana ili drugim dokumentom sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Substandardna parcela je parcela koja je uža, odnosno kraća od propisane minimalne veličine parcele iz ovog Plana.

Bruto izgrađenost parcele je zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama).

Tlocrtna površina pod građevinom je vertikalna projekcija zatvorenih dijelova građevine, odnosno njezine površinski najveće etaže, na građevinsku česticu, ne računajući prepuštene strehe krova, nenatkrivene terase u razini terena površine do 12 m², vanjska stubišta s najviše 4 stube, kao i septičke jame tlocrtna površine do 4 m², a za veće površine (visine) od navedenih, u bruto izgrađenu površinu parcele, ubraja se 30% njihove ukupne površine.

Pojas izgradnje je prostor unutar kojeg je moguća izgradnja, a prostire se od građevinske (regulacijske) linije u dubinu parcele u skladu s uvjetima gradnje iz ovih odredbi, a ovisno o ukupnoj dubini parcele /postojećem stanju, te vrsti građevine.

Regulacijski pravac je granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene.

Ulični građevinski pravac je linija koja vertikalnom projekcijom najistaknutijeg dijela pročelja određuje položaj građevine prema čestici javne površine.

Visina vijenca je udaljenost/dužina od vijenca (linija spoja građevine i krovne konstrukcije) do najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.

Podrumom se smatra najniža etaža ako:

- na kosom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 40 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu, i ako kota definitivno zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu,
- na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1,20 m od kote konačnog zaravnatog terena.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod kose krovne konstrukcije, a iznad gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže s visinom nadozida do 120 cm za prizemne i jednokatne građevine.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 120 cm smatra se **etažom**.

Stambenim građevinama smatraju se obiteljske i višestambene zgrade koje služe za stalno stanovanje.

Obiteljska kuća - stambena građevina je građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici, razvijene građevinske (bruto) površine do 400 m² s najviše podrumom i dvije nadzemne etaže i ne više od 2 stana, a u ukupnu površinu se ubraja i površina pomoćnih građevina.

Višestambenim građevinama smatraju se građevine sa 4 i više stanova i visinom izgradnje minimalno P+1.

Slobodnostojeće građevine se izgrađuju na način da je građevina sa svih strana udaljena od međe, tj. da se ni u jednom svom dijelu ne dotiču sa susjednom građevinom iste namjene.

Dvojne građevine se izgrađuju na način da se jednom svojom stranom prislanjaju uz susjednu građevinu s kojom čine oblikovnu cjelinu, odnosno na granicu susjedne građevinske parcele na koju se prislanja, ili će se prislanjati i susjedna građevina.

Građevine koje se izgrađuju u nizu, dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i slične građevine koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene.

Poslovnim građevinama za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije smatraju se:

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),
- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffeji, buffeti i sl.),
- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma.

Poslovnim građevinama za bučne i potencijalno opasne djelatnosti smatraju se:

- mali proizvodni pogoni u kojima se obavlja bučna ili potencijalno opasna djelatnost (automehaničarske i proizvodne radionice, servisi, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljski objekti s glazbom i sl.).

Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu), a u smislu gospodarstava unutar mješovitih, pretežito stambenih parcela, smatraju se:

- a) bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.
- b) s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl..

Gospodarske građevine za uobičajeni uzgoj i tov stoke i peradi su građevine za uzgoj u okviru obiteljskih domaćinstava koje se mogu graditi unutar građevinskog područja, a u skladu s kapacitetima i u površinama definiranim ovim Planom.

Gospodarsko dvorište je dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu i na kojem je moguća izgradnja građevina vezana uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

Građevina (farma) za biljnu proizvodnju je funkcionalno povezana grupa građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti bazirane na biljnoj proizvodnji, a koja se izgrađuje izvan građevinskog područja.

Građevina (farma) za uzgoj životinja je građevina ili funkcionalno povezana grupa građevina s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti bazirane na stočnoj proizvodnji, a koja se izgrađuje izvan građevinskog područja.

Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju.

Plastenicima se smatraju montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

Pod pojmom **vikendica** podrazumijeva se građevina koja služi za povremeni boravak u smislu odmora, rekreacije i bavljenja drugim aktivnostima u slobodno vrijeme pojedinih korisnika, a koja ne mora biti vezana uz poljoprivrednu obradu.

Pod pojmom **klijet** podrazumijeva se građevina koja se gradi uz vinograde i voćnjake, a služi za čuvanje i preradu voća (proizvodnju vina, sokova, sušenje i sl.) za vlastite potrebe, kao i čuvanje prerađevina, smještaj potrebne opreme (preša, kotlova, alata i strojeva za obradu voćnjaka i vinograda) te za kraći boravak ljudi vezan uz navedene djelatnosti.

Program o namjeravanim ulaganjima je dokument koji se izrađuje u slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenoj veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

Članak 1.

Uvjeti za određivanje namjena površina koji određuju temeljno prostorno-krajobrazno i urbanističko-graditeljsko uređenje, te zaštitu prostora Općine Breznica utvrđuju se ovim prostornim planom, a temelje se na:

- principu održivog razvoja,
- principu racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- pravilima urbanističke i prostorno-planerske struke,
- principu zaštite kulturnog i prirodnog nasljeđa.

Članak 2.

Prostornim planom uređenja Općine Breznica određene su slijedeće osnovne namjene površina:

- a) GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
 - Zone mješovite - pretežito stambene izgradnje
 - Zona centra
 - Gospodarske zona
 - Zone zelenila, športa i rekreacije
 - Zone povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja)
 - Zona groblja
- b) ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- c) IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA
 - Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
 - Športsko-rekreacijska namjena
 - Zdravstvena namjena
 - Građevine turističke namjene, te građevine vezane uz šumarstvo i lov
 - Infrastrukturni sustavi
 - Manje vjerske građevine
- d) NEIZGRAĐENE POVRŠINE IZVAN NASELJA
 - Šume isključivo osnovne namjene - gospodarske šume
 - Ostale poljoprivredne i šumske površine
 - Vodne površine

Razmještaj i orijentacijske veličine površina osnovnih namjena iz stavka 1. ovog članka, prikazani su na kartografskom prikazu br. **1. "Korištenje i namjena površina"** u mjerilu 1 : 25.000.

Razgraničenje prikazanih površina vrši se temeljem kartografskog prikaza iz stavka 2. ovog članka, primjereno kartografskom mjerilu prikaza.

Ostale namjene koje su moguće izvan građevinskog područja nisu grafički prikazane (osim postojećih i planiranih za koje već postoje programi), a mogu se smještavati prema potrebi i u skladu s ostalim elementima i uvjetima iz ovog Plana.

Razgraničenje namjena navedenih pod točkom a) prikazano je u kartografskim prikazima br. **4. Građevinska područja naselja** u mjerilu 1 : 5.000.

Članak 3.

Granice građevinskih područja naselja detaljno su određene na kartografskim prikazima od **4.a do 4.c** - "**Građevinska područja naselja**", na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5.000.

Na grafičkim prikazima iz stavka 1. ovog članka, a unutar građevinskog područja naselja, Planom su definirane "rezervirane zone" pojedinih namjena i prikazane kao: zona centra, gospodarske zone (poslovne zone malog i srednjeg poduzetništva i sajmište), zone zelenila, športa i rekreacije, zone povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnje) i zona groblja, dok je ostali prostor namijenjen za mješovitu, pretežito stambenu izgradnju.

Granice građevinskih područja naselja i rezerviranih zona u pravilu se poklapaju s granicama katastarskih čestica.

U slučaju kad granica građevinskog područja nije istovjetna s granicom katastarskih čestica (najčešće je to slučaj kod izrazito dugih čestica ili kod niza nejednako dugih čestica), granica se definira, a po potrebi izvodi i parcelacija čestica, sukladno grafičkom prikazu iz stavka 1. ovog članka.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 4.

Građevine od važnosti za Državu određene su u skladu s posebnim propisima, Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, te su preuzete Prostornim planom Varaždinske županije. Osim građevina od važnosti za Državu, Prostornim planom Varaždinske županije nisu određene druge građevine koje bi bile od važnosti za Županiju.

Ovim Planom se, kao obveza iz planova šireg područja, preuzimaju i utvrđuju slijedeći zahvati u prostoru od važnosti za Državu i Županiju:

A. PROMETNE GRAĐEVINE

Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima

- autocesta: Rijeka - Zagreb - Varaždin - Goričan - izgrađena u dijelu koji prolazi područjem Općine Breznica.

B. VODNE GRAĐEVINE

Građevine za korištenje voda

- vodoopskrbni sustav Županije, od kojeg na području Općine postoji: magistralni vodoopskrbni cjevovod, a prema uvjetima i kapacitetima utvrđenim u Vodoopskrbnom planu Varaždinske županije.

Zaštitne i regulacijske građevine

- građevine za obranu od poplava na dijelu slivnog područja rijeke Lonje i to: akumulacija "Breznica", te retencije "Kračevac" i "Presečno" na istoimenim potocima, a prema osnovnim elementima i uvjetima iz "Studije hidrotehničkog uređenja sliva rijeke Lonje uzvodno od ceste Zagreb - Bjelovar".

Napomena : temeljem traženja Općine, dozvoljeno je od strane nadležnog poduzeća smanjenje/izuzeće južnog dijela akumulacije Presečno, ali uz uvjet minimalne veličine retencijskog prostora, kao što je definirano u poglavlju 3.5. Noveliranje i novo planiranje infrastrukture, d) Vodno gospodarstvo ovih Izmjena i dopuna PPUO-a.

U slučaju izrade nove dokumentacije vezane uz uređenje slivnog područja rijeke Lonje ili izgradnje objekta temeljem postojeće dokumentacije, potrebno je uvažiti gore spomenuto smanjenje/izuzeće.

Područja planiranih, još neizgrađenih koridora i lokacija građevina od važnosti za Državu i Županiju, potrebno je kao takva čuvati.

Ukoliko na trasama, odnosno lokacijama građevina iz članka 4. postoje građevine izgrađene sukladno propisima, istima se dozvoljava rekonstrukcija u obimu nužnom za život i rad definiran poglavljem 9.3. ovih Odredbi.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 5.

Građevinsko područje naselja je dio područja unutar obuhvata ovog Plana koji je namijenjen za izgradnju naselja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela koji je u funkciji daljnjeg razvoja naselja.

Parcelacija zemljišta unutar građevinskog područja naselja može se vršiti samo u svrhu osnivanja građevinskih parcela, a sukladno ovom Planu.

Poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, koje je ovim Planom određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način, uz uvjete određene posebnim propisima.

Sve zemljište u građevinskom području, koje još nije privedeno planiranoj namjeni, mora se održavati urednim, bez obzira na to za koju namjenu se danas koristi.

Obaveza izrade detaljnije prostorne dokumentacije utvrđena je poglavljem 9. MJERE PROVEDBE PLANA, 9.1. Obveza izrade prostornih planova.

Članak 6.

U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja novih građevina, te dogradnja, obnova, rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina, a prema uvjetima iz ovog Plana.

U građevinskim područjima naselja planirane su:

- zone mješovite - pretežito stambene izgradnje
- zona centra
- gospodarske zone
- zone zelenila, športa i rekreacije
- zone povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja)
- zona groblja

Te zone su prikazane na odgovarajućim grafičkim prikazima iz članka 3. stavka 1.

Uvjeti izgradnje građevina u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje pobliže su obrađeni u nastavku ovog poglavlja, u *točki 2.2.1.*

Uvjeti izgradnje građevina u gospodarskim zonama pobliže su obrađeni u *poglavljju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti*, ovih Odredbi.

Uvjeti izgradnje u zoni centralnih sadržaja pobliže su obrađeni u *poglavljju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, ovih Odredbi.

Uvjeti uređenja u zoni zelenila, športa i rekreacije pobliže su obrađeni u *točki 2.2.4.* ovih Odredbi. Zelenilo, te manje površine namijenjene športu i rekreaciji mogu biti locirani i u svim ostalim zonama, osim športa i rekreacije u zoni groblja.

Uvjeti uređenja u zonama povremenog stanovanja - hobi i vikend izgradnja pobliže su obrađeni u *točki 2.2.5.* ovih Odredbi.

Uvjeti uređenja groblja i izgradnje unutar groblja definirani su u *poglavljju 2.2.7.* ovih Odredbi.

Prostori za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje (u građevinskom području i izvan njega), pobliže su obrađeni u *poglavljju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava*, ovih Odredbi.

2.2.1. Zona mješovite, pretežito stambene namjene

Članak 7.

U zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguća je izgradnja:

a) građevina osnovne namjene:

- stambenih (obiteljskih i višestambenih),
- poslovnih,
- stambeno-poslovnih,

b) građevina pratećih namjena:

- pomoćnih,
- gospodarskih (vezano uz poljoprivredu),
- društvenih djelatnosti,
- sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- prometne i komunalne infrastrukture,
- zaštitne i eventualno druge potrebne prateće građevine.

Uz izgradnju iz stavka 1. ovog članka moguće je odgovarajuće uređenje površina parcela, te uređenje javnih i zelenih površina.

Izuzetno je, u ovoj zoni moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja, a u skladu s člankom 19. ovih Odredbi.

Postojeće građevine koje *nisu u skladu s predviđenim namjenama* u ovoj zoni se zadržavaju, uz mogućnost rekonstrukcije, u opsegu potrebnom za život i rad,

sukladno poglavlju 9.3. ovih Odredbi, a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

Detaljniji uvjeti za izgradnju poslovnih građevina (za gospodarske djelatnosti), te građevine za društvene djelatnosti; sportsko-rekreacijske i dr. sadržaje u ovoj zoni, definirani su u posebnim poglavljima Odredbi koje se odnose na pojedine djelatnosti.

Članak 8.

Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje može se graditi: - jedna stambena, ili jedna poslovna, ili

- stambeno-poslovna građevina, ili
- i stambena i poslovna građevina,

te uz njih prateće pomoćne i gospodarske (vezane uz poljoprivredu) građevine koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu.

Prateće gospodarske (vezane uz poljoprivredu) i pomoćne građevine, te uvjeti za njihovu izgradnju detaljnije su utvrđeni člancima 12. i 14. ovih Odredbi.

Članak 9.

Stambeni i pomoćni prostori ili građevine iz članka 8., djelomično ili u cijelosti, mogu se prenamijeniti u poslovne, a poslovne i pomoćne građevine u stambene, uz uvjet o dozvoljenom broju pojedinih građevina iz članka 8. ovih Odredbi, te uz uvjet da se osigura potreban prostor za smještaj vozila.

Građevine za smještaj vozila ili parkirališni prostor, vlasnik ili korisnik mora osigurati na parceli.

Ukoliko ne postoje mogućnosti za smještaj vozila na parceli iz st. 1. ovog članka, za navedene potrebe moguće je prostor osigurati u neposrednoj blizini (kupnjom ili zakupom pojedinih parcela), a izuzetno i na javnoj površini uz prethodno odobrenje Općine ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

Članak 10.

Stambenim građevinama smatraju se obiteljske i višestambene zgrade koje služe za stalno stanovanje.

Višestambenim građevinama smatraju se građevine s 4 i više stanova.

Članak 11.

Poslovnim građevinama smatraju se:

a) za tihе i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije:

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),
- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffeji, buffeti i sl.),
- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma.

b) za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:

- mali proizvodni pogoni u kojima se obavlja bučna ili potencijalno opasna djelatnost (automehaničarske i proizvodne radionice, servisi, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljski objekti s glazbom i sl.).

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

Potencijalno opasne djelatnosti su one u čijem su tehnološkom procesu moguća određena zagađenja (zraka, vode, tla, okoliša), ili postoji potencijalna opasnost od požara ili pak opasnost po zdravlje ljudi. Potencijalnu opasnost treba ukloniti kroz tehnološka rješenja i uvjete građenja (mjere zaštite na radu, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite okoliša i dr.), tj. građevine moraju biti tako izvedene da nisu izvor zagađenja i da su bez štetnih utjecaja na okoliš.

Bučne i potencijalno opasne djelatnosti ne mogu se locirati na substandardnim parcelama (užim, odnosno kraćim od propisanih čl. 17. st. 1., 2. i 3. ovog Plana), te na parcelama stambenih nizova i višestambenih građevina.

Bučne i potencijalno opasne djelatnosti u mješovitim, pretežito stambenim zonama lociraju se na propisanoj udaljenosti od stambenih građevina, odnosno na način da budu zadovoljeni kriteriji iz propisa o zaštiti od buke i drugih posebnih propisa koji se odnose na zaštitu zraka, vode i tla.

Preporuča se bučne i potencijalno opasne djelatnosti locirati prvenstveno u gospodarskim zonama (poslovnim za potrebe malog i srednjeg poduzetništva), odnosno na rubnom dijelu naselja i grupirati ih u jednom dijelu prostora naselja.

Poslovnim građevinama (manjim) smatraju se montažne, privremene građevine - kiosci.

Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska.

Članak 12.

Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu), a u smislu gospodarstava unutar mješovitih, pretežito stambenih parcela, smatraju se:

- a) bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.
- b) s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, vanjski prostor uređen za boravak životinja na otvorenom, gnojišne jame i sl.

Gospodarske građevine za uobičajeni uzgoj i tov stoke i peradi u okviru obiteljskih domaćinstava su građevine za uzgoj:

- odraslih goveda do 10 kom.,
- tovne teladi i junadi do 10 kom.,
- ovaca i koza do 20 kom.,
- konja do 5 kom.,
- odraslih svinja, krmača do 5 kom.,
- tov svinja do 10 kom.,
- nojeva do 6 kom.,
- peradi do 200 kom.,

- sitnih glodavaca do 75 kom.,
- krznaša do 20 kom..

Gospodarske građevine mogu se graditi za istovremeni uzgoj i tov najviše tri različite vrste uzgoja. Za samo jednu vrstu uzgoja dozvoljeni broj komada se udvostručuje.

Postojeće seljačko domaćinstvo koje se pretežito bavi poljoprivredom, na postojećem posjedu može uzgajati i više stoke, peradi i dr., od uobičajenog uzgoja (i sukladno tome graditi potrebne građevine), pod uvjetom da su količine manje od kapaciteta predviđenih za farmu koja se može graditi izvan građevinskog područja.

Gradnja građevina za takav uzgoj može se dozvoliti, samo unutar zone mješovite namjene i to na parcelama koje se nalaze na rubovima građevinskih područja naselja - u produžetku parcele s osnovnom namjenom (pojas od oko 60 m), te na udaljenostima većim od 100 m od građevina društvenih djelatnosti, javnih funkcija, turističkih, ugostiteljskih i športsko-rekreacijskih sadržaja.

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi u posebnom pojasu izgradnje sukladno članku 24. i to na gospodarskom dvorištu, odnosno ukoliko se isti grade u izgrađenom dijelu naselja sukladno članku 32. ovih Odredbi.

Gospodarskim dvorištem smatra se dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu i na kojem je moguća izgradnja građevina vezana uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

Veličina građevina za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca, koja se gradi na parceli, određuju se temeljem kapaciteta i vrste stoke, a u odnosu na ostale građevine na parceli, uz poštivanje svih propisanih uvjeta iz ovih Odredbi koje se odnose na izgradnju takvih građevina i odnosa prema drugim građevinama, a posebice odredbu da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40% njene površine.

Prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine, utvrdit će se i svi potrebni posebni uvjeti u skladu s zakonskom regulativom (međusobna udaljenost susjednih gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja, a vezano na broj i vrstu životinja, njihove moguće bolesti i slično).

Članak 13.

Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja mogu se graditi samo, ukoliko tehnološko rješenje, veličina parcele, udaljenosti od susjednih građevina i njen položaj u naselju to omogućavaju.

Mogućnost izgradnje poslovnih građevina s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima, u dijelu naselja predviđenom za pretežito stambenu izgradnju potrebno je dodatno provjeriti u postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje na način da investitor svom zahtjevu priloži idejno rješenje (ili drugi propisani dokument), izrađeno od ovlaštene osobe, kojim treba biti obrađeno:

- veličina parcele i koeficijent izgrađenosti parcele,
- položaj parcele u naselju,
- položaj parcele u odnosu na dominantne smjerove vjetra,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,

- način smještavanja pojedinih sadržaja na parcelu,
- prometno rješenje,
- mogućnost komunalnog opremanja parcele,
- način pročišćavanja otpadnih voda,
- mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja, ukoliko se grade za uzgoj i tov stoke i peradi u okviru obiteljskog domaćinstva, a prelazi isključivo vlastite potrebe, potrebno je izraditi idejno rješenje (ili drugi propisani dokument) kojim bi se obradilo slijedeće:

- veličina parcele i koeficijent izgrađenosti parcele,
- položaj parcele u naselju,
- način smještavanja pojedinih sadržaja na parcelu,
- način pročišćavanja otpadnih voda,
- mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

Članak 14.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i slične građevine koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene.

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu bruto izgrađenosti parcele.

Članak 15.

U sklopu uređenja zelenih površina (parkovnih i zaštitnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša) unutar zone mješovite, pretežito stambene izgradnje moguće je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova,
- biciklističkih staza,
- parkirališta,
- paviljona i drugog mobilijara,
- dječjih igrališta,
- manjih športsko-rekreacijskih površina.

Iznimno se na prostoru parkovnog i zaštitnog zelenila, ukoliko postoje, mogu zadržati stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji (bez prenamjene), uz rekonstrukciju u skladu s odredbama iz poglavlja 9.3. ovih Odredbi.

A) OBLIK, VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE PARCELE

Članak 16.

Građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana ili drugim dokumentom sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Članak 17.

Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeće minimalne veličine građevinskih parcela:

Način izgradnje građevina	Min. širina	Min. dubina	Minimalna površina	Maksimalna bruto izgrađenost parcele
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne	14m	25m	350m ²	40%
- katne	16m	30m	480m ²	40%
b) dvojne građevine: - prizemne	12m	25m	300m ²	40%
- katne	14m	30m	420m ²	40%
c) nizovi građevina: - prizemni	8m	25m	200m ²	50%
- katni	8m	25m	200m ²	50%

Iznimno, kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim parcelama, odnosno unutar "zona oblikovno vrijednih područja" (definiranih točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje, čl. 191.), minimalna širina parcele za izgradnju prizemne slobodnostojeće građevine može iznositi 12 m, a za katne građevine 14 m, ukoliko se građevina smještava bliže jednoj međi i na međi.

Izuzetno, minimalna širina parcele za katnu izgradnju u nizu može iznositi i manje, ali ne manje od 6 m, ukoliko je to u skladu s karakteristikama i konfiguracijom terena, te okolnim izgrađenim prostorom.

U slučaju interpoliranih parcela između postojećih izgrađenih parcela, odnosno unutar "zona oblikovno vrijednih područja" (definiranih točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje, čl. 191.), čija je širina manja od navedenih u tablici, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost, te minimalnu udaljenost od javne površine, susjednih međa i drugih građevina.

U **bruto izgrađenost parcele** ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama).

Tlocrtna površina (odnosno površina pod građevinom) je vertikalna projekcija zatvorenih dijelova građevine, odnosno njezine površinski najveće etaže, na građevinsku česticu, ne računajući prepuštene strehe krova.

U bruto izgrađenu površinu parcele ne ulaze nenatkrivene terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena površine do **12 m²**, vanjska stubišta s najviše 4 stuba, kao i septičke jame tlocrtna površine do **4 m²**, a za veće površine (visine) od navedenih, u bruto izgrađenu površinu parcele, ubraja se **30%** njihove ukupne površine.

Ukoliko će se za pojedini prostor izrađivati prostorni planovi nižeg reda, istima se mogu iznimno propisati i stroži urbanističko-tehnički uvjeti u pogledu bruto izgrađenosti parcele, interpolacije i rekonstrukcije građevina, odnosno manje veličine (površine) građevinske parcele, a ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u pojedinim dijelovima naselja, pod uvjetom da je izgradnja na parceli u skladu s ostalim odrednicama ovog Plana.

Članak 18.

Minimalna/maksimalne površine za stambene, poslovne ili stambeno-poslovne građevine su slijedeće:

Minimalna tlocrtna površina stambene, poslovne ili stambeno-poslovne građevine je **64 m²**.

Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine koja se gradi na parceli na kojoj se gradi i stambena građevina, a koja mora zadovoljavati uvjet iz stavka 1. ovog članka, je **30 m²**, izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od **6m²**.

Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je **400 m²**, poslovne **1.000m²**, a stambeno-poslovne **1.200 m²**.

Izuzetno, za poslovne građevine onih djelatnosti koje koriste specijalne tehnološke procese, tlocrtna površina građevine može iznositi i više od propisane u stavku 3. ovog članka.

Postojeće poslovne građevine koje su veće tlocrtne površine od definiranih u stavku 3. ovog članka mogu se zadržati i rekonstruirati sukladno poglavlju 9.3. ovih Odredbi.

Pod pojmom "tlocrtna površina" u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom iz članka 17. stavka 6.

Ukoliko postoje građevine koje su manje od minimalnih tlocrtnih površina, mogu se kao takve zadržati te se mora težiti njihovom povećanju, a eventualne postojeće građevine veće od maksimalnih tlocrtnih površina mogu se zadržati u prostoru uz mogućnost rekonstrukcije definirane poglavljem 9.3. ovih Odredbi.

Stavak 3. ovog članka se ne odnosi na višestambenu izgradnju, kao ni na sadržaje društvene infrastrukture ili centralnih funkcija koji se mogu graditi u ovoj zoni.

Članak 19.

Građevine povremenog stanovanja ("vikendice" i slična izgradnja) u pravilu se ne mogu graditi u zoni mješovite namjene, pretežito stambene.

Postojeće građevine povremenog stanovanja koje se nalaze unutar ove zone mogu se zadržati s tom namjenom, ali treba težiti njihovoj prenamjeni u stambene, stambeno poslovne ili poslovne građevine, odnosno druge građevine koje je moguće graditi u ovoj zoni.

Izuzetno, izgradnja građevina povremenog stanovanja moguća je u dijelovima područja s postojećom izgradnjom građevina povremenog stanovanja i građevina stalnog stanovanja i to u slučaju da su građevine povremenog stanovanja već izgrađene u potezu ili grupirane, te postoji manji neizgrađeni dio građevinskog područja u kojem se one mogu interpolirati.

Minimalna veličina građevinskih parcela za izgradnju građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka može biti 20% manja od veličina definiranih u članku 18., s tim da se bruto izgrađenost parcele određuje na isti način kao i za ostale stambene građevine.

Zidana građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka ne može biti manja od **36 m²** bruto izgrađene površine prizemne etaže, uz obavezu izgradnje sanitarnog čvora (minimalno WC). Vertikalna projekcija najveće etaže ne može biti veća od **100 m²**.

Članak 20.

Bruto izgrađenost parcela za izgradnju **višestambenih građevina** može iznositi **30%**.

Višestambenim građevinama smatraju se građevine s 4 i više stanova i visinom izgradnje minimalno P+1, a mogu sadržavati i poslovne prostore.

Višestambene građevine potrebno je graditi na način da se spriječe arhitektonske barijere sukladno posebnom propisu.

B) SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA PARCELI

UDALJENOST GRAĐEVINA OD REGULACIJSKE LINIJE

Članak 21.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, gospodarske (vezano uz poljoprivredu), kao i dvorišne poslovne građevine u dubini parcele, iza građevina osnovne namjene.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena i oblik parcele, te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

Članak 22.

Stambena, stambeno-poslovna, odnosno poslovna građevina mora se locirati na ***uličnom građevinskom pravcu*** koji se u pravilu definira na udaljenosti minimalno ***5m*** od regulacijske linije parcele, odnosno na pravcu koji je već pretežito formiran postojećom zatečenom izgradnjom u potezu.

Unutar "*zona oblikovno vrijednih područja*" (definiranih točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje, čl. 191.), primjenjuje se onaj građevinski pravac koji je formiran zatečenom izgradnjom.

Ukoliko će se za formiranje novih uličnih poteza, eventualno, donositi detaljniji dokumenti prostornog uređenja, istima će se definirati ulični građevinski pravac.

U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja detaljnije dokumentacije prostora, udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od ***5 m***.

Zbog specifičnih uvjeta na parceli može definirati ulični građevinski pravac i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije, ali ne manjoj od ***3m***. Ovakva iznimka se ne odnosi na ulice koje su državnog ili županijskog ranga.

Uvjet iz stavka 4. se ne primjenjuje ukoliko je već pretežito formiran ulični građevinski pravac zatečenom izgradnjom u potezu na manjoj udaljenosti.

Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne smije prelaziti ***10 m***.

Uvjet iz stavka 7. se ne primjenjuje ukoliko je već pretežito formiran ulični građevinski pravac sa zatečenom izgradnjom u potezu na većoj udaljenosti.

Iznimno, radi zaštite vrlo vrijedne vizure u prilazu Bisagu sa sjeverne strane, na sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Bisag i najjužnijem dijelu naselja Borenc (jedinstveno građevinsko područje koje je definirano sjeverno od "*zone oblikovno vrijednog područja*"), potrebno je građevinski pravac ***smjestiti 25 m istočno od regulacijske linije***.

Članak 23.

Izuzetno od članka 21., na regulacijskoj liniji se može graditi garaža, ukoliko je čestica na strmom terenu i ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njoj dubini, te pod uvjetom da je preglednost na tom dijelu prometnice takva da korištenje garaže ne ugrožava javni promet te da drugim propisom nije drugačije određeno.

Članak 24.

Pojas izgradnje za *stambene, poslovne odnosno stambeno-poslovne građevine* u pravilu se prostire od građevinske (regulacijske) linije u dubinu parcele do **20**, odnosno **25 m** (ovisno o ukupnoj dubini parcele i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini do **30 m**.

Pojas izgradnje za *bučne i potencijalno opasne poslovne građevine i gospodarske građevine* (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorima zagađenja prostire se na udaljenosti od **32**, odnosno **37 m** od regulacijske linije u dubinu parcele, tj. na udaljenosti **12 m** od ruba zone stambene, poslovne i stambeno-poslovne izgradnje.

Pomoćne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja mogu se graditi unutar oba pojasa izgradnje iz st. 1. i 2. ovog članka, vodeći računa o racionalnom funkcioniranju svih sadržaja na parceli.

Iznimno se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine mogu smještavati i na manjoj udaljenosti od stambene zone, ili pak u zoni stambeno-poslovne izgradnje sukladno uvjetima iz članka 32. ovih Odredbi.

UDALJENOST GRAĐEVINA OD RUBA PARCELE

Članak 25.

Građevine (*stambene, poslovne i stambeno-poslovne*) koje se izgrađuju na **slobodnostojeći način**, mogu se graditi na udaljenosti većoj od **3 m** od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

Građevina građena na slobodnostojeći način može se jednom svojom stranom smjestiti i na manju udaljenost od 3,0 m od međe, ali ne manju od **1 m** i to samo u slučaju da smještaj građevine na susjednoj parceli omogućava postizanje razmaka od **4 m** između građevina.

Iznimno od stavka 1. i 2. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti manja od **1 m**, samo u slučaju:

- zamjenske izgradnje na istim temeljima (ukoliko se novom izgradnjom ne bi mogli postići uvjeti o udaljenosti između susjednih građevina),
- dogradnje i nadogradnje postojećih građevina koje su već izgrađene na udaljenosti manjoj od 1 m, s time da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtna površine postojeće građevine,

a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina.

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

Otvorima u smislu stavaka 1. i 4. ovog članka ne smatraju se fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 × 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

Udaljenost građevina od ruba parcele na onim parcelama koje graniče, ili su u neposrednoj blizini šume, mora biti u skladu s posebnim propisima o šumama.

Članak 26.

Dvojne građevine se izgrađuju na način da se jednom svojom stranom prislanjaju uz susjednu građevinu s kojom čine oblikovnu cjelinu, odnosno na granicu

susjedne građevinske parcele na koju se prisanlja, ili će se prisanljati i susjedna građevina.

Zid između dviju građevina mora se izvesti kao protupožarni, a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću parcelu.

Članak 27.

Građevine koje se izgrađuju u nizu dvjema svojim stranama se prisanljaju na granice susjednih građevinskih parcela ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.

Niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno 6 jediničnih građevina.

Zid između građevina mora se izvesti kao protupožarni, a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću parcelu.

Građevine u nizu, u pravilu se moraju izgrađivati istovremeno.

Članak 28.

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) koje se grade na parceli u predviđenoj zoni, mogu se graditi kao dvojne građevine na susjednoj međi, odnosno kao nizovi takvih građevina (uz poštivanje uvjeta iz članka 29.), ili kao samostojeće građevine uz uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje **3 m**. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od **3 m**, ali ne manje od **1 m** uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje **4 m**. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.

Udaljenost *gnojišta i gospodarskih građevina* (vezano uz poljoprivredu) u kojima se sprema sijeno i slama, ili su izgrađeni od drveta, mora od susjednih međa iznositi najmanje **5 m**.

Izuzetno, udaljenost gnojišta od jedne susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od **1 m**, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti za, ili već postoji gnojište, odnosno građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.

Udaljenost *pčelinjaka* od susjednih međa ne može biti manja od **5 m** ako su letišta okrenuta prema međi, a **3 m** ako su okrenuta u drugim pravcima.

Postojeće gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se nalaze na manjoj udaljenosti iz stavka 1. i 2. ovog članka mogu se samo rekonstruirati.

Kod specifične vrste životinja, osobito peradi, koje se uglavnom uzgajaju na otvorenom prostoru, ograđeni dio parcele koji služi za boravak tih životinja može se smatrati gospodarskom građevinom (vezano uz poljoprivredu) na koju se odgovarajuće primjenjuju uvjeti o udaljenostima definirani za tu vrstu građevina.

Članak 29.

Kao dvojne ili u nizu, mogu se na zajedničkom dvorišnom pravcu graditi i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) pod uvjetom da su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi.

Članak 30.

Pomoćne građevine mogu se graditi na jedan od slijedećih načina:

- prislonjene uz stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu,
- odvojene od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine,
- na međi (kao samostalna ili dvojna građevina s pomoćnom građevinom susjedne parcele),

- unutar stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine (u građevinskom sklopu), što se odnosi samo na garaže i spremišta, te slične pomoćne sadržaje.

Pomoćne građevine iz ovog članka, alineja 1. i 2. moraju od ostalih međa biti udaljene minimalno **3 m**.

Ukoliko se pomoćna građevina gradi na međi moraju biti ispunjeni slijedeći uvjeti:

- da se prema susjednoj parceli izgradi vatrootporni zid,
- da se u zidu prema susjedu ne grade otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću parcelu.

MEĐUSOBNA UDALJENOST GRAĐEVINA

Članak 31.

Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od **4 m**.

Članak 32.

Udaljenost pomoćnih građevina koje se na istoj građevinskoj parceli grade odvojeno od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine ne može biti manja od **4 m** od građevina osnovne namjene.

Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa definiranog u članku 24., moraju biti od susjednih stambenih građevina udaljene najmanje **15 m**, susjednih stambeno-poslovnih i poslovnih građevina s tihim i čistim djelatnostima, te od stambene građevine (ili stambenog dijela građevine u slučaju stambeno-poslovne građevine) vlasnika najmanje **12 m**.

Ukoliko se gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja grade u već izgrađenom dijelu naselja, moraju se smještavati na formiranom gospodarskom dvorištu iz članka 12. ovih Odredbi, te od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina iz članka 24., stavka 1., moraju biti udaljeni minimalno **12 m**.

Članak 33.

Minimalne udaljenosti stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih, te gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) od građevina društvenih djelatnosti koje se mogu graditi i rekonstruirati unutar zone mješovite namjene, pretežito stambene, utvrđene su u poglavlju **4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti** - članak 139.

Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih člankom 139. ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tiše i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

C) VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 34.

Na području Općine dozvoljava se izgradnja *stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina maksimalne visine **podrum + prizemlje + 1 kat + potkrovlje** (Po+P+1+Potkr.), ili maksimalne visine vijenca **8 m***.

Ukoliko se građevina gradi na parceli definiranoj člankom 17., stavkom 2. i 3., njezina visina do vijenca može iznositi max. **7 m**.

Za *višestambene građevine* dozvoljava se maksimalna visina **podrum + prizemlje +2 kata + potkrovlje** (Po+P+2+Potkr) ili maksimalne visine vijenca **11 m**.

Iznimno, ako se unutar "*zona oblikovno vrijednih područja*" (definiranih točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje, čl. 191), odnosno unutar područja definiranog člankom 22. stavak 9., planira izgradnja građevina navedenih u stavku 1. i 3. ovog članka, njihova visina je najviše **6 m**, tj. najviše dvije etaže (podrum+prizemlje / prizemlje + potkrovlje / prizemlje + kat).

Članak 35.

Poslovna građevina koja se gradi na parceli zajedno sa stambenom građevinom, ili unutar pojasa izgradnje iz članka 24., stavka 1. i stambena građevina, moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.

Članak 36.

Pomoćne i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe podruma i potkrovlja, visine vijenca najviše **5 m**, ali ne više od visine osnovne građevine.

Visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše **5 m**, a visina silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od **10 m**.

Visina vijenca gospodarskih građevina za uzgoj životinja ograničene veličine (određenih u članku 12.), može iznositi najviše **5 m**.

Ukoliko ima postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka koje nisu u skladu s uvjetima propisanim ovim člankom, iste se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije.

Članak 37.

Visina vijenca iz članaka 34., 35. i 36. mjeri se od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu.

Članak 38.

Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose ili ravne.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod kose krovne konstrukcije, a iznad gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, visine nadozida do **120 cm** za prizemne i jednokatne građevine.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od propisane u stavku 2. ovog članka smatra se etažom.

Prozori potkrovlja, mogu biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom ovisno o ambijentalnim uvjetima.

Članak 39.

Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa, a rekonstrukciju je potrebno izvršiti poštujući autorstvo i stilske karakteristike građevina, te u skladu s ostalim uvjetima iz članka 38.

Rekonstrukcijom dobiveni tavanski prostori iz stavka 1. ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni, ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe ovog Plana.

Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine.

Članak 40.

Podrumom se smatra najniža etaža ako:

- kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže na kosom terenu nije viša od **40 cm** od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu, i ako kota definitivno zaravnatog terena nije niža od **20 cm** od kote gornjeg ruba temelja na najnižem dijelu,
- na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od **120 cm** od kote konačnog zaravnatog terena.

Članak 41.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine, odnosno treba ih maksimalno uklopiti u postojeći krajolik i vedutu naselja.

Pročelja se u pravilu izvode žbukom, a moguće je koristiti i drvo i kamen, dok se za dijelove pročelja može koristiti kulir, fasadna opeka ili slični materijali.

Krovišta građevina se u pravilu izvode kosa, s nagibom između **30 ° i 45 °**, a za pokrivanje krovišta u pravilu se koristi crijep (izuzetno i šindra u dijelovima naselja gdje se time ne bi narušio postojeći ambijent) uz uvažavanje odredbe iz stavka 1. ovog članka. Dozvoljavaju se i manji nagibi na manjim dijelovima krovišta (do 25% krovne plohe) kao i korištenje drugih materijala odgovarajućih vrsti i namjeni građevine. Kod pomoćnih građevina krovište je moguće izvesti i s ravnom krovnom konstrukcijom.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom (ili građevinama) na koju su prislonjene činiti oblikovnu, arhitektonsku cjelinu. Osobito mora biti usklađena visina građevina, nagib krova i ulično pročelje.

Kod izdavanja propisanog dokumenta ili građevinske dozvole za građevine iz stavka 3. ovog članka mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

Radi zaštite vrlo vrijedne vizure u prilazu Bisagu sa sjeverne strane, na sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Bisag i najjužnijem dijelu naselja Borenc (jedinstveno građevinsko područje koje je definirano sjeverno od "zone oblikovno vrijednog područja"), potrebno je krovove građevina (ukoliko će se izvoditi kao kosi) izvesti na način da je vijenac na uličnoj strani paralelan s prilaznom cestom LC 25166.

D) OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

Članak 42.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu, ali njena postava nije obavezna (ovisno o želji vlasnika), osim u slučajevima navedenim u čl. 44. i 45.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste mora iznositi najmanje:

- kod županijske ceste kao ulice u naselju - **6 m**
- kod lokalne ceste kao ulice u naselju i nerazvrstane ulice normalne širine - **5 m**,
- kod nerazvrstane ulice smanjene širine - **3 m**.

Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjoj udaljenosti od propisanih u stavku 2. ovog članka, u slučaju da konfiguracija terena i zatečena izgradnja u potezu

ne omogućuje proširenje i rekonstrukciju ulice bez velikih troškova. U tom slučaju iznimno se može, za nerazvrstane ceste, zadržati postojeća širina ulice.

Odstupanje od širina propisanih u stavku 2. ovog članka (u iznimnim slučajevima), za županijske i lokalne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.

Članak 43.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine **1,5 m**.

Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od **2 m**, kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njezina korištenja ili stvaranja slike ulice.

Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem do visine od **50 cm** od tla i prozračnim dijelom iznad podnožja.

Materijali od kojih se mogu graditi ograde mogu biti: kamen, beton, drvo, metal (željezo, lim, pocinčana žica) ili drugi materijal sličnih karakteristika te zeleni nasad (živica).

Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona.

Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu tj. na parcelu.

Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.

Vlasnik parcele, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane parcele na kojoj su mu bliže locirane građevine.

Radi zaštite vrlo vrijedne vizure u prilazu Bisagu sa sjeverne strane, na sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Bisag i najjužnijem dijelu naselja Borenc (jedinствено građevinsko područje koje je definirano sjeverno od "*zone oblikovno vrijednog područja*"), potrebno je gornji dio ograde (iznad visine 50 cm od terena) izvesti iz laganih, transparentnih materijala.

Članak 44.

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

Ogradu iz stavka 1. ovog članka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevinske parcele u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.

Ograda iz stavka 1. ovog članka mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade.

Članak 45.

Kada se građevinska parcela formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevinska se parcela mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

Članak 46.

Zabranjuje se postavljanje ograde i uređenje partera parcele na način koji bi sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjio propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozio vodotok i pripadajuće područje uz vodotok.

Uređenjem partera parcele smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.

Članak 47.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Visina potpornog zida ne može biti veća od **2 m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min **1,5 m**, a teren svake terase ozeleniti.

Članak 48.

Uređenje partera parcele mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine **3 m**.

Članak 49.

Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje **1 m** od regulacijske linije, u pravilu s unutarnje strane ulične ograde.

E) PRIKLJUČENJE NA PROMETNU INFRASTRUKTURU

Članak 50.

Prilaz na građevinsku parcelu s javne prometne površine treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

U slučaju kada građevinska parcela graniči s dvije javne prometne površine, istoj se određuje prilaz na javnu prometnu površinu nižeg ranga.

Članak 51.

Posebne uvjete za prilaz parceli s javne razvrstane prometne površine utvrđuje nadležna uprava koja tim površinama upravlja.

Članak 52.

Građevinska parcela mora imati neposredan pristup s javne prometne površine minimalne širine **3 m**, ili širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (županijskih i lokalnih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava.

F) KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA

Članak 53.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde koji se odnose na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

Članak 54.

Planirana infrastruktura (površine, koridori ili trase) Planom je određena aproksimativno u prostoru, a točan položaj utvrđuje se projektnom dokumentacijom.

Članak 55.

Unutar građevinskog područja naselja, izgradnja novih građevina može započeti samo pod uvjetom da je prethodno zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta, a to znači da je formirana građevinska parcela i da je do nje moguć kolni pristup s javne cestovne površine te priključak električne energije i dovod pitke vode.

Ako se građevine grade prije nego se osiguraju priključci električne energije i pitke vode za područje u kojem se grade, vlasnik (vlasnici) može izvoditi priključke i pojedinačno, o vlastitom trošku, na način i uz suglasnost nadležnih komunalnih službi, ili prema mjesnim prilikama (npr. rješavanje vodoopskrbe putem vlastitog bunara i hidrofora) kao trajno ili privremeno rješenje.

Članak 56.

Građevine (stambene, stambeno-poslovne i poslovne) priključuju se na **vodovod** u regionalnom sustavu.

Do realizacije vodovoda u regionalnom sustavu na području Općine, vodoopskrba građevina rješava se na sanitarno-tehnički ispravan način, prema mjesnim prilikama (bunari, crpke, cisterne).

Članak 57.

Otpadne vode ne smiju se ispuštati direktno u vodotoke, već se moraju na odgovarajući način pročititi. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u kanalizacijski sustav na područjima gdje će se izgraditi, ili u nepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja.

Za manju grupaciju građevina moguća je izgradnja manjih sustava s malim MB uređajima.

U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, niti otpadne vode manjih poslovnih objekata.

Poslovne građevine - manji proizvodni pogoni s potencijalno opasnim djelatnostima, moraju, ukoliko nema kanalizacijskog sustava, zasebno tretirati svoje otpadne vode putem vlastitih MB uređaja za pročišćavanje, te pročišćene vode upuštati u recipijent, sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

Članak 58.

Na parceli je potrebno predvidjeti i urediti mjesto za odlaganje **otpada**, a može se predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva. Navedeno je potrebno prikazati u postupku pribavljanja dokumenata za lociranje i građenje.

Komunalni otpad se može odlagati samo na za to određena mjesta.

Članak 59.

Priključivanje građevina na **električnu i plinsku mrežu** (kada bude realizirana), te ostalu infrastrukturu obavlja se sukladno zakonskim propisima i tehničkim uvjetima nadležnog distributera.

Članak 60.

Korištenje zemljišta u **plavnom području** unutar građevinskog područja naselja moguće je pod slijedećim uvjetima:

- Prije izgradnje građevina u gospodarskoj zoni, kao i drugim građevinskim područjima koja su unutar plavnog područja, potrebno je izvesti zahvate u cilju sprečavanja plavljenja, a zahvate je potrebno izvoditi sukladno posebnim propisima i

uvjetima nadležnog tijela, jer u suprotnom nije moguća izgradnja čvrstih građevina i provođenje drugih zahvata osim uređenja zelenih površina u okviru građevinske parcele

- Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno poglavlju 9.3. ovih Odredbi.

Uvjeti zaštite od poplavnih voda tj. vodopravni uvjeti, definiraju se kroz postupak pribavljanja propisanog dokumenta za lociranje izgradnje kao posebni uvjeti nadležnog tijela (Hrvatskih voda).

Ukoliko će se za gospodarsku zonu u Bisagu izrađivati detaljnija prostorna dokumentacija (detaljni prostorni plan), uvjete zaštite od poplavnih voda, tj. vodopravne uvjete bilo bi uputno definirati za cjelovitu zonu u postupku izrade tog dokumenta te ih ugraditi u taj detaljni plan.

Članak 60.a

Do donošenja odluka o definiranju vodnog dobra uz pojedine vodotoke na području Općine primjenjuju se smjernice za određivanje granica vodnog dobra utvrđene od nadležnog tijela – Hrvatskih voda.

Sukladno stavku 1. ovog članka za izgradnju u blizini vodotoka potrebno je izvršiti provjeru mogućnosti izgradnje u odnosu na rečene smjernice, na način da se u postupku pribavljanja propisanog dokumenta za lociranje izgradnje pribavi mišljenje i posebni uvjeti nadležnog tijela - Hrvatskih voda.

2.2.2. Zona centra

Članak 61.

U zoni centra, u naselju Bisag i Breznica uglavnom postoje i mogu se graditi građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, športsko-rekreacijskih i sličnih javnih sadržaja), te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, kao i građevine stambene namjene (eventualno višestambene građevine), izuzev ako izgradnja tih građevina nije u suprotnosti s uvjetima definiranim za "*zonu oblikovno vrijednog područja*" (definiranih točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje, čl. 191.).

Uz građevine iz stavka 1. ovog članka moguće je i uređenje zelenih površina, te izgradnja potrebnih prometnih građevina i građevina komunalne infrastrukture.

Detaljni uvjeti izgradnje građevina u ovoj zoni propisani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, ovih Odredbi.

2.2.3. Gospodarske zone

Članak 62.

Moguća izgradnja i uvjeti uređenja u gospodarskim zonama, definirani su u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti*, ovih Odredbi.

2.2.4. Zona zelenila, športa i rekreacije

Članak 63.

Unutar zona definiranih za zelenilo, šport i rekreaciju (u građevinskom području) moguće je uređenje i izgradnja:

- športsko-rekreacijskih terena i građevina, te pratećih sadržaja,

- zelenih površina (parkovi, dječja igrališta i sl.),
- zaštitnog zelenila,
- prostora i građevina sa zdravstvenom funkcijom.

U okviru športsko-rekreacijskih sadržaja mogu se graditi npr. dvorane, stadioni, streljane i druge športsko-rekreacijske građevine, svlačionice, tribine za gledaoce, servisi za održavanje športske opreme, trgovine športskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, eventualno stan za čuvare i sl.

U ovoj zoni se ne mogu graditi građevine za proizvodnju sportske opreme (radionice, hale), kao niti stambene i poslovne građevine, izuzev ako su u funkciji osnovne namjene, kao prateće građevine.

Članak 64.

Izgrađenost parcela u ovoj zoni je maksimalno **15%**, u što se ne računavaju igrališta na otvorenom.

2.2.5. Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnja)

Članak 65.

Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnje) su dio građevinskog područja koji je prioritetno namijenjen povremenom boravku, ili je vezan uz bavljenje hobi djelatnostima u poljoprivredi.

Unutar ove zone moguća je izgradnja građevina za povremeno stanovanje i vikend boravak, te građevine za potrebe hobi djelatnosti vezane uz manje poljoprivredne posjede (vikendice, klijeti, pomoćne građevine, spremišta za poljoprivredne proizvode i slično), kao i uređenje hobi vrtova/vinograda/voćnjaka, zelenila, te manjih športskih i rekreacijskih površina.

Iznimno, unutar ove zone može se dozvoliti i bavljenje kućnom radinošću, te uređenje manjih poslovnih sadržaja (tihe i čiste djelatnosti) koji ne iziskuju dodatne prateće sadržaje i ne iniciraju povećanje prometne aktivnosti.

U ovoj zoni moguća je izgradnja i uređenje u funkciji seoskog turizma, ukoliko su osigurani i drugi propisani uvjeti za to.

Pod pojmom **vikendica**, iz stavka 2. ovog članka, podrazumijeva se građevina koja služi za povremeni boravak u smislu odmora, rekreacije i bavljenja drugim aktivnostima u slobodno vrijeme pojedinih korisnika, a koja ne mora biti vezana uz poljoprivrednu obradu.

Pod pojmom **klijet**, iz stavka 2. ovog članka, podrazumijeva se građevina koja se gradi uz vinograde i voćnjake, a služi za čuvanje i preradu voća (proizvodnju vina, sokova, sušenje i sl.), čuvanje prerađevina, smještaj potrebne opreme (preša, kotlova, alata i strojeva za obradu voćnjaka i vinograda), te za kraći boravak ljudi vezan uz navedene djelatnosti.

Članak 66.

Unutar zona povremenog stanovanja ne dozvoljava se gradnja novih građevina za stalno stanovanje, kao ni prenamjena postojećih građevina povremenog stanovanja u stambene prostore za stalno stanovanje.

Postojeće građevine unutar ovih zona, koje se koriste za stalno stanovanje mogu zadržati ovu namjenu, ali se preporuča da se iste prenamijene za povremeno stanovanje.

Članak 67.

Građenje građevina nabrojanih u čl. 65., stavak 2. unutar ove zone može započeti pod uvjetom da je prethodno zadovoljen minimum uređenja građevinskog

zemljišta, a to znači da je formirana građevinska parcela, te da je do nje moguć kolni pristup minimalne širine **5 m** za slučaj dviju vozničkih traka, odnosno najmanje **3 m** za samo jednu voznu traku s obaveznim ugibalištima na svakih **50 m**.

U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti preko privatnog puta, minimalne širine **3 m**.

Uz kolnik ulice u ovoj zoni ne mora se osigurati mogućnost izgradnje nogostupa.

Članak 68.

Formiranje građevinskih parcela u ovoj zoni definirano je u grafičkim prikazima Plana, karte br. **4. - Građevinska područja naselja**. Ukoliko granica građevinskog područja nije istovjetna granici parcele, što je ovdje čest slučaj s obzirom na oblik parcela, granica građevinskog područja formira se na način da građevinska parcela ima dubinu od **25 do 30 metara** (od prometnice). Određivanje potrebne dubine ovisi o konkretnoj lokaciji, tj. položaju okolne izgradnje, a sukladno grafičkom prikazu.

Članak 69.

Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od **3 m**.

U već izgrađenim dijelovima građevinskog područja, ako su građevine na susjednim parcelama na manjoj udaljenosti od propisane u stavku 1. ovog članka ili na regulacijskoj liniji, može se za izgradnju nove građevine dozvoliti i manja udaljenost od propisane, tj. prilikom lociranja građevina potrebno je po mogućnosti poštivati postojeći građevinski pravac.

Članak 70.

Maksimalna visina građevina za povremeno stanovanje (vikendice i klijeti) u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca **6 m**. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine **4 m**.

Visina vijenca utvrđuje se sukladno članku 37. ovih Odredbi.

Članak 71.

Minimalna širina parcela u ovoj zoni iznosi **8 m**.

Maksimalna veličina parcele se ne ograničava.

Dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina, a zadržava se postojeća izgradnja u nizu.

Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je **36 m²**, a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) **20 m²**. Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je **70 m²**, ukoliko ne prelazi dozvoljenu max. bruto izgrađenost parcele, koja iznosi **30%**.

Tlocrtna površina i bruto izgrađenost definirane su člankom 17. ovih Odredbi.

Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtna površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane člankom 219. ovih Odredbi.

Članak 72.

Najmanja dopuštena udaljenost građevine od susjednih međa iznosi **3 m**, odnosno kod užih parcela **1 m** s jedne strane i **3 m** sa suprotne strane, dok se kod dvojnih građevina, građevina jednom stranom izvodi na međi, a udaljenost od međe na suprotnoj strani mora iznositi najmanje **3 m**.

Ukoliko se građevine lociraju bliže sjevernoj međi susjednog vinograda ili voćnjaka, udaljenost građevine od međe ne može biti manja od **3 m**.

Na parcelama koje graniče, ili su u neposrednoj blizini šume, izgradnja novih građevina povremenog boravka mora biti u skladu s posebnim propisom o šumama tj. građevine moraju biti propisno udaljene od šume.

Međusobna udaljenost građevina na susjednim česticama na može biti manja od **4 m**.

Članak 73.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s krajolikom i tradicijskim načinom gradnje.

Članak 74.

Na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim građevinama ove vrste, odnosno u interpolacijama između takvih postojećih građevina obavezno je, kod izgradnje novih klijeti, odnosno drugih predviđenih građevina u ovoj zoni, poštivati tradicionalne elemente oblikovanja, materijala i veličine, te prepoznatljiv način gradnje, utvrđen ovim Planom (po uzoru na fotografske prikaze u dijelu Plana - Polazišta, na str. I - 37. do I - 40.). To je uglavnom način gradnje sa zidanim ili kamenim podnožjem (odnosno najnižom etažom, podrumom) te gornjom etažom izvedenom od drveta ili zidanim, odnosno izgradnja u cijelosti izvedena od drveta ili zidana.

Prilikom gradnje novih građevina na ovim područjima preporuča se slijedeće:

- primjena tradicijskih građevnih materijala - cigla, kamen, vapnena žbuka, drvo kao građevni materijal i drvena stolarija, glineni crijep (može i šindra ili slama)
- kosa krovništa, nagib krovnih ploha prilagođen tradicijskim materijalima - između **30 ° i 40 °**
- manji dijelovi krovništa (max. 30%) mogu se izvoditi i kao ravni krov ili s pokrovom od šindre.

Oblik krovništa i nagib, te položaj sljemena konkretno se određuju ovisno o svakoj specifičnoj mikrolokaciji, poštujući zatečenu tradicijsku gradnju.

Članak 75.

U ostalim područjima namijenjenim vikend i hobi izgradnji preporuča se poštivanje uvjeta iz članka 73., a obavezno je korištenje navedenih građevinskih materijala, te poštivanje ostalih uvjeta izgradnje u ovim zonama.

Članak 76.

Postojeće neprimjerene građevine povremenog stanovanja preporuča se prilikom prve rekonstrukcije, ili drugih većih zahvata (na pročeljima ili u konstrukciji) preoblikovati u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno prepoznatljivim tradicijskim elementima, te načinu izgradnje i upotrijebljenim materijalima.

Članak 77.

Veće vikend građevine moguće je graditi na područjima na kojima se pretežito iste pojavljuju, te na većim slobodnim područjima unutar ovih zona.

Izgradnja građevina s povremenim stanovanjem iznimno je moguća i izvan ovih zona, u zonama mješovite, pretežito stambene namjene u skladu s člankom 19. ovih Odredbi, te sukladno odredbama za izgradnju i način oblikovanja primjeren zoni u kojoj se nalaze.

Članak 78.

Za parterno uređenje i ograđivanje parcela u ovoj zoni primjenjuju se odredbe koje definiraju ove elemente u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje, s time da se ograđivanje parcela ne preporuča.

2.2.6. Zona kulture

Članak 79.

Prostor oko ruševina starog grada Bisaga, koji uključuje i staru gospodarsku zgradu - dvokatnu žitnicu, planira se revitalizirati i obnoviti za potrebe kulture.

U tu svrhu se predlaže izraditi elaborat zaštite ruševina Grada Bisaga i dvokatne žitnice, koji sadrži program konzervacije, restauracije i prezentacije povijesnih građevina, ali i uklanjanja recentnih stambenih i gospodarskih građevina, koje je zbog zaštite ovog vrijednog kulturnog dobra dugoročno potrebno ukloniti.

U okviru ove zone moguće je:

- revitalizirati i obnoviti ruševine Grada Bisaga u skladu s elaboratom zaštite
- urediti prostor/dio prostora unutar zgrade žitnice namijenjen *kulturnoj namjeni* (npr. izložbeni prostor za stalnu prezentaciju Grada Bisaga kroz povijest, te za razne povremene izložbe, manji muzej vezan uz tradicijsku izgradnju, knjižnica i slično), te *turističkoj promidžbi* ruševina Grada Bisaga i Općine općenito s pratećim sadržaja (eventualno i manji ugostiteljsko-trgovački sadržaj)
- parkovno urediti prostor unutar zone.

Postojeća stambena izgradnja s pomoćnim građevinama planira se dugoročno ukloniti, pa je do privođenja namjeni, moguća samo rekonstrukcija postojeće izgradnje u skladu s točkom **9.3. Odredbi za provođenje**.

2.2.7. Zona groblja

Članak 80.

Postojeće groblje u izdvojenom građevinskom području naselja Bisag, moguće je proširiti na sjevernoj strani, sukladno ovom Planu za potrebe uređenja parkirališnih i zelenih površina uz i iza grobne kapele.

Uređenje groblja treba provoditi u skladu s važećim propisima.

Uz ogradu groblja, te uz planirano parkiralište, s unutarnje strane, potrebno je zasaditi zelenilo, grmoliko i visoko.

Ozelenjavanje ostalog dijela groblja treba planirati zajedno s uređenjem groblja.

Članak 81.

U zoni groblja mogu se graditi građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja, te osim postojeće mrtvačnice moguća je gradnja kapele, prateće građevine, te uređivati komunikacijske površine (parkirališta i sl.).

Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji ovog područja.

2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

Članak 82.

Građevine, koje se u skladu s propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da, u najvećoj mogućoj mjeri, ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju, šume i njihovu proizvodnu i zaštitnu funkciju, vode i vodno dobro, kao i korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

Građevine koje se grade izvan građevinskog područja naselja moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

Na području Općine, izvan građevinskog područja moguća je izgradnja građevina koje se, radi svoje namjene, izgrađuju izvan građevinskog područja (uz korištenje odgovarajućih površina), kao što su:

- građevine (gospodarske, poslovne i stambene) u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, a za vlastite potrebe ili potrebe seoskog turizma:
 - farme za biljnu proizvodnju (ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi),
 - građevine za uzgoj životinja (tovilišta, te stočne i dr. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi, odnosno samo gospodarski),
 - ribnjaci,
 - plastenici i staklenici,
 - pčelinjaci,
 - "ugljenice";
- građevine športsko-rekreacijske namjene;
- građevine zdravstvene namjene;
- građevine turističke namjene, te građevine vezane uz šumarstvo i lov;
- infrastrukturne građevine i sustavi;
- manje vjerske građevine (kapelice i raspela).

U sklopu izgradnje građevina iz stavka 3. ovog članka, alineja 1., 2. i 3. moguća je izgradnja potrebnih pratećih sadržaja.

Moguća je kombinacija pojedinih namjena i to: športsko-rekreacijske i zdravstvene, te pojedinih namjena u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, osobito u kombinaciji s pojedinim vrstama turizma.

2.3.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

Građevine - farme za biljnu proizvodnju
(ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi)

Članak 83.

Građevinom - farmom za biljnu proizvodnju se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju

obavljanja poljoprivredne djelatnosti bazirane na biljnoj proizvodnji, a koja se izgrađuje izvan građevinskog područja.

Farme za biljnu proizvodnju se mogu graditi na poljoprivrednom posjedu (koji se može sastojati i od više parcela), PPŽ-om preporučene najmanje ukupne površine od:

- 15 ha površine za ratarsku proizvodnju,
- 5 ha površine za uzgoj voća,
- 4 ha površine za uzgoj vinove loze,
- 3 ha površine za uzgoj povrća,
- 1 ha površine za uzgoj cvijeća, te ljekovitog bilja.

S obzirom na lokalne karakteristike (reljef, veličine posjeda i dr.), iznimno se na području Općine dozvoljava i manja veličina posjeda temeljem koje se može graditi, ali ne manja od:

- 7,5 ha površine za ratarsku proizvodnju,
- 2,5 ha površine za uzgoj voća,
- 2 ha površine za uzgoj vinove loze,
- 1,5 ha površine za uzgoj povrća,
- 0,5 ha površine za uzgoj cvijeća, te ljekovitog bilja.

Posjed na kojem se izgrađuje farma za biljnu proizvodnju mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, te mora biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji.

U slučaju da na prostoru na kojem se gradi farma nema sustava komunalne infrastrukture, vodoopskrba, odvodnja i snabdijevanje energijom, može se riješiti individualno, uz poštivanje sanitarnih i građevinsko-tehničkih propisa.

Članak 84.

U slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenosti veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, moguće je istu dozvoliti na temelju **programa o namjeravanim ulaganjima**, čiji sadržaj je određen Prostornim planom Varaždinske županije, uz preporuku da ga prethodno ocijeni i verificira jedinica lokalne samouprave u suradnji s nadležnim županijskim upravnim tijelom za poljoprivredu.

Članak 85.

Zgrade koje se mogu graditi u sklopu farme iz prethodnog članka su:

- gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje (te i stočarske ukoliko je kombinacija sadržaja),
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

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

Građevine na farmi moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno **25%** površine farme.

Članak 86.

Minimalna udaljenost građevina iz prethodnog članka *od građevinskog područja naselja*, kao i *od državne ceste* je **100 m**, a od *županijske i lokalne ceste* **50m**.

Maksimalna **visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma** na farmi je **prizemlje + kat** (P + 1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma, tj. **8 m** do visine vijenca.

Maksimalna **visina gospodarskih građevina** na farmi je **prizemlje** s mogućnošću izvedbe podruma i potkrovlja, a visine vijenca najviše do **5 m**.

Izuzetno, dozvoljava se i veća visina za proizvodne građevine ukoliko je uvjetovana tehnološkim procesom, te za specifične oblike izgradnje gospodarskih građevina (silosi, mješaonica stočne hrane i sl.).

Maksimalna tlocrtna **površina stambene građevine** je **200 m²**, a za *proizvodne, poslovne i gospodarske građevine* **600 m²**, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, na temelju posebnih obrazloženja.

Tlocrtna površina definirana je u članku 17. ovih Odredbi.

Za izgradnju pojedinih vrsta građevina koje se izgrađuju na farmi primjenjuju se odredbe za minimalne udaljenosti od susjednih parcela/posjeda i drugih građevina kao i za izgradnju u sklopu građevinskih područja.

Oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom za pojedinu vrstu građevine, te se maksimalno uklapati u prostor.

Građevine na farmi moraju također zadovoljavati kriterije definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

Članak 87.

Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 85. treba biti naročito određeno:

- veličina posjeda i površina poljoprivrednog zemljišta predviđena za korištenje,
- vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na njemu organizirati,
- tehnološko rješenje i kapaciteti, broj i veličina potrebnih gospodarskih i industrijskih građevina ovisno o vrsti namjeravane poljoprivredne proizvodnje,
- područje namjeravane izgradnje građevina na farmi s predviđenim razmještajem građevina i ostalih sadržaja,
- pristup na javnu prometnu površinu,
- mogućnosti opremanja posjeda komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje otpada i sl.),
- ozelenjavanje posjeda i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta, odnosno građevinske dozvole za izgradnju farme ne može se parcelirati na manje dijelove.

Građevine za uzgoj životinja

(*tovilišta, te stočne i dr. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi*)

Članak 88.

Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja **gospodarskih građevina za uzgoj životinja** (stoke, peradi, krznaša i dr.) i to kao *tovilišta, ili kao farme s izgrađenim/zatvorenim dijelom i s dijelom vanjskog prostora uređenog za boravak/uzgoj životinja na otvorenom*, organizirane kao gospodarski ili stambeno-gospodarski sklopovi do kapaciteta građevina od 20.000 pilića u tovu, odnosno 200 uvjetnih grla za ostale vrste životinje. Gradnja građevina većih kapaciteta od navedenih u ovom stavku moguća je samo u slučaju ako su isti definirani prostorno-planskom dokumentacijom (tj. ucrtani u grafičkom dijelu Plana kao "planirane građevine").

Uvjet za izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka je minimalan broj od 10 uvjetnih grla, osim za perad u tovu za koju je minimalno 18.000 komada pilića uvjet za izgradnju izvan građevinskog područja.

Uvjetno grlo je grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata koji su definirani Prostornim planom Varaždinske županije i iznose:

Vrsta životinja:	Koeficijent/stočne jedinice:	Broj grla:
Krava, steona junica	1,00	10
Bik	1,50	7
Vol	1,20	8
Junad 1-2 godine	0,70	14
Junad 6-12 mjeseci	0,50	20
Telad	0,25	40
Krmača i prasad	0,55	181
Prasad do 2 mjeseca	0,02	500
Tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
Mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13	77
Teški konji	1,20	8
Srednje teški konji	1,00	10
Laki konji	0,80	13
Ždrebac	0,75	13
Ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100
Janjad i jarad	0,05	200
Konzumne nesilice	0,002	5.000
Rasplodne nesilice	0,0033	3.000
Purani, patke, guske	0,002	5.000
Nojevi	1,10	9
Krznashi i slično	0,001	10.000

Za eventualno druge vrste životinja minimalni broj uvjetnih grla utvrđuje se Programom o namjeravanim ulaganjima iz stavka 4. ovog članka.

U slučaju da nije ispunjen uvjet o minimalnom broju grla, ili se radi o vrstama životinja koje nisu spomenute u navedenom popisu, izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka izvan građevinskog područja naselja, moguće je dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima, čiji sadržaj je definiran Prostornim planom Varaždinske županije, uz preporuku da ga prethodno ocijeni i verificira jedinica lokalne samouprave u suradnji s nadležnim županijskim upravnim tijelom za poljoprivredu.

Za izgradnju građevina iz st. 1. ovog članka primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno način snabdijevanja potrebnom infrastrukturom definirane člankom 83., stavak 4. i 5.

Građevine na farmi moraju također zadovoljavati kriterije definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

Članak 89.

U sklopu farme za uzgoj životinja iz članka 88. kao stambeno-gospodarskog sklopa mogu se graditi:

- gospodarske građevine za uzgoj životinja,
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

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

Građevine na farmi moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno 25% površine farme.

Članak 90.

Uvjeti iz članka 86. za maksimalne visine, maksimalne tlocrtnne površine, međusobne udaljenosti, oblikovanje i drugo, koji su definirani za građevine na farmama biljne proizvodnje primjenjuju se i na građevine na farmama za uzgoj životinja kada se one uređuju kao stambeno-gospodarski sklopovi.

Članak 91.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja naselja i prometnica:

Kapacitet gospodarske građevine Broj uvjetnih grla	Udaljenost od građevinskog područja*(metara)
do 20	100
21-100	150
101-300	300
preko 300	500

Udaljenosti navedene u tablici se mjere od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja, odnosno do ograde *prostora uređenog za boravak/uzgoj životinja na otvorenom*.

Kapacitet gospodarske građevine za perad u tovu (broj komada)	Udaljenost od građevinskog područja*(metara)
do 25.000	100
25.001 - 60.000	150
60.001 - 180.000	300
preko 180.000	500

Građevine iz stavka 1. ovog članka moraju biti minimalno udaljene 100 m od državne ceste, 50 m od županijske i 30 m od lokalne ceste.

Kod gradnje gospodarskih građevina za uzgoj drugih životinja koje nisu navedene u članku, njihova udaljenost od građevinskog područja ne može biti manja od 100 m, dok je za veći broj komada potrebno proporcionalno izračunati tu udaljenost.

U slučaju izgradnje više građevina za uzgoj ili tov životinja (istih ili različitih vrsta životinja bez obzira na vlasništvo) jedna pored druge, odnosno u neposrednoj blizini (na udaljenosti manjoj od minimalne udaljenosti od građevinskog područja), njihovi kapaciteti se zbrajaju, a udaljenosti od građevinskog područja i cesta za svaku novu građevinu se povećavaju (ovisno o ukupnom kapacitetu), u skladu s veličinama definiranim u ovom članku, stavak 1.

Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih iz stavka 1. ovog članka mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa, mora locirati na način da se udaljenosti od građevinskog područja, odnosno cesta povećavaju (ili ostaju iste ukoliko nema drugih mogućnosti) u odnosu na postojeće udaljenosti.

Izuzetno, udaljenost tovilista od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja od definirane stavkom 1. i 4. ovog članka, ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je toviliste propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) moraju imati izduženi tlocrt, s preporučenim **omjerom stranica 1 : 2**, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine, krov mora biti dvostrešan, maksimalnog nagiba do 45°.

Članak 92.

Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 88. i 89. bit će naročito određeno:

- veličina parcele,
- položaj parcele u odnosu na naselje,
- položaj parcele u odnosu na dominantne smjerove vjetra, vodotoke, kanale i sl.,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- način smještavanja pojedinih sadržaja na parceli (naročito: prostorije za boravak ljudi),
- rješenje i lokacija pojedinih sadržaja s potencijalnim štetnim utjecajem na okoliš (krmna centrala, silosi, gnojnica i sl.),

- prometno rješenje, mogućnost opremanja parcele komunalnom infrastrukturom (naročito: opskrba vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje i likvidacija otpada i sl.),
- način ograđivanja parcele, ozelenjavanje parcele i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

Prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine, utvrdit će se svi potrebni posebni uvjeti u skladu s zakonskom regulativom (međusobna udaljenost susjednih građevina, a vezano uz broj i vrstu životinja, njihove moguće bolesti i slično).

Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta, odnosno građevinske dozvole za izgradnju gospodarske građevine za uzgoj životinja ne može se parcelirati na manje dijelove.

Ribnjaci

Članak 93.

Ribnjaci i prateće građevine za uzgoj ribe mogu se graditi prema uvjetima iz PPŽ-a.

Minimalno 60% materijala koji nastaje prilikom iskopa ribnjaka se mora deponirati uz lokaciju ribnjaka, odnosno iskoristiti za uređenje obale i okolnog prostora u skladu s projektom na osnovu kojeg je dobivena građevinska dozvola za navedeni zahvat.

Projekt na osnovu kojeg je dobivena građevinska dozvola mora osobito dati rješenja stabilizacije okolnog prostora, rješenje uređenja okoliša mikrolokacije, te način sanacije iskopa po prestanku korištenja ribnjaka.

Plastenici i staklenici

Članak 94.

Na poljoprivrednim površinama koje služe isključivo za uzgoj povrća, voća i cvijeća, te ljekovitog bilja mogu se graditi staklenici i plastenici.

Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju, dok su plastenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

Udaljenost platenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3 m.

Pčelinjaci

Članak 95.

Za izgradnju pčelinjaka izvan građevinskog područja primjenjuju se isti uvjeti za udaljenosti od susjednih međa kao za pčelinjake unutar građevinskog područja, određeni člankom 28., stavkom 4.

"Ugljenice"

Članak 96.

Postava "ugljenica" tj. građevina za proizvodnju drvenog ugljena na tradicionalni način, moguća je na udaljenosti od najmanje 100 m od granica građevinskog područja ili dozvoljene izgradnje izvan naselja.

Svaka "ugljenica" postavlja se zasebno, tj. nije dozvoljeno grupiranje/postava više "ugljenica na jednom mjestu.

2.3.2. Građevine/sadržaji športsko-rekreacijske namjene

Članak 97.

Izgradnja športskih i rekreacijskih građevina/sadržaja i uređenje prostora u funkciji športa i rekreacije moguća je unutar i izvan naselja (odnosi se na područje unutar ili izvan definiranog građevinskog područja naselja) i to kao samostalni sadržaji ili u kombinaciji sa zdravstvenom ili turističko-ugostiteljskom namjenom.

Ukoliko se grade unutar građevinskog područja naselja, smještavaju se u zone zelenila, športa i rekreacije, a manji športsko-rekreacijski sadržaji bez građevina mogući su i unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, pa su definirani odredbama koje reguliraju izgradnju u navedenim zonama.

Izgradnja športskih i rekreacijskih građevina/sadržaja izvan građevinskog područja naselja moguća je na prostorima definiranim za *razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja* i namijenjenim za športsko-rekreacijsku namjenu.

Izvan naselja moguće je planirati uređenje i izgradnju u smislu športsko-rekreacijske namjene, kao što su: športska igrališta, dječja igrališta, lovački domovi, planinarski domovi, streljane, poligon za učenje napredne/sigurne vožnje, sadržaji vezani uz uzgoj konja za jahanje manjeg kapaciteta od farme, sadržaji vezani uz rekreativne lovačke sadržaje, ribnjake, jezera i slično.

Unutar kompleksa športskih i rekreacijskih namjena sadržaja može se planirati i izgradnja građevina zdravstvene namjene kao što su: specijalizirane ambulante, manji odjeli za oporavak (fizikalna terapija, psihoterapija i sl.), specijalizirani domovi i drugo.

Rekreacijski sadržaji koji se mogu smještavati izvan građevinskog područja (temeljem posebnog propisa) u pravilu se planiraju kao otvorene površine bez izgradnje ili uz minimalnu izgradnju osnovne namjene (rekreacijske), s uređenjem i opremanjem adekvatnom opremom/mobilijarom, a eventualno potrebni prateći i uslužni sadržaji mogući su kao mobilni sadržaji uz odgovarajuće režime.

Lokacije športsko-rekreacijske namjene prikazuju se u kartografskom prikazu *I. Korištenje i namjena površina*, odgovarajućim simbolom ili plohom i simbolom.

Članak 98.

Uređenje i izgradnja u funkciji športa i rekreacije izvan građevinskog područja naselja mora biti (oblikovanjem i korištenim materijalima) što više usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.

Preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

Infrastrukturno opremanje građevina/sadržaja navedenih namjena izvan građevinskog područja naselja treba osigurati ovisno o lokaciji:

- iz naselja, odnosno dijela naselja koje je opremljeno potrebnom infrastrukturom ukoliko se sadržaj planira u njegovoj blizini,
- ukoliko se sadržaj planira na većoj udaljenosti od građevinskog područja naselja, građevine moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, bunar, izvor s kontroliranom kvalitetom vode ili dr.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (električni agregat, te po potrebi plinski spremnik i dr.).

Članak 99.

Ovim Planom se na području naselja Mirkovec Breznički predviđa smještaj *poligona za obuku sigurne vožnje* koji je u sastavu Centra za obuku sigurne vožnje (za

dio Centra koji se odnosi na poslovnu građevinu smještenu u građevinskom području naselja, smjernice su definirane Odredbama za provođenje, poglavlje 2.2. Građevinska područja naselja).

Kako se poligon za obuku sastoji od nekoliko uređenih (asfaltiranih) površina s potrebnom opremom i infrastrukturom za izvođenje različitih vježbi obuke sigurne vožnje, prilikom planiranja, odnosno izgradnje poligona, potrebno je voditi računa o odvodnji zbog mogućeg istjecanja goriva ili ulja kako se ne bi vršio negativan utjecaj na podzemne vode.

U cilju zaštite okoliša i krajobraza potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati površinu pod šumom (južni dio zone poligona), tj. osigurati minimalnu neizgrađenu, odnosno slobodnu zelenu površinu na poligonu. Zamjensku sadnju bjelogoričnog i crnogoričnog drveća i grmlja (s obzirom na planirano krčenje šume u južnom dijelu poligona) potrebno je planirati u neizgrađenom dijelu poligona koji sada nije pod šumom. Ukoliko zamjensku sadnju nije moguće u potpunosti realizirati na slobodnim površinama parcele poligona, moguće je istu izvršiti na drugoj lokaciji, sukladno dogovoru s Općinom, a u ukupnoj površini koja je posječena.

Preporuča se saditi autohtone vrste drveća (najzastupljenije vrste: hrast kitnjak, bukva, grab).

Način uređenja Centra kao i smještaj svih potrebnih sadržaja poligona u prostoru potrebno je razraditi kroz idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje.

Sukladno posebnom propisu za planirani poligon za obuku sigurne vožnje potrebno je provesti postupak procjene utjecaja na okoliš (PUO).

U sjeveroistočnom dijelu naselja Borenc smještena je postojeća zona *lovačkog doma* i streljane, s mogućnošću proširenja za istu namjenu.

Za planiranje drugih sličnih sadržaja čije lokacije sada nisu definirane ovim Planom, potrebno je izvršiti izmjenju i dopunu Plana.

Tijekom postupka izmjene i dopune Plana treba procijeniti potrebu izrade detaljnije dokumentacije s granicom obuhvata (DPU, idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje i sl.), a ovisno o veličini i kompleksnosti prostora zahvata, načinu parcelacije, broju investitora/vlasnika zemljišta, te potrebnoj infrastrukturi.

Članak 100.

Građevine koje se grade unutar definirane sportske, odnosno namjene moraju biti grupirane na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora.

Maksimalna izgrađenost parcela je najviše **10%**. U maksimalnu izgrađenost parcele ne računavaju se površine cesta / asfaltirane površine poligona sigurne vožnje, s obzirom da se radi o specifičnom sadržaju - parternoj izgradnji, ali se obvezuje ozelenjavanje parcele poligona u površini od najmanje 20 % njene površine.

Građevine ovih namjena mogu biti prizemne s podrumom i uređenim potkrovljem, maksimalne visine vijenca **6 m** maksimalne bruto izgrađene površine **600 m²**.

Iznimno od prethodnog stavka, mogu se dozvoliti i veće i više, te posebno oblikovane građevine, ako se radi o građevinama za pojedine sportske sadržaje čija pravila to uvjetuju.

Građevine moraju biti izvedene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Članak 101.

Osim konkretno definiranih rekreacijskih sadržaja, koji se u skladu s posebnim propisom mogu planirati izvan građevinskog područja, na području Općine moguće je i uređenje rekreacijskih sadržaja bez mogućnosti gradnje građevina.

Uređenjem rekreacijskih sadržaja iz stavka 1. smatra se uređenje dječjih igrališta, biciklističkih i trim staza, šetnica, staza za jahanje, uređenja područja za ribolov i promatranje prirode i sličnih sadržaja vezanih za boravak u prirodi.

Uz to je moguća postava adekvatnog mobilijara, primjerice: nadstrešnica, sjenica, vidikovaca, skloništa, odmorišta, rukohvata, klupica i stolova, koševa za smeće i slično.

Uz ili u sklopu osnovne namjene moguće je i uređenje manjih ugostiteljskih (za nužno osvježenje) i turističkih sadržaja (prodaja suvenira i drugog promotivnog materijala), mobilnog karaktera, do 20 m² tlocrtno površine, a sve podređeno osnovnoj namjeni - boravku i rekreaciji u prirodi.

Uređenje i mogući mobilijar, te prateće sadržaje potrebno je izvesti, odnosno izraditi upotrebom prirodnih materijala, uz oblikovanje primjerno pojedinom prostoru, te na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Izuzetno, u svrhu sklanjanja, te odmora i rekreacije izletnika moguća je postava manje, funkcionalno primjerene građevine za boravak izletnika (za povremeno korištenje), mobilnog karaktera, izvedene od prirodnih materijala i ambijentalno uklopljene u prostor.

Najveća dopuštena visina vijenca takve građevine je 5 m, a najveća tlocrtna površina do 40 m², uključivo natkrivenu terasu ukoliko se ista izvodi.

Sadržaji navedeni u ovom članku se ne označavaju posebno u grafičkom dijelu Plana.

2.3.3. Građevine/sadržaji zdravstvene namjene

Članak 102.

Izvan građevinskog područja naselja moguće je planirati izgradnju zdravstvenih građevina/sadržaja kao što su: stacionari, bolnice, specijalizirani domovi i ambulante, odjeli za oporavak i fizikalnu terapiju, psihoterapiju i sl.) i slični sadržaji koji su vezani uz povoljne prirodne karakteristike i kvalitete pojedinih prostora i okoliša, kao i kompleksi zdravstvene namjene, te kombinacija zdravstvene i rekreacijske namjene.

U sklopu građevina osnovne namjene mogu se graditi i prateći uslužni sadržaji.

Lokacije zdravstvenih namjena/sadržaja izvan građevinskog područja prikazuju se u grafičkom dijelu Plana simbolom, ili simbolom i plohom.

Članak 103.

Za planiranje sadržaja iz prethodnog članka, čije lokacije sada nisu definirane ovim Planom, potrebno je izvršiti izmjenju i dopunu Plana.

Tijekom postupka izmjene i dopune Plana treba procijeniti potrebu izrade detaljnije dokumentacije s granicom obuhvata (DPU, idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje i sl.), a ovisno o veličini i kompleksnosti prostora zahvata, načinu parcelacije, broju investitora/vlasnika zemljišta, te potrebnoj infrastrukturi.

Oblikovanje i infrastrukturno opremanje zdravstvenih sadržaja/namjena treba osigurati ovisno o lokaciji, a primjenjujući odredbe za oblikovanje i infrastrukturno opremanje definirano za športsko-rekreacijske sadržaje/namjene izvan građevinskog područja naselja (navedeno u članku 98.).

2.3.4. Građevine turističke namjene, te građevine vezane uz šumarstvo i lov

Članak 104.

Izgradnja građevina u funkciji turizma i ugostiteljstva moguća je unutar građevinskog područja naselja u zonama mješovite, pretežito stambene namjene ili u zoni centra u naselju Bisag i Breznica, odnosno na površinama predviđenim za razvoj i uređenje ove namjene izvan naselja.

U slučaju da se navedeni sadržaji planiraju unutar "*zone oblikovno vrijednog područja*" (definiranog u poglavlju 6.2. ovih Odredbi) uvjete izgradnje potrebno je uskladiti uvjetima navedene zone (odnosi se na definiranog građevinskog područja naselja).

Građevine u funkciji turizma i ugostiteljstva koje se grade unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi kao samostalni kapaciteti, ili u sklopu domaćinstva, kao i u kombinaciji sa športsko-rekreativnim i zdravstvenim građevinama/sadržajima.

Ukoliko se građevine iz stavka 1. grade kao zasebni sadržaji (hoteli, apartmani i sl.) smještavaju se u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje, te zone centra, a manji smještajni kapaciteti (bungalovi i slični do dva apartmana u građevini) i u zonama povremenog stanovanja.

Ukoliko se građevine iz stavka 1. grade u sklopu domaćinstva, smještavaju se u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

Ako se građevine iz stavka 1. grade u mogućim kombinacijama, smještavaju se ovisno o drugoj namjeni, a što može biti unutar zone zelenila, športa i rekreacije, zone centra, ili zone mješovite, pretežito stambene namjene.

Za izgradnju građevina za turizam i ugostiteljstvo primjenjuju se uvjeti definirani za pojedinu zonu u kojoj se grade.

Članak 105.

Građevine u funkciji turizma i ugostiteljstva koje se grade izvan naselja, odnosno građevinskog područja naselja, mogu se graditi na prostorima koji su Planom definirani za *razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja* i namijenjeni su za turističke i ugostiteljske sadržaje.

Lokacije za gradnju građevina za turističke i ugostiteljske namjene iz stavka 1. ovog članka prikazuju se u kartografskom prikazu *K1. Korištenje i namjena površina*, odgovarajućim simbolom ili plohom i simbolom.

Ovim Planom se predviđa uređenje prostora i izgradnja vezana uz sadržaje „piknik parka“ u naselju Borenc.

Način uređenja „piknik parka“, kao i smještaj svih potrebnih sadržaja u prostoru, potrebno je razraditi kroz idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje.

Za planiranje lokacija koje nisu definirane na način iz stavka 2. ovog članka potrebno je izvršiti izmjenu i dopunu Plana.

Iznimno se izvan postojećeg ili planiranog građevinskog područja dozvoljava izgradnja građevina za potrebe seoskog turizma, pod uvjetom da se takve građevine grade za vlastite potrebe, odnosno potrebe seoskog turizma i da je u sklopu stambenih i gospodarskih sadržaja, te zajedno s njima u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

U tom slučaju se lokacije za izgradnju navedenih građevina (osim već postojećih) u pravilu ne prikazuju u kartografskim prikazima Plana.

Članak 106.

Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u funkciji turizma izvan naselja, kao i način infrastrukturnog opremanja definira se kao u članku 98., tj. na isti način kao i za građevine športsko-rekreacijske namjene izvan naselja.

Najveća dopuštena visina građevina iz prethodnog stavka je *prizemlje i kat*, uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnju podruma, a maksimalne visine vijenca *8 m*, na zasebno formiranoj parceli koja omogućuje postotak izgrađenosti do *30%*.

Članak 107.

Izgradnja građevina u funkciji gospodarenja šumama (lugarnice, šumarske kuće i sl.) koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevine u funkciji lova, moraju biti u skladu s posebnim propisima, odnosno uvjetima nadležnih tijela, a moraju biti isključivo u funkciji korištenja prostora.

Ove građevine mogu se graditi izvan građevinskog područja s obzirom da su vezane uz resurs – šume – i ne prikazuju se posebno u grafičkom dijelu plana.

Oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti takvi da se postigne maksimalno uklapanje građevina u prostor u kojem se grade, uz uvažavanje zaštite prostora i krajobraznih vrijednosti.

Članak 107a.

Smještaj djelatnosti, odnosno izgradnja u funkciji gospodarenja šumama (lugarnice i sl.) koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevina u funkciji lova, moraju biti u skladu s posebnim propisima, odnosno uvjetima i suglasnostima koje utvrđuje nadležno tijelo.

U naselju Borenc, u blizini lovačkog doma i streljane planira se lokacija uzgajališta fazana i divljači.

2.3.5. Infrastrukturni sustavi i građevine

Članak 108.

Izvan građevinskog područja naselja moguća je izgradnja infrastrukturnih sustava i građevina sukladno ovom Planu.

Detaljni uvjeti utvrđivanja koridora i površina infrastrukturnih sustava i građevina definirani su u poglavlju 5. ovih Odredbi - *Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.*

Članak 109.

Ukoliko bi bilo potrebe za izgradnjom novih groblja, ista se mogu formirati izvan građevinskog područja, na udaljenosti minimalno *50 m* od parcela stambene izgradnje.

Uvjeti za izgradnju u sklopu groblja izvan građevinskog područja, istovjetni su uvjetima za izgradnju groblja unutar građevinskog područja.

2.3.6. Manje vjerske građevine

Članak 110.

Manje vjerske građevine kao što su kapelice, raspela i slično mogu se izvoditi prema potrebi uz ceste i putove, na način da ne ometaju preglednost na njima i ne ugrožavaju promet.

Ove građevine se moraju svojim oblikovanjem i korištenim materijalima uklapati u prostor u kojem se izvode.

2.3.7. Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 111.

Pojedinačna stambena izgradnja ili izgradnja u skupinama stambenih, gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a izgrađenih temeljem građevne dozvole i posebnog rješenja o gradnji od 15.02.1968. godine, kao i građevine izgrađene prije 15.02.1968. godine, koje se sukladno članku 119. Zakona o gradnji (NN 52/99, 75/99, 117/2000. i 47/03.) smatraju izgrađenim na temelju građevne dozvole, a u suprotnosti su s planiranom namjenom određenom ovim Planom, tretiraju se kao **postojeća izgradnja izvan građevinskog područja**.

Značajnije građevine iz stavka 1. ovog članka, odnosno posjedi s više građevina evidentirane su u postupku izrade ovog Plana kao postojeća - zatečena izgradnja izvan građevinskog područja i prikazane na kartografskom prikazu br. **1. "Korištenje i namjena površina"** te na kartografskim prikazima **4. - građevinska područja naselja**.

Za postojeću izgradnju navedenu u stavku 1. i 2. ovog članka vrijede uvjeti definirani za građevinske parcele u mješovitim - pretežito stambenim zonama, osim ukoliko se postojeća izgradnja nalazi na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama (grebena brežuljaka, osamljene uzvisine, područja u kontaktu sa šumom ili vodotocima, u šumi, te površinama namijenjenim infrastrukturnim koridorima).

Postojeća izgradnja koja se nalazi na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama može se samo adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada definiran je u poglavlju **9.3.** ovih Odredbi: **Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**.

Za izgradnju na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama nije moguća prenamjena (osim u poslovne sadržaje za tihe i čiste djelatnosti), niti povećanje građevinske parcele, a sukladno tome ni nova izgradnja na istoj.

Prenamjena i povećanje takvih parcela je moguće jedino u svrhu izgradnje i prenamjene u građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja temeljem Zakona o prostornom uređenju.

Kod postojeće izgradnje, koja nije na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama, a čija je pripadajuća građevna čestica manja od minimalnih veličina propisanih za mješovitu - pretežito stambenu izgradnju, moguće je povećati česticu do propisanih minimalnih veličina, ukoliko je to provedivo.

U sklopu građevina iz stavka 1. ovog članka ne može se vršiti gradnja ni prenamjena u poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti.

Članak 112.

Građevine koje se grade izvan građevinskog područja naselja, a zadovoljavaju uvjete iz članka 111. (na mjestu stare postojeće izgradnje ili one zatečene u postupku izrade Plana) moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

Članak 113.

Pojedinačna stambena izgradnja ili izgradnja u skupinama stambenih, gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a iste nisu izgrađene temeljem, ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima iz članka 111., ne mogu se uklopiti u planiranu namjenu određenu Planom te se smatraju **građevinama suprotnim ovom Planu**.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 114.

Planom se određuju uvjeti za smještaj gospodarskih djelatnosti (u smislu izgrađenih sadržaja) i to unutar građevinskih područja naselja i izvan njih.

Unutar građevinskog područja naselja gospodarske djelatnosti mogu se smještavati unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene ili unutar rezerviranih zona i to gospodarske zone i zone centra (turistički i neki poslovni sadržaji).

Izvan građevinskog područja naselja, prostori za gospodarske djelatnosti osiguravaju se u okviru izgradnje:

- u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti,
- u funkciji šumarstva i lova,
- u funkciji turizma.

Na području Općine ne predviđa se eksploatacija mineralnih sirovina.

Članak 115.

Uvjeti za izgradnju gospodarskih sadržaja, tj. građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, koje se grade u građevinskom području unutar mješovitih, pretežito stambenih zona, definirani su (za manje poslovne građevine – sukladno članku 18.) odredbama za tu zonu, u poglavlju **2.2.1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene**.

Poslovne građevine većih površina smještavaju se u zone gospodarske namjene – poslovne.

Članak 116.

Gospodarske zone unutar građevinskog područja naselja Bisag i Breznica formiraju se za gospodarske djelatnosti (malog i srednjeg poduzetništva - gospodarstva) koje zahtijevaju razmjerno veće površine, veći obim prometa, dopremanja i otpremanja većih količina sirovina ili robe, specifične građevine većih gabarita na jednom prostoru.

Unutar građevinskog područja naselja Tkalec Breznički formira se zona za gospodarske djelatnosti, poslovne namjene i pretežito uslužnih sadržaja.

Ove zone Planom su prikazane na kartografskim prikazima 4. **Građevinska područja naselja**, na katastarskim podlogama u mj. 1:5000.

Članak 117.

Unutar gospodarske zone mogu se graditi poslovne građevine, proizvodni pogoni (dijelom vezani i uz poljoprivrednu proizvodnju), a moguća je i izgradnja građevina servisne i zanatske djelatnosti, pilana, skladišta i servisa te sličnih građevina u smislu malog i srednjeg poduzetništva, sa svim ostalim pratećim sadržajima.

U gospodarskoj zoni mogu se locirati i veći trgovački kompleksi (veleprodaja, robne kuće, trgovački megapark i sl.).

Unutar gospodarske zone dozvoljava se izgradnja manjih sadržaja druge namjene kao pratećih namjena i to: trgovačkih, ugostiteljskih, rekreacijskih i sl., te stambenih za potrebe vlasnika, portira/čuvara.

U gospodarskoj zoni u naselju Tkalec Breznički, koja je definirana kao poslovna namjena – pretežito uslužnih sadržaja, prvenstveno je planirana za sadržaje vezane uz popravak vozila, a moguće su i druge namjene.

Članak 118.

Postojeće stambene, društvene i pomoćne građevine u gospodarskoj zoni mogu se rekonstruirati sukladno odredbama točke **9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni***, a preporuka je da se te građevine prenamijene za gospodarske sadržaje.

Članak 119.

Gospodarske zone trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, te realizirati temeljem realnih programa i analiza isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta.

Veće površine neizgrađenih dijelova zona namijenjenih za poslovne sadržaje malog i srednjeg poduzetništva mogu se početi realizirati nakon što budu potpuno popunjeni slobodni prostori takvih zona u djelomično izgrađenim prostorima.

Članak 120.

Za gospodarsku zonu u Bisagu se, sukladno definiranom u poglavlju 9. *Obveza izrade prostornih planova* propisuje obveza izrade detaljnog plana uređenja (DPU).

Članak 121.

Za gospodarske zone potrebno je izraditi cjelovito rješenje infrastrukturnog opremanja (prometno, energetska, komunalno). Navedeno cjelovito rješenje nije potrebno ukoliko se za cijelu gospodarsku zonu izrađuje DPU.

Članak 122.

Na područjima unutar gospodarske zone, koja su ovim Planom utvrđena kao poplavna područja potrebno je pridržavati se uvjeta iz članka 60. ovih Odredbi.

Članak 123.

Preduvjet za izgradnju u gospodarskoj zoni je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav (regionalni) i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te mogućnost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (osobitu električnu energiju).

Preporuča se zajednički koncipirati odvodnju gospodarske zone i naselja, ili dijela naselja, uz provjeru s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije.

Ukoliko to neće biti moguće, te u prelaznom razdoblju, svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (vlastiti MB uređaj s ispuštanjem u recipijent prema posebnim uvjetima nadležnog poduzeća).

Za sva parkirališta (javna i privatna unutar parcela) s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili za više od 6 mjesta za kamione i autobuse, odvodnju oborinskih voda potrebno je riješiti uz obaveznu ugradnju separatora ulja i masti.“

Članak 124.

U sklopu gospodarske zone mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine **10m** (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim

parcelama stambene, javne i društvene djelatnosti, ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom.

Članak 125.

Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti moraju biti najmanje **20 m** udaljene od građevinskih parcela u zonama mješovite izgradnje, ukoliko se ne radi o djelatnostima s potencijalnim izvorom zagađenja.

Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od parcela, odnosno zona stanovanja i centralnih sadržaja naselja biti udaljene najmanje **30 m** i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine **15 m**, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

Na osnovu tehnološkog projekta, može se u postupku izdavanja propisanog dokumenta za građenje građevine uvjetovati i veća udaljenost ukoliko se radi o djelatnostima koje to zahtijevaju.

Članak 126.

U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- ulični građevinski pravac je potrebno smjestiti na udaljenost od 10 m od regulacijske linije, izuzev ako se detaljnijim dokumentom ili razradom zone ne definira veća udaljenost
- građevine trebaju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridor (6 m)
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine vatrogasnog koridora
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi **40%**,
- najmanje **20%** od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno, s tim da se ta površina ne može isključivo urediti kao parkiralište na perforiranim tlakovcima (moguća je kombinacija s visokim zelenilom)
- katnost građevine određuje se u ovisnosti od proizvodno-tehnološkog procesa, a daje se mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnje podruma,
- visina sljemena građevina smije iznositi najviše **12 m** mjereno od konačno zaravnatog terena. Iznimno, za gradnju u zoni u Tkalecu, visina građevina ograničava se na **9 m** do sljemena, a s obvezujućom visinom vijenca od 6m, s obzirom što je ta zona smještena neposredno uz prostor definiran kao „*oblikovno vrijedno područje*“
- iznimno, visina sljemena smije iznositi i više za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva, što je potrebno posebno obrazložiti i dokumentirati u postupku ishoda dokumentacije za lociranje građevine, te ishoditi mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne baštine, vezano na zaštitu vizura. Najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine je **10%** od bruto izgrađene površine građevine (ova iznimka se ne odnosi na prostor zone u Tkalecu)
- krovništa i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovništu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje, te kolektore sunčeve energije.
- položaj i oblikovanje građevina unutar zone u Tkalecu potrebno je što bolje prilagoditi okolnom ambijentu. Materijali za završnu obradu građevina moraju u obradi, vrsti i boji biti prilagođeni ambijentu naselja.

Ukoliko se, sukladno članku 210a., stavak 1. i 2., iz poglavlja „*Obveze izrade prostornih planova*“, za *gospodarsku zonu u naselju Bisag* neće izrađivati detaljniji dokument prostornog uređenja kojim bi se razradio/definirao način korištenja i komunalnog opremanja poduzetničko-gospodarske zone, prije izdavanja lokacijske dozvole za gradnju u zoni prema navedenim uvjetima, potrebno je u Općini usvojiti dokumente iz članka 210a., stavak 3. i 5. Osnovni uvjeti koji se moraju primijeniti pri izradi dokumentacije iz članka 210a., stavak 3. i 5. navedeni su u stavku 1. ovog članka.

Članak 127.

Iznimno, za postojeću proizvodnu - industrijsku izgradnju (bez obzira u kojoj se zoni nalazi) dozvoljava se povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno 50%, u slučaju kada proizvodno-tehnički proces zahtijeva proširenje pogona radi zaokruživanja proizvodnog procesa u funkcionalnu cjelinu.

Članak 128.

Parcele u ovim zonama se moraju ograđivati, ukoliko to nije zabranjeno po posebnim zakonima.

Ograda može biti metalna, ili iz drugog materijala, te djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.

Ograde mogu biti visoke najviše **3 m**, ukoliko su providne, odnosno **2 m**, ukoliko su neprovidne.

Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je **2.000 m²**.

Za parcele namijenjene gospodarskoj djelatnosti svrhovito je izraditi odgovarajuće arhitektonsko-urbanističko rješenje kojim se razrađuju uvjeti iz čl. 126., te oblikovanje građevina, interna komunalna infrastruktura, pristupi i parkirališta, zaštita parcele i susjednog okolnog prostora i drugo.

Članak 129.

Minimalna širina kolnika pristupne ceste je **5 m**.

U gospodarskim zonama preporuča se, gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju, zasaditi drvodred između kolnika i nogostupa.

Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a potrebno dimenzioniranje tih prostora je definirano člankom 153. ovih Odredbi.

Preporuča se pri projektiranju i izgradnji građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Članak 130.

Pri planiranju, projektiranju i odabiru tehnologije za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, trebaju se osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

Članak 131.

Uvjeti smještaja i izgradnje gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti definirani su u poglavlju **2.3.1. *Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti*** ovih Odredbi.

Članak 132.

Za proizvodnju organsko-biološke hrane, odnosno hrane proizvedene na ekološki način (ekološka poljoprivreda) pogodno je sve zemljište (osobito

poljoprivredno zemljište unutar mozaika ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskih područja) na području Općine, izuzev:

- područja uz autocestu u širini od 1000 m od osi autoceste,
- područja uz županijsku cestu u širini od 500 m,
- područja uz lokalnu cestu u širini od 200 m,
- područja gospodarskih zona uključujući okolni pojas na udaljenosti do maksimalno 500 m,
- prostora farmi za uzgoj i tov životinja.

Ove udaljenosti se odnose i na udaljenosti od infrastrukturnih objekata te zona susjednih općina/županija

Pod proizvodnjom hrane na ekološki način podrazumijeva se proizvodnja utvrđena posebnim propisima.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 133.

Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti odnose se na slijedeće sadržaje:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene sadržaje,
- javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.),
- šport i rekreaciju,
- vjerske sadržaje.

Članak 134.

Društvene djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zonu centra, u naselju Bisag, dijelom i u naselju Breznica, koje su definirane na kartografskim prikazima br. **4.a i 4.b - Građevinska područja naselja** na katastarskim podlogama u mj. 1:5.000, te u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje.

U zoni centra mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja (navedeni u članku 61. ovih Odredbi), izuzev na područjima definiranim kao "oblikovno vrijedno područje", gdje treba uskladiti uvjete gradnje s uvjetima zaštite (uvjeti definirani u poglavlju 6.2. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjeline, a zone ucrtane u kartografski prikaz 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, te u kartografski prikaz 4. - Građevinska područja naselja).

Postojeće stambene građevine (individualnog stanovanja) i građevine druge namjene u ovoj zoni mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju **9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni** ovih Odredbi.

Ukoliko se sadržaji iz članka 133. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 24., stavka 1. ovih Odredbi.

Članak 135.

Sadržaji djelatnosti iz članka 133. smještavaju se u prostoru na slijedeći način:

- za odgoj i obrazovanje - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja na način da se ostvare najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu; potreba za ovim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu i to 8% za predškolske ustanove (uz obuhvat od 76% djece), a 10,5% za osnovne škole, premda se u ovom trenutku ne planiraju nove,
- za zdravstvo i socijalnu skrb - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja (zdravstveni sadržaji i izvan građevinskog područja naselja), u skladu s veličinom naselja i posebnim standardima,
- kulturni i društveni sadržaji - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja prema potrebi,
- javni i prateći sadržaji (banka, pošta i sl.) - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja, prema potrebi,
- za šport i rekreaciju - smještavaju se unutar ili izvan građevinskog područja naselja,
- za vjerske građevine - smještavaju se u pravilu unutar građevinskog područja naselja, a manje kapelice, raspela i sl. i izvan građevinskog područja naselja.

Članak 136.

Za izgradnju sadržaja, tj. građevina iz članka 135. koriste se slijedeći orijentacijski normativi:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - za odgoj i obrazovanje | prema posebnim propisima, |
| - za primarnu zdravstvenu zaštitu | 0,10 m ² po stanovniku, |
| - za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija | 0,20 m ² po stanovniku, |
| - za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.) | 0,10 m ² po stanovniku. |

Navedeni normativi - m² po stanovniku odnose se na razvijene tlocrtnne površine građevina, a određuju minimalne potrebe kvalitetnog opremanja naselja ovim sadržajima, no ukoliko postoje mogućnosti i interes pojedinih investitora, površine građevina mogu premašiti navedene normative.

Razvijena tlocrtna površina građevine je ukupni zbroj površina svih etaža građevine.

Članak 137.

Bruto izgrađenost parcela za izgradnju građevina iz članka 133. društvenih djelatnosti ne može biti veća od:

- 30%, ako su građene na slobodnostojeći način,
- 40%, ako su građene na poluotvoren ili ugrađen način (nizovi).

Članak 138.

Visina građevina nabrojenih iz članku 133., ne može biti viša od prizemlja + dva (2) kata, uz mogućnost uređenja podruma i potkrovlja, odnosno **11,0 m** do vijenca građevine.

Za građevine koje se planiraju graditi unutar "zone oblikovno vrijednog prostora" (definirane u poglavlju 6.2. ovih Odredbi za provođenje i ucrtanih u kartografski prikaz 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, te u kartografski prikaz 4. - Građevinska područja naselja) primjenjuju se uvjeti definirani člankom 34., stavak 4. ovih Odredbi za provođenje.

Za predškolske ustanove visina ne može biti veća od prizemlja, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma, odnosno **5,0 m** do vijenca građevine.

Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) visina može biti i viša).

Visina športsko-rekreacijskih građevina utvrđena je člankom 98. ovih Odredbi.

Članak 139.

Udaljenost građevina iz članka 133. od susjednih međa mora iznositi najmanje **3,0 m**.

Udaljenost takvih građevina, odnosno dijelova takvih građevina s mirnim i tihim sadržajima, od građevina individualne stambene izgradnje, te stambeno-poslovnih i poslovnih građevina za tihe i čiste djelatnosti, ne može biti manja od jedne visine veće građevine, te ne manje od 5,0 m od susjedne međe.

Udaljenost građevina društvenih sadržaja od ostalih građevina koje se grade u sklopu parcela individualne stambene izgradnje, u zoni mješovite, pretežito stambene namjene definira se za:

- poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja - najmanje **20 m**,
- gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja - najmanje **15 m**.

U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti, te gospodarske građevine s izvorima zagađenja (članak 12. stavak 5.), u kontaktnom području građevina društvenih sadržaja, može se uvjetovati i veća udaljenost od propisane u stavku 3. ovog članka, ukoliko se radi o specifičnim djelatnostima i sadržajima koji to zahtijevaju.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina u zoni centralnih sadržaja ne može biti manja od visine veće građevine.

Postojeće građevine društvenih djelatnosti koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se zadržati, uz mogućnost rekonstrukcije sukladno članku 219. ovih Odredbi.

Članak 140.

Najmanje 30% građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina društvene namjene mora biti uređeno kao zelena parkovna površina.

Uz dječji vrtić/jaslice te osnovnu/srednju školu, obavezno je osigurati slobodne zelene površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

Članak 141.

Ograđivanje parcela sadržaja društvenih djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i športsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).

Ograde se grade, te se parcele parterno uređuju sukladno istima u mješovitoj, pretežito stambenoj zoni (definirane člancima od 42. do 48. ovih Odredbi), ukoliko posebnim propisima nije drugačije definirano. Preporuča se prvenstveno koristiti ograde kao zeleni nasad.

Članak 142.

Do građevinskih parcela na kojima će se graditi ova vrsta građevina potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila, minimalne širine kolnika **5 m**.

Uz sadržaje društvenih djelatnosti potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na parceli, otvorenim parkiralištima ili u garažama (normativi u skladu s člankom 153.).

Članak 143.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine, što je definirano člankom 41. ovih Odredbi za provođenje.

Oblikovanje građevina društvenih djelatnosti mora biti kvalitetno, za što se može Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine utvrditi obaveza provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Članak 144.

Kod projektiranja i gradnje građevina iz članka 133. i 134. kao i kod višestambenih građevina, obavezno je pridržavati se propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

5. UVJETI ZA UTVRĐIVANJE KORIDORA/TRASA I POVRŠINA ZA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE SUSTAVE

Članak 145.

Na području Općine postoje i planirane su građevine i površine slijedeće prometne i komunalne infrastrukture:

- Prometna infrastruktura
 - cestovni promet,
 - pošta i javne telekomunikacije,
- Energetski sustav
 - elektroopskrba,
 - plinoopskrba,
- Vodnogospodarski sustav
 - vodoopskrba,
 - odvodnja,
 - zaštita od štetnog djelovanja voda,
- Groblje.

Površine i građevine navedene infrastrukture prikazane su u grafičkim prikazima: 1) *Korištenje i namjena površina*, 2a) *Pošta i telekomunikacije*, 2b) *Energetski sustav* i 2c) *Vodnogospodarski sustav*, u mjerilu 1 : 25.000, te 4a) *Građevinsko područje naselja Bisag* (groblje) u mjerilu 1 : 5.000, na način odgovarajući mjerilu prikaza.

Članak 146.

Detaljno određivanje trasa prometnica i druge komunalne infrastrukture, određene Planom, utvrđuje se detaljnijom dokumentacijom (projektom, Detaljnim planom uređenja i sl.), vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih propisa i uvjeta, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Članak 147.

Područjem Općine prolazi državna cesta - autocesta, te mreža županijskih i lokalnih prometnica čiji su koridori definirani na kartografskom prikazu, br. ***1. Korištenje i namjena površina***, u mjerilu 1: 25.000.

Ovim Izmjenama i dopunama predlaže se prekategorizacija županijske ceste ŽC 2246 (dionica Breznički Hum (D3) – Komin (D316) u državnu cestu, dok se lokalna cesta planira u sjevernom dijelu naselja Drašković od ŽC 2207 do ŽC 2244.

Članak 148.

Prilikom uređenja postojeće ulične mreže, kao i otvaranja novih ulica, potrebno je voditi računa da minimalna širina koridora između uličnih ograda omogućuje izgradnju dvosmjernog kolnika i pješačkih staza, a na križanjima osigura izvedbu minimalnog radijusa od 6,0 m, a u slučaju teretnog i/ili autobusnog prometa i više.

Detaljnijom razradom (detaljni plan uređenja, projekt i sl.) potrebno je definirati položaj instalacija komunalne infrastrukture u koridoru ulice, a po potrebi i prostoru između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine.

U slučaju da se ne izrađuje detaljnija planska ili projektna razrada, načelno se komunalne instalacije polažu izvan kolnika (osim eventualno kanalizacije) ispod nogostupa ili u pojasu između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine.

Raspored instalacija komunalne infrastrukture u pravilu se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i telekomunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

Članak 149.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevinskih parcela ili su uvjet za formiranje građevinske parcele moraju biti vezane na sustav javnih prometnica, a moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.

Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet, odnosno sukladno članku 50 i 51. ovih Odredbi.

Članak 150.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz koju se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine, te na koju te građevine imaju izravan pristup.

Državne, županijske ili lokalne ceste (javne ceste), smatraju se tom vrstom ceste i kad su u funkciji ulice u naselju.

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

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

Članak 151.

Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa.

Izuzetno, slijepa ulica može se izvesti kao jedinstvena kolno-pješačka površina bez nogostupa ili s nogostupom samo uz jednu njenu stranu, u istoj razini.

Uz mjesne ulice predviđa se uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od **0,75 m**.

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

Članak 152.

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

Članak 153.

Za potrebe korištenja poslovnih, proizvodnih, servisnih, športsko-rekreacijskih, javnih i sličnih građevina utvrđuje se obveza osiguranja parkirališnih ili garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

Dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz sljedeće tablice:

Namjena građevine	broj mjesta na:	potreban broj mjesta
1. Proizvodni i skladišni prostori	1 zaposlenik	0,4 PGM
2. Uredski prostori	1000 m ² korisnog prostora	20 PGM
3. Trgovina	1000 m ² korisnog prostora	40 PGM
4. Banka, pošta, usluge i slično	1000 m ² korisnog prostora	40 PGM
5. Ugostiteljstvo	1000 m ² korisnog prostora	40 PGM
6. Višestambene građevine	1 stan	1,5 PGM

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta treba predvidjeti na parceli ili na javnim površinama ispred parcele (u sklopu zelenog pojasa), uvažavajući odredbe iz članka 9., stavka 2. i 3. ovih Odredbi.

Za ostale sadržaje kao što su višenamjenske dvorane, športsko-rekreacijske građevine, škole i predškolske ustanove, zdravstvene, vjerske i slične građevine, broj potrebnih parkirališnih i garažnih mjesta orijentaciono se utvrđuje prema sljedećoj tablici, uz mogućnost prilagodbe prema lokalnim potrebama:

Namjena građevine	broj mjesta na:	potreban broj mjesta
1. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,1 PGM
2. Športsko-rekreacijske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
3. Škole i predškolske ustanove	1 zaposlenik	2 PGM
4. Zdravstvo	1000 m ² korisnog prostora	20 PGM
5. Vjerske građevine	1 sjedalo	0,1 PGM

Članak 154.

Na javnim parkiralištima potrebno je osigurati parkirališta za vozila invalida i to najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 parkirališnih mjesta.

Članak 155.

Na javnim cestama i ulicama po kojima se odvija javni prijevoz putnika mogu se graditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike.

Članak 156.

Uz kategorizirane ceste treba omogućiti gradnju i uređivanje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, a nagib, u pravilu ne veći od 4%.

Članak 157.

Uz cestovne prometnice, unutar i izvan građevinskog područja mogu se locirati benzinske postaje, koje se moraju graditi sukladno posebnim propisima.

Pošta i javne telekomunikacije

Članak 158.

Na području Općine moguća je i planira se rekonstrukcija i proširenje postojeće telekomunikacijske mreže i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata (UPS Drašković, svjetlovodni kabel od UPS Bisag do UPS Drašković).

Članak 159.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Javne telefonske govornice smještavaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naseljima.

Članak 160.

Na području Općine planira se lokacija za osnovnu postaju pokretne komunikacijske mreže (VIPneta-a) s antenskim stupom, u naselju **Podvorec**.

S obzirom da se planira uvođenje novih mreža i sustava pokretnih komunikacija slijedeće generacije moguće je, ukoliko se na području Općine za to ukaže potreba, postavljanje i izgradnja dodatnih osnovnih postaja – smještajem antena na antenske stupove i na krovne prihvate na postojećim objektima.

Osnovne postaje se mogu locirati na područjima koja nisu osobite prirodne i krajobrazne vrijednosti, niti na vizualno eksponiranim područjima (sljeme ili vrh brežuljka, eksponirane visoravni i sl.).

Iznimno, ukoliko nema drugih mogućnosti, lokacija se može odabrati i na području osobito vrijednog predjela, uz obvezu postave na lokaciji koja je najpogodnija u smislu uklapanja u prostor i određena na temelju predložene minimalno tri lokacije.

Maksimalna visina tornjeva može iznositi 60,0 m, a preporuča se da ne budu viši od 45,0 m, ukoliko nije drugim propisima i na konkretnom području drugačije propisano.

Građevina (samostojeća) iz stavka 1. ovog članka mora biti udaljena minimalno 100 m od ruba građevinskog područja mješovite, pretežito stambene namjene, a njihova međusobna udaljenost mora iznositi minimalno 1.500 m. Ako se radi o krovnom prihvatu na postojećim objektima isti mogu biti smješteni i unutar građevinskog područja.

Građevine - osnovne postaje moraju se načinom izgradnje i hortikulturnim zahvatima maksimalno moguće uklopiti u prostor u kojem se grade, odnosno postavljaju, a ovisno o posebnim propisima.

Prilikom gradnje građevina iz ovog članka potrebno je pridržavati se i posebnih uvjeta sigurnosti, te zaštite okoliša i prirode.

Prilikom određivanja lokacija za antenske stupove baznih stanica pokretne komunikacijske mreže, odnosno objekata za krovni prihvat antena pokretne komunikacijske mreže, a u postupku pribavljanja propisane dokumentacije za njihovo lociranje i građenje (postavljanje), potrebno je zatražiti mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

Članak 161.

Telekomunikacijski sustavi raznih korisnika koji se vežu na antenske stupove, moraju se, gdje god je to moguće, grupirati na jedan antenski stup.

Komunalna infrastruktura

Energetski sustav – *Elektroenergetika*

Članak 162.

Na području Općine moguća je i planira se rekonstrukcija postojeće mreže i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata (nove TS 10/0,4 kV i to: u naselju Drašković: TS Drašković IV - Črni Jarek, TS Drašković V, u naselju Podvorec: TS Podvorec II, u naselju Mirkovec: TS Mirkovec, u naselju Breznica - TS Andrašeki, i druge prema potrebi koje nisu previđene ovim PPUO-om.

Daljnje širenje 10 (20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama potrošača i mogućnostima nadležnog poduzeća, uz potrebno poboljšanje kvalitete postojeće mreže.

Na osnovu detaljnije elaboracije opremljenosti naselja električnom energijom potrebno je dati optimalna rješenja snabdijevanja pojedinih naselja ili dijelova naselja. Osobito se to odnosi na buduću gospodarsku zonu u naselju Bisag.

Prema potrebi gradit će se novi objekti elektroopskrbe vezani uz planirane gospodarske zone odnosno vezani uz elektroopskrbu pojedinih naselja ili dijelova naselja. Određivanje detaljnijih elemenata elektroopskrbe takvih prostora (broj trafostanica, točne lokacije trafostanica, te odgovarajuća elektroenergetska mreža s odgovarajućim koridorima, kao i moguće promjene planiranih trasa i objekata) definirat će se projektnom dokumentacijom, ovisno o konkretnim potrebama i programima, odnosno kada će se utvrditi približa ili točna namjena prostora.

Pri izgradnji unutar građevinskih područja mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

Postojeće zračne 10 kV vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetske kabelima koje je potrebno voditi uz već postojeće koridore prometne ili druge infrastrukture.

Članak 163.

Potrebno je osigurati povezivanje niskonaponske mreže ovog područja koje je pokriveno distribucijom "Elektre" Zagreb - Pogon Zelina, s mrežama susjednih distribucija i to: Varaždina, Zaboka, Bjelovara i Križevaca.

Energetski sustav – Plinoopskrba

Članak 164.

S obzirom da područje Općine nije plinificirano, planom su definirani samo glavni kapitalni vodovi, a detaljniji razvod lokalne plinske mreže, kao i moguće promjene definiranih trasa glavnih vodova, definirat će se detaljnijom (projektom) dokumentacijom.

Prioritetna je plinifikacija naselja Bisag (sjedište Općine) i dijelova naselja uz županijsku cestu ŽC 2246, te planiranih gospodarskih zona.

Članak 165.

Distributer prirodnog plina treba pri izdavanju uvjeta za projektiranje i izgradnju dijelova distributivne mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava.

Razvodne plinovode je preporučljivo polagati u koridore postojećih i planiranih prometnica, odnosno sukladno članku 148. ovih Odredbi.

Članak 166.

Distributer prirodnog plina treba preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum mogućnost nastanka neplaniranih kvarova koji mogu imati za posljedicu i privremeno zagađenje okoliša.

Članak 167.

Trafostanice, telefonske centrale i plinske redukcijske stanice, ukoliko se ne grade u sklopu druge građevine, potrebno je uklopiti u izgrađenu strukturu naselja, ali tako da ne smanjuju preglednost raskrižja i ne remete sklad javnih zelenih površina.

Vodnogospodarski sustav – Vodoopskrba

Članak 168.

Planira se rješavanje vodoopskrbe područja Općine iz regionalnog sustava javnog vodovoda, uz izgradnju potrebnih vodoopskrbnih građevina (vodosprema, crpna stanica, vodovi) koje su planirane izvan područja Općine.

Predviđena izgradnja potrebnih građevina i proširenje vodovodne mreže u cilju opskrbe cijelog područja temeljeno je na koncepciji vodoopskrbe utvrđene Vodoopskrbnim planom Varaždinske županije.

Članak 169.

Do realizacije sustava vodoopskrbe, mogu se koristiti postojeći bunari ukoliko isti tehnički i kvalitetom vode zadovoljavaju, a uz obvezu redovitih kontrola kvalitete vode.

Članak 170.

Planirana izgradnja u gospodarskim zonama obavezno se priključuje na sustav javnog vodovoda.

Vodnogospodarski sustav - Odvodnja

Članak 171.

Rješenje odvodnje naselja temelji se na izvedbi javne kanalizacije, a do realizacije iste na dobro izvedenim septičkim jamama i njihovom urednom održavanju.

Za naselja ili dijelove naselja koji neće izgraditi kanalizacijsku mrežu, odvodnju otpadnih voda treba rješavati putem trodjelnih, nepropusnih septičkih jama, uz mogućnost formiranja manje kanalske mreže za grupaciju od 10-tak kuća koristeći male MB uređaje.

Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tako tretirati da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent.

Sustav odvodnje mora biti takav da osigura zadržavanje vodotoka-recipijenta na razini zahtijevane kategorije.

Članak 172.

Svi postojeći i planirani proizvodni pogoni, pogoni malog i srednjeg poduzetništva, kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u recipijent ili javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

Odvodnja otpadnih voda iz planiranih gospodarskih zona obvezna je putem kanalizacijskog sustava i priključivanjem na sustav odvodnje naselja ukoliko postoji, uz potreban predtretman preko individualnih uređaja za pročišćavanje.

Preporuča se zajednički koncipirati odvodnju gospodarskih zona i naselja, ili dijela naselja, uz provjeru s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije.

Ukoliko to neće biti moguće, u prelaznom razdoblju svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (vlastiti MB uređaj s ispuštanjem u recipijent prema posebnim uvjetima nadležnog poduzeća).

Za sva parkirališta (javna i privatna unutar parcela) s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili za više od 6 mjesta za kamione i autobuse, odvodnju oborinskih voda potrebno je riješiti uz obaveznu ugradnju separatora ulja i masti.

Članak 173.

Ukoliko Studijom odvodnje na razini Županije (koja je u izradi) budu definirana drugačija rješenja odvodnje za ovo područje, načine odvodnje treba koncipirati u skladu s navedenom Studijom.

Vodnogospodarski sustav - Uređenje voda

Članak 174.

Na potocima Presečno, Kračevac i Breznica planira se izgradnja istoimenih akumulacija i retencija (koje se protežu i kroz Općinu Visoko - Presečno i Kračevac) te nasute brane u njihovom južnom dijelu, a u skladu sa **Studijom hidrotehničkog uređenja sliva Lonje uzvodno od ceste Zagreb - Bjelovar**.

U slučaju izmjene navedene Studije ili izrade nove ili razrade postojeće, potrebno je uvažiti navedeno u članku 4. Odredbi za provođenje, a vezano na smanjenje/izuzeće južnog dijela akumulacije Presečno.

Članak 175.

Mogući su regulacijski zahvati i na drugim vodotocima na području Općine, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i poduzeća.

Regulacijske zahvate preporuča se izvoditi u građevinskim područjima naselja, prije izgradnje građevina, a osobito u područjima gospodarskih zona.

Članak 176.

Regulacijske zahvate treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja, te uvjetima iz poglavlja 6. ovih odredbi, članci 184. i 202.

Groblja

Članak 177.

Kod eventualnog proširivanja postojećeg groblja, potrebno je da dijelovi na kojima će se vršiti ukop budu minimalno **30 m** udaljeni od zone stanovanja, pod uvjetom da se na groblju osigura pojas zelenila minimalne širine **5 m**.

Ostali uvjeti koji se odnose na prostor groblja definirani su točkom **2.2.6. Zona groblja** ovih Odredbi.

Prilikom izgradnje novih groblja, ukoliko se ukaže potreba za istima, potrebno je da dijelovi na kojima se vrši ukop budu minimalno **50 m** udaljeni od zone stanovanja u okolnim područjima.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti

Članak 178.

Na području Općine rastu i obitavaju **biljke i životinje zaštićene** prema propisu o zaštiti prirode, a nabrojene su u Polazištima ovog Plana. Zabranjene su radnje kojima se zaštićene biljke i životinje ometa i uznemiruje u prirodnom životu i slobodnom razvoju (branje, uklanjanje, oštećivanje, rastjerivanje, proganjanje, hvatanje i dr.).

Osim zaštićenih biljnih vrsta na području Općine rasprostranjene su i ugrožene biljne vrste čija brojnost opada, a staništa im nestaju. Za ugrožene biljne vrste koje su nabrojene u dijelu Plana Polazišta preporuča se da vrijede ista ograničenja kao i za zaštićene biljne vrste.

Članak 179.

Ovim Planom definiran je **osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz**, označen u kartografskom prikazu. **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora**. Prirodni krajobraz obuhvaća šumski predio Slaščina i Bisaščina.

Osobito vrijednim predjelima smatraju se i vodni predjeli i to izvorišni dijelovi potoka, svi potoci i pripadajuća vodna staništa (širi vegetacijski pojas).

Navedeni predjeli su područja s posebnim ograničenjima u korištenju i treba ih tretirati kao prostor koji pripada prirodnoj baštini, a moguće ih je zaštititi u kategoriji zaštićenog krajolika.

Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka raznolikost, ekološki potencijal, krajobrazne vrijednosti i postojeće stanje eko-sustava.

Članak 180.

Ovim Planom definiran je **osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz**, označen u kartografskom prikazu **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora**. Kultivirani krajobraz obuhvaća područje naselja Drašković.

To je područje s posebnim ograničenjima u korištenju u smislu da nova izgradnja mora uvažavati postojeće tipološke, oblikovne, ambijentalne i tradicijske značajke prostora kako bi se zadržao sklad između izgrađene strukture i prirodnog okruženja.

Članak 181.

Poteze značajne za panoramske vrijednosti krajobraza (naselje Drašković, zaselak Brstec) i pojedinačne panoramske točke (S. Duh) potrebno je očuvati od neprimjerene izgradnje, posebice pojedinačne individualne izgradnje koja od postojeće odstupa volumenom, oblikovanjem i materijalima, stupova baznih stanica kako bi se zadržala postojeća fizionomija krajolika i vizualno vrijedne i eksponirane lokacije.

Članak 182.

Identitet ruralnog krajolika u cjelini (na području cijele Općine) potrebno je očuvati na način da se zadrži prepoznatljiva slika brežuljkastog vinogradarsko-voćarskog predjela te naselja i zaselaka čije se građene strukture prepliću i stapaju s prirodnom pozadinom.

Nova izgradnja mora zadržati izvorni sklad, prostorni identitet i prepoznatljivost ovog područja. Unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja krajobraza.

Članak 183.

U svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora, sve nadzemne i podzemne infrastrukturne koridore potrebno je racionalizirati i sektorski usuglašeno objedinjavati, a posebice prometne koridore koji za sobom povlače izgradnju građevina i širenje naselja.

Članak 184.

Kod namjeravanih zahvata uz vodotoke i u pripadajućem vegetacijskom pojasu, potrebno je poštivati uvjet da u prirodnim inundacijama nije dozvoljena izgradnja radi zaštite ljudi i imovine i zbog očuvanja cjelovitosti prirodnog vodnog krajolika.

Prije izvođenja vodnogospodarskih radova i prenamjene zemljišta (npr. uređenje korita vodotoka uz isušivanje vlažnih livada i pretvaranje u oranice) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u odnosu na narušavanje ili umanjivanje ekoloških i krajobraznih vrijednosti te ekonomsku isplativost, a opravdane zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora.

Članak 185.

Postojeće šume treba maksimalno zaštititi i očuvati, pa nije dozvoljena njihova prenamjena i krčenje, izuzev u slučajevima propisanim zakonom.

U takvim slučajevima potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati površinu pod šumom, a poželjno je izvršiti dodatnu (nadmjesnu) sadnju u površini kakva je iskrčena. Ukoliko zamjensku sadnju nije moguće u potpunosti realizirati na slobodnim površinama parcele na kojoj se gradi, moguće je istu izvršiti na drugoj lokaciji, sukladno dogovoru s Općinom, a u ukupnoj površini koja je posječena.

Šumarke, živice i grmlja potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri kao nositelje biološke raznolikosti i vrijednosti kultiviranog krajolika.

Potrebno je zaustaviti negativan trend krčenja privatnih šuma kroz Programe gospodarenja privatnim šumama za područje Županije, koji bi bili usklađeni s programima gospodarenja za okolne državne šume, a čiju izradu treba potaknuti i s razine Općine.

6.2. Kulturna baština

Članak 186.

Na području Općine Breznica, od *zaštićene graditeljske baštine*, nalazi se preventivno zaštićena crkva Sv. Marije Magdalene u Bisagu. Ovim se Planom potvrđuje vrijednost navedene građevine koja će biti upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara u skladu s važećim propisom.

Članak 187.

Na listi *evidentirane graditeljske baštine* nalaze se ruševine grada Bisaga. Ovim Planom se predlaže, u skladu s važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, provesti postupak zaštite za spomenuto kulturno dobro, obzirom da nesumnjivo posjeduje kulturno povijesne i arheološke vrijednosti.

Ukoliko će se prići obnovi grada Bisaga u cilju zaštite od daljnjeg propadanja, potrebno je koristiti već izrađenu dokumentaciju "Izveštaj o građevinskom stanju dvorca s prijedlogom zaštitnih mjera" u kojoj su navedeni neophodni zaštitni konzervatorsko-restauratorski radovi.

Područje utvrde je također potrebno istražiti i valorizirati kao arheološki lokalitet, te definirati obuhvat zaštite i propisati mjere zaštite.

Ostale građevine evidentirane kao graditeljska baština su: kurija župnog dvora u Bisagu, kapela Sv. Duha u naselju Podvorec, kapelica Žalosne Gospe i javno raspelo u naselju Jarek Bisaški i raspelo na ulazu u Tkalec, te niz tradicijskih stambenih i gospodarskih građevina u naselju Tkalec i u središnjem dijelu naselja Bisag.

Prilikom revizije kulturnih dobara, za navedene građevine će se utvrditi postojeće stanje i predložiti novi status.

Članak 188.

Ostale sakralne građevine (kapelice) i javna plastika (raspela i pilovi) nalaze se uglavnom na javnim zelenim površinama, te im je potrebno posvetiti veću pozornost u smislu zadržavanja postojeće namjene i uređenja okoliša.

Članak 189.

Za sve zahvate obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakve druge radove na zakonom zaštićenim (ili preventivno zaštićenim) građevinama i lokalitetima, kao i u njihovoj neposrednoj okolini, potrebno je od nadležnih državnih ustanova ishoditi zakonom propisane uvjete i odobrenja.

Članak 190.

Zaštitu kulturnih dobara treba provesti njihovom identifikacijom - izradom inventara kulturnih dobara, dokumentiranjem - uspostavljanjem arhiva podataka i revizijom postojeće evidencije (skidanje ili uspostavljanje zaštite).

Članak 191.

Sukladno propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na lokalnom nivou moguće je pokrenuti inicijativu za utvrđivanje vrijednosti i značaja te eventualnu potrebu zaštite pojedinih građevina (izvorne tradicijske drvene stambene kuće, stare klijeti, koci, kuružnjaci i bunari). U suradnji s nadležnom državnom ustanovom moguće je izraditi lokalnu prioritetnu listu građevina planiranih za zaštitu.

Ovim Planom se predlaže, u skladu s važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (prema čl. 17.), od *evidentiranih kulturnih dobara, na lokalnoj razini zaštititi* slijedeće:

- kapela Sv. Duha - naselje Podvorec
- nekoliko tradicijskih stambenih i gospodarskih građevina (uglavnom drvenih) u središnjem dijelu naselja Bisag, uz cestu prema Tkalecu
- naselje Bisag, središnji dio - zaštititi vizuru dijela centra naselja s južne, istočne i sjeverne strane
 - u tu svrhu potrebno je ograničiti izgradnju na postojeću strukturu (volumen, visina, tradicijski materijali i dr.), a područje unutar kojih vrijede ova ograničenja ucrtano je kao "*oblikovno vrijedno područje*"
- naselje Tkalec - zaštititi dio naselja kao "*oblikovno vrijedno područje*" (zapadni dio naselja uz cestu prema Bisag)
 - u tu svrhu potrebno je ograničiti izgradnju na postojeću strukturu (volumen, visina, tradicijski materijali i dr.), a područje unutar kojih vrijede ova ograničenja ucrtano je kao "*oblikovno vrijedno područje*".

Zona oblikovno vrijednog područja (za naselje Bisag i Tkalec) ucrtana je u kartografski prikaz **3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora**, te u kartografski prikaz **4. - Građevinska područja naselja**.

Za dio prostora koji se tretira kao "*oblikovno vrijedno područje*" (za naselje Bisag i Tkalec), kao i na dijelu jedine očuvane vrlo vrijedne vizure u prilazu Bisagu sa sjevera po LC 25166 (sjeverni dio građevinskog područja naselja Bisag i najjužnji dio naselja Borenc - jedinstveno građevinsko područje koje je definirano sjeverno od "*zone oblikovno vrijednog područja*") vrijede uvjeti oblikovanja/smještavanja na parceli definirani za mješovitu zonu, a unutar kojih su dodani neki posebni (dodatni) članci ili dijelovi članaka koji se odnose samo na ovo područje.

Spomenute, ali i druge građevine koje predstavljaju vrijednosti od lokalnog značaja, Općina može proglasiti zaštićenim na lokalnoj razini, sukladno važećem propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Općina može svojom odlukom odrediti koja dobra proglašava zaštićenim, te uz suglasnost nadležnog tijela odrediti način zaštite.

Članak 192.

Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu službu (Upravu za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu).

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 193.

Općina je dužna osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje s komunalnim otpadom u svim naseljima i za sva domaćinstva, uvođenjem sustava odvojenog prikupljanja (kontinuiranog i periodičkog) i organiziranim odvozom.

Općina je također dužna provoditi sve aktivnosti i donositi potrebne akte vezane uz postupanje s otpadom za koje je nadležna sukladno propisima koji reguliraju problematiku otpada (mjere za postupanje, obračun troškova, vođenje očevidnika, dostava podataka i dr.).

Članak 193.a.

Iskoristive komponente komunalnog otpada (papir, staklo, plastika) potrebno je izdvojeno prikupljati, odnosno treba osigurati kontejnere/kante za prihvatanje sortiranog otpada.

Komponente komunalnog otpada opasnog karaktera (istrošene baterije, stari lijekovi, ambalaža od boja, ulja i lakova, mineralnih gnojiva, sredstava za zaštitu bilja i dr.) potrebno je izdvojeno prikupljati.

Preporuča se izdvajanje biološkog otpada unutar domaćinstava te njegovu kompostiranje na vlastitom zemljištu.

Članak 194.

Komunalni otpad je potrebno prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem.

Kontejnere i posude je potrebno postaviti tako da se osigura nesmetan kolni i pješачki promet, tj. potrebno je za njih osigurati odgovarajući prostor.

Za smještaj kontejnera i posuda uz veće gospodarske subjekte potrebno je osigurati zaseban prostor ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

Ukoliko nije moguće osigurati za sva domaćinstva i za sva naselja kante za prikupljanje sortiranog otpada, potrebno je posebnim dokumentom Općine odrediti mjesta za postavu kontejnera za prihvatanje sortiranog otpada te utvrditi dinamiku odvoza tog otpada.

Posebnim dokumentom Općine potrebno je utvrditi mjesta za prikupljanje dijela komunalnog otpada opasnog karaktera i dinamiku odvoza tog otpada.

Članak 194.a.

Proizvođači proizvodnog otpada koji nastaje u proizvodnom procesu u industriji i obrtu (prvenstveno djelatnosti proizvodne i ugostiteljske namjene) koji se po sastavu i svojstvima razlikuje od komunalnog otpada, potrebno je zbrinuti sukladno zakonskim propisima.

Članak 195.

Nelegalna odlagališta komunalnog otpada na području Općine potrebno je, sukladno zakonskim propisima, u potpunosti sanirati (plan sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta).

Članak 196.

Ovim Planom Općina na svom području ne planira definirati posebnu lokaciju za gradnju građevina za skladištenje, uporabu ili zbrinjavanje komunalnog otpada za svoje potrebe, jer sukladno opredjeljenjima Županije, podržava rješenja zbrinjavanja otpada na županijskoj razini u okviru PPŽ-om utvrđenih lokacija.

U prelaznom periodu odlaganje otpada će Općina nastaviti provoditi sukladno važećim ugovornim, sporazumnim ili drugim obvezujućim dokumentima.

Članak 197.

Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je člancima 171. do 173. ovih Odredbi za provođenje.

Proizvodni subjekti u novim gospodarskim zonama moraju riješiti zbrinjavanje otpadnih voda na način da se prije njihovog upuštanja u recipijent izvrši predtretman u uređaju za pročišćavanje.

Otpadna ulja i emulzije prihvaćaju se i skladište privremeno na mjestu nastajanja otpada uz provedbu zakonom propisanih mjera zaštite.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 198.

Mjere zaštite, očuvanja, unapređenja okoliša (tla, vode, zraka, prirodne baštine i dr.) i sanacije njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima i propisima relevantnim za ovu problematiku.

Članak 199.

Unutar građevinskog područja *naselja* i u neposrednoj blizini naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojim proizvodnim procesima neposredno ili posredno ugrožavale život i rad ljudi odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

Proizvodni pogoni i vanjski prostori na kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih građevina u skladu s odredbama ovog Plana kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

Članak 200.

Na području Općine ne mogu se graditi gospodarske i stambene građevine bez riješenog zbrinjavanja i pročišćavanja otpadnih voda, jer bi otpadne vode mogle zagaditi *podzemne vode*, a stanovništvo se opskrbljuje pitkom vodom isključivo iz bunara.

Radi smanjivanja količine štetnih tvari u podzemnoj vodi koja se koristi i za piće potrebno je putem poljoprivredne savjetodavne službe utjecati na pravilnu upotrebu količine i vrste mineralnih gnojiva i zaštitnih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

Članak 201.

Zaštita *površinskih voda* sastoji se od mjera kojima se sprječava pogoršanje kvalitete vode u vodotocima. Svi značajniji onečišćivači, a posebice gospodarski subjekti, moraju vršiti predtretman otpadnih voda preko uređaja za pročišćavanje. U vodotoke se ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl..

Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s vodopravnim uvjetima.

Članak 202.

Kod namjeranih zahvata uz vodotoke i u pripadajućem vegetacijskom pojasu potrebno je poštivati uvjet da u prirodnim inundacijama nije dozvoljena izgradnja radi zaštite ljudi i imovine i zbog očuvanja cjelovitosti prirodnog vodnog krajolika.

Uvažavajući preporuke iz PPŽ-a, prije izvođenja radova na uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog djelovanja voda (tehničko i gospodarsko uređenje i održavanje korita vodotoka) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u smislu usporedbe planirane gospodarske koristi i gubitka biološko-ekoloških značajki (narušavanja ili umanjivanja ekoloških i krajobraznih vrijednosti).

Prije izvođenja vodoprivrednih zahvata preporuča se valorizirati predjele uz vodotoke, a ekonomske interese uskladiti s vrijednostima prirodne sredine. Prirodnu ravnotežu i biološku raznolikost vodnog ekosustava kao i šireg vegetacijskog pojasa uz

rijeku moguće je očuvati na način da se potrebni radovi na uređenju i održavanju vodotoka izvedu uz odgovarajuća usklađenja s drugim strukama, odnosno da se razmotri izvođenje radova uz očuvanje staništa vlažnih livada, izvornih prirodnih obilježja, zadržavanje visoke vegetacije, oblikovanja različitog profila korita i sl.

Članak 203.

Gospodarenje *šumom* i njena eksploatacija moraju biti takvi da se očuva ekološka ravnoteža, biološka raznolikost i vrijednosti krajobraza.

Šume i šumska zemljišta mogu mijenjati namjenu samo sukladno propisu o šumama. Šuma se može krčiti samo za potrebe infrastrukturnih linijskih građevina predviđenih ovim Planom i planovima višeg reda. Pri tom bi bilo svrhovito osigurati zamjensku površinu i pošumiti je.

U svrhu očuvanja i unapređenja šumskog fonda u privatnim šumama poželjno je korištenje postojećih osnova gospodarenja državnim šumama.

Članak 204.

Mozaik poljoprivrednog tla i šuma (označen na kartografskom prikazu *I. Korištenje i namjena površina*) može se pošumiti u dijelu koji se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju (nekvalitetna tla, zapuštene i neobrađene površine, ekonomska neisplativost ulaganja).

Članak 205.

Izgradnja sustava za *odvodnju* treba uvažavati slijedeće:

- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za recipijente u koje se upuštaju,
- kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža, postojeće i nove stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju,
- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, otpadne vode upuštaju se u vodonepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja, a za gospodarske sadržaje primjenjuju se odredbe članka 172.,
- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodjelnih septičkih jama.

Članak 206.

Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje.

Članak 207.

Sukladno zakonskim propisima potrebno je sanirati nelegalna odlagališta komunalnog *otpada*. Sporadična odlagališta uz putove, u šumama i sl., individualna odlagališta otpadaka iz domaćinstava, neuređena gnojišta na seoskim gospodarstvima i slično, potrebno je regulirati općinskim propisima koji se odnose na komunalne djelatnosti.

Članak 207.a

Prema nadležnom Zakonu vezanom na *zaštitu od buke*, jedinice lokalne samouprave dužne su izraditi kartu buke i akcijske planove.

Odgovarajuće zakonom propisane mjere vezane uz zaštitu od buke, sprječavanje nastajanja buke i smanjenje postojeće buke na dopuštenu razinu, potrebno je primijeniti ovisno o konkretnim sadržajima i djelatnostima.

Članak 208.

Ukoliko se ocijeni potrebnim posebno zaštititi pojedine dijelove okoliša na području Općine, moguće je pokrenuti izradu Programa zaštite okoliša, sukladno propisu o zaštiti okoliša.

Općina može iskoristiti zakonsku mogućnost izrade Programa zaštite okoliša za pojedina uža područja s obzirom na resurse, značajke i posebnosti sredine (npr. utvrditi uvjete, smjernice i mjere zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse: vodu, šume, tlo i krajolik, uvjete za ekološku proizvodnju hrane i turističku promidžbu, uvjete za zaštitu određenog područja Općine).

Članak 209.

U skladu sa propisom o zaštiti okoliša i *Planom intervencija u zaštiti okoliša*, Općina je dužna izraditi svoj *Plan intervencija u zaštiti okoliša*.

Gospodarski subjekti koji postupaju s opasnim tvarima, naftom i naftnim derivatima (količine koje premašuju propisane granične vrijednosti) u obvezi su izraditi Operativni plan intervencija u zaštiti okoliša i dostaviti ga županijskoj službi nadležnoj za poslove zaštite okoliša.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 210.

Na području Općine obavezna je izrada detaljnog plana uređenja (DPU) za gospodarsku zonu u Bisagu.

Detaljnijim dokumentom prostornog uređenja potrebno je, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:

- definirati mogućnost fazne realizacije zone, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora zone
- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora zone (aktiviranje svakog novog dijela prostora zone nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50%)
- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređenja prije izgradnje.

Granice obuhvata područja za koja se planira izraditi DPU označene su u grafičkom dijelu Plana, u karti 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, te u karti 4.b *Građevinsko područje naselja Bisag, Borenec, Čret Bisaški, Jales Breznički, Jarek Bisaški, Mirkovec Breznički, Podvorec i Tkalec*. Granice obuhvata

DPU-a za gospodarsku zonu istovjetne su granicama definiranih gospodarskih zona, označenih u karti **4.b**.

Na području gospodarske zone u Bisagu, za koja je obavezna izrada DPU-a, nije moguća izgradnja prije donošenja tog plana, osim u slučajevima iz stavaka 1. i 2. članka 210 a., a pod uvjetima definiranim stavcima 3. do 5. istog članka.

Članak 210 a.

Izrada detaljnije prostorno-planske dokumentacije (DPU-a) za gospodarsku zonu u Bisagu nije obavezna u slučaju da je jedinica lokalne samouprave nositelj aktivnosti na realizaciji te zone u dijelu pripremnih radova (pribavljanja propisane dokumentacije sukladno posebnom propisu, imovinsko pravnog sređenja i komunalnog opremanja, te uređenja zone).

Izrada detaljnije prostorno-planske dokumentacije (DPU-a) za gospodarsku zonu nije obavezna i u slučaju da cijela pojedina zona bude namijenjena za najviše tri korisnika.

U slučaju da se neće izrađivati detaljnija prostorno-planska dokumentacija za gospodarsku zonu potrebno je prostore te zone definirati obveznim dokumentima prema posebnim propisima i to:

- Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine (prema Zakonu o prostornom uređenju) i
- Programom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Općine (prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu).

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru potrebno je za gospodarsku zonu utvrditi sve propisane elemente koji se odnose na uređenje građevinskog područja i to: potrebu uređenja zemljišta, razinu uređenja zemljišta, izvore financiranja tog uređenja, te rok u kojem je određeno zemljište potrebno urediti za ovu namjenu.

Definiranjem uređenja građevinskog zemljišta za gospodarsku zonu potrebno je obuhvatiti pripremu zemljišta (izrada prostorno-planske dokumentacije, imovinsko-pravne radnje i drugo) u sklopu čega je za gospodarske zone potrebno je utvrditi obvezu izrade (i usvajanja po Općinskom vijeću) cjelovite idejne razrade gospodarske zone. Tom razradom nužno je definirati organizaciju i načelnu namjenu prostora, odgovarajuća infrastrukturna rješenja za potrebe zone (prometne i komunalne infrastrukture), te etapnost i dinamiku realizacije izgradnje na prostoru zone. Osobito je nužno razraditi položaj ulične mreže i kanalizacije u cilju utvrđivanja najnužnijih tlocrtnih i visinskih elemenata za izgradnju u zoni. U idejnu razradu potrebno je ugraditi osnovne elemente za izgradnju u gospodarskim zonama definirane člankom 126. ovih Odredbi za provođenje. Idejnu razradu mora donijeti Općinsko vijeće, bilo u okviru Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru ili kao zaseban akt temeljem navedenog Programa mjera.

Temeljem detaljnijeg plana odnosno idejne razrade iz prethodnog stavka ukoliko se detaljni plan neće izrađivati), potrebno je za gospodarsku zonu u Programu mjera programirati i izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, objekata za opskrbu električnom energijom i drugih infrastrukturnih objekata.

Potrebu uređenja zemljišta za gospodarsku zonu, utvrđenu Programom mjera (a sukladno detaljnom planu, odnosno idejnoj razradi) potrebno je uvažiti i konkretno razraditi jednogodišnjim Programima izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji donosi Općinsko vijeće temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Članak 210b.

U slučaju zahvata sportsko-rekreacijske i zdravstvene namjene izvan građevinskog područja naselja koji nije planiran ovim Planom, potrebno je izvršiti izmjenu i dopunu ovog Plana kojom bi se predviđeni zahvat unio u Plan. Tijekom postupka izmjene i dopune Plana potrebno je procijeniti potrebu i (eventualno) definirati obvezu izrade i granice obuhvata detaljnijeg plana, a u ovisnosti o veličini prostora, načinu parcelacije, broju vlasnika zemljišta/investitora te o potrebnoj infrastrukturi.

Članak 211.

Dokumentima prostornog uređenja užeg područja (ukoliko će se raditi) mogu se propisati detaljniji (i stroži) uvjeti za izgradnju i uređenje prostora.

Članak 212.

Stupanjem na snagu Prostornog plana uređenja Općine Breznica više se ne primjenjuje dio Prostornog plana *bivše* općine Novi Marof, u dijelu koji se odnosi na područje Općine Breznica.

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica osnovni Prostorni plan uređenja Općine Breznica ne primjenjuje se u dijelu koji je drugačije obrađen Izmjenama i dopunama tog Plana.

Članak 213.

Svi dokumenti prostornog uređenja užeg područja, kao i propisani dokumenti o mogućnosti izgradnje (lokacijska dozvola, lokacijski uvjeti, izvod iz Plana ili eventualno drugi dokument) moraju biti izrađeni u skladu s ovim Planom.

Ovim Planom se, osim zahvata utvrđenih posebnim propisom, utvrđuje obaveza provođenja postupka procjene utjecaja na okoliš (PUO) za poligon namijenjen za obuku sigurne vožnje u naselju Mirkovec Breznički.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 214.

Osnovne mjere *zaštite od požara* kod izgradnje i rekonstrukcije su:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje **4 m**,

- kao dvojne ili u nizu građene građevine moraju biti međusobno odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje **0,5 m** ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje **1 m** ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Članak 215.

U svrhu efikasne *zaštite od potresa* potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi na području Općine uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta do VII stupnja MCS skale.

Koeficijent seizmičnosti za potrebe projektiranja građevina iznosi $K_c = 0,002$.

Za područja u kojima se planira intenzivnija izgradnja (većeg broja značajnih građevina) potrebno je izvršiti detaljnije specifično ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija i racionalnost građenja.

Članak 216.

Plavna područja, odnosno zemljište unutar tih područja, a osobito ukoliko se ista nalaze unutar građevinskog područja, moguće je koristiti pod uvjetima definiranim člankom 60. ovih Odredbi.

Svi zahvati u plavnom području moraju se izvoditi sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Članak 217.

Građevine društvene infrastrukture, te športsko-rekreacijske, zdravstvene i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera, a sukladno posebnom propisu.

Članak 218.

Prema *“Procjeni ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara uslijed opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća”* Policijske uprave varaždinske, na području Općine ne postoji mogućnost ugroženosti od ratnih opasnosti, te sukladno tome niti obveza izgradnje skloništa.

Općina je dužna izraditi Planove zaštite i spašavanja.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 219.

Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine nisu predviđene za rušenje.

U smislu rekonstrukcije iz stavka 1. ovog članka smatra se za:

I stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine u postojećim gabaritima,
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica), ukupne površine max. **12 m²**,
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, s tim da ukupna bruto izgrađena površina svih etaža, uključujući postojeće, ne prelazi **75 m²**,
5. uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor,

6. postava novog krovišta, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke 4. ovog stavka,
7. izgradnja nove ograde i sanacija postojeće ograde;

II građevine druge namjene (poslovne građevine, javne i društvene, komunalne, prometne):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine,
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše $16 m^2$ za građevine do $100 m^2$ bruto izgrađene površine, odnosno do $16 m^2 + 5\%$ ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko $100 m^2$,
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine unutar postojećih gabarita, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe štetno na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima,
4. promjena tehnologija unutar postojećih gabarita, također pod uvjetom da ista ne pogoršava stanje okoliša ili ne utječe štetno na zdravlje ljudi,
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture,
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture,
7. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija,
8. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena.

Članak 220.

Rekonstruirati se mogu i pomoćne i gospodarske (vezano uz poljoprivredu) građevine koje nisu u skladu s namjenom definiranom ovim planom, ali samo unutar postojećih gabarita i uz zadržavanje postojećih namjena, a do realizacije planiranog.

Do realizacije planiranog, mogu se rekonstruirati i javne prometne površine, te građevine i uređaji infrastrukture na javnim prometnim površinama, u obimu neophodnom za korištenje.