

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REPUBLICA HRVATSKA<br>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA, OPĆINA VISOKO                                                                                                         |                                                                                                 |
| Naziv prostornog plana:<br><br>Prostorni plan uređenja Općine Visoko                                                                                              |                                                                                                 |
| Odredbe za provedbu                                                                                                                                               |                                                                                                 |
| Vrsta postupka:<br>Postupak transformacije prostornog plana                                                                                                       |                                                                                                 |
| Faza transformacije plana:<br>Prijedlog transformiranog prostornog plana                                                                                          | Oznaka revizije plana:                                                                          |
| Odluka o transformaciji prostornog plana:<br>Odluka o transformaciji Prostornog plana uređenja Općine Visoko (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 16/2025) |                                                                                                 |
| Objava plana:<br>Objava plana provodi se od 17.06.2025. do zaključno s danom 02.07.2025.                                                                          |                                                                                                 |
| Nositelj izrade prostornog plana:<br>Varaždinska županija, Općina Visoko<br>Jedinstveni upravni odjel                                                             | Odgovorna osoba nositelja izrade:<br>PROČELNICA<br>Jasmina Ceglec                               |
| Tijelo koje donosi prostorni plan:<br>Varaždinska županija, Općina Visoko<br>Općinsko vijeće                                                                      | Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:<br>PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA<br>Ivan Hadrović |
| Stručni izrađivač prostornog plana:<br>ARCHING-STUDIO d.o.o.<br>Split, Šimićeva 56<br>OIB: 63051518045                                                            | Odgovorna osoba stručnog izrađivača:<br>DIREKTOR<br>Srđan Šegvić dipl.ing.arh.                  |
|                                                                                                                                                                   | Odgovorni voditelj izrade:<br>DIREKTOR<br>Srđan Šegvić dipl.ing.arh.                            |
| Stručni tim:                                                                                                                                                      |                                                                                                 |

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Mješovita namjena (M4)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Groblje (Gr)
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište

(2) Mješovita namjena (M4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3054]

1. Na površinama mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine upravne, socijalne, zdravstvene (domovi zdravlja, zavodi, poliklinike), predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,
- f. građevine ugostiteljsko-turističke namjene,
- g. građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja),
- h. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- i. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M4) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

- a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama,
- b. građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

(3) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
- b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
- b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),
- c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
- e. zelene površine,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovni objekata),
- g. infrastruktura.

(4) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3212]

1. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. infrastruktura.

(5) Proizvodna namjena - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3213]

1. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. farmi i građevina za uzgoj životinja.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – farma (I3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
- c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. infrastruktura za potrebe farme.

(6) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3400]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljeno je planiranje i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline, s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
- c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. privezište u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje prostorno uređenje,
- f. manje infrastrukturne građevine.

(7) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,
- b. adrenalinskih parkova,
- c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

- a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),
- b. zelene površine,
- c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- d. manje infrastrukturne građevine.

(8) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(9) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

- a. infrastrukture,
- b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(10) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,

d. vidikovaca,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,

g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(11) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

f. infrastrukture,

g. građevina obrane,

h. rekreacijska igrališta na otvorenom,

i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,

j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

l. vidikovaca,

m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

## 1.2. Građevinska područja

### 1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 2.

(1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja utvrđeno ovim Planom je izgrađena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirano za gospodarsku, sportsko rekreacijsku namjenu i groblje, sve bez stanovanja. Ovim Planom definirane su slijedeće namjene izdvojenog građevinskog područja izvan naselja koje prostorno, funkcionalno, niti infrastrukturno nisu direktno vezane uz naselja:

- Gospodarska namjena
- poslovna, pretežito uslužna (sajmište) u naselju Visoko
- ugostiteljsko turistička (prateći ugostiteljski, smještajni i servisni sadržaji uz golf igralište) u naselju Presečno Visočko
- Sportsko rekreacijska namjena
- golf igralište u naselju Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec
- konjički sportovi i rekreacijsko jahanje u naselju Visoko
- staza i vježbalište za moto cross u naselju Vinično
- streljana u naselju Visoko.
- Groblje

(2) Lokacije navedenih namjena iz stavka 1. ovog članka prikazane su plohom i pripadajućim simbolom u kartografskim prikazima br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i br. 4: „Građevinsko područje naselja“.

#### Članak 3.

(1) Infrastrukturno opremanje građevina/sadržaja navedenih rezerviranih zona 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, izvor s kontroliranom kvalitetom vode ili dr.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (električni agregat, te po potrebi plinski spremnik i dr.).

### 1.2.1.1. GOSPODARSKA NAMJENA

#### 1.2.1.1.1. Poslovna namjena, pretežito uslužna (sajmište)

#### Članak 4.

(1) U naselju Visoko planira se, kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, manja zona gospodarske namjene – poslovna, pretežito uslužna (sajmište), koja je namijenjena isključivo kupoprodaji krupne i sitne stoke, s mogućnošću izgradnje potrebnih pratećih sadržaja. Izgrađeni sadržaji moraju biti grupirani u jednom dijelu sajmišta. Ukoliko će se sajmište ograđivati, potrebno je izmaknuti dio puta koji ide kroz područje planiranog sajmišta.

(2) Uvjeti izgradnje u zoni iz stavka 1. ovog članka – sajmištu, definirani su u točki 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti, ovih Odredbi za provođenje.

#### 1.2.1.1.2. Zona ugostiteljstva i turizma

## Članak 5.

(1) U naselju Presečno Visočko, kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, planira se zona gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke namjene, namijenjena prioritetno za potrebe izgradnje pratećih ugostiteljskih, smještajnih i servisnih sadržaja zone sportsko rekreacijske namjene - golf igralište.

(2) Realizacija izgradnje u zoni iz stavka 1. ovog članka vezana je uz realizaciju zone sportsko rekreacijske namjene - golf igralište.

(3) Za realizaciju zona iz stavka 2. ovog članka potrebno je prethodno izraditi urbanistički plan uređenja za cjelokupno područje.

(4) U okviru zone iz stavka 1. ovog članka moguća je izgradnja potrebnih pratećih sadržaja uz golf igralište kao što su: klupska kuća, ugostiteljsko-turistički sadržaji, manji smještajni kapaciteti (prioritetno građeni kao bungalovi), parkirališta, servisne građevine i sl.

(5) U izradi urbanističkog plana uređenja za cjelokupno područje, za realizaciju izgradnje u zoni iz stavka 1. ovog članka, potrebno je uvažavati slijedeće:

- ukoliko će se unutar zone formirati zasebne parcele ugostiteljsko turističke namjene postotak izgrađenosti na tim parcelama može iznositi najviše 30%, koeficijent iskoristivosti najviše 0,8, a najmanje 40% površine parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo
- maksimalna visina građevina je prizemlje s podrumom i/ili suterenom i uređenim potkrovljem, maksimalne visine vijenca 6,5 m od konačno zaravnog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje
- izuzetno, ukoliko će se u zoni gradnje osnovnih i pratećih sadržaja graditi smještajni kapaciteti koji neće biti tipa bungalova (primjerice manji hotel, ili sl.) visina građevina može biti prizemlje i kat s podrumom i/ili suterenom i uređenim potkrovljem, maksimalne visine vijenca 9,5 m od konačno zaravnog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje
- ostali elementi izgradnje definirat će se planom uređenja užeg područja (UPU-om)
- položaj, veličina i oblikovanje građevina, te građevni materijali moraju se planirati u skladu s obilježjem krajolika
- infrastrukturno opremanje zone treba planirati sukladno članku 85. i 207.ovih Odredbi za provođenje.

### 1.2.1.1.3. Zona groblja

## Članak 6.

(1) Postojeće groblje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Visoko, moguće je proširiti na istočnoj, južnoj i sjevernoj strani uz potrebu realizacije nove/ih glavne/ih staze/a, sve sukladno ovom Planu.

(2) Za proširenje groblja potrebno je izraditi UPU sukladno odredbama točke 9.1. Obveza izrade prostornih planova, uz uvažavanje slijedećih smjernica:

- uređenje groblja treba provoditi u skladu s važećim propisima
- uz ogradu groblja, s unutarne strane, potrebno je zasaditi zelenilo, grmoliko i visoko
- ozelenjavanje ostalog dijela groblja, osobito proširenja, treba planirati zajedno s uređenjem groblja.

## Članak 7.

(1) U zoni groblja mogu se planirati i graditi, kao i dograđivati i rekonstruirati, građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja (grobnice, kapele, grobna kuća i slično), prateće građevine (servisna funkcija za održavanje i upravljanje grobljima, prateća usluga prodaje i/ili izrade vijenaca, komunalna infrastruktura i slično), postavljati klupe uz postavu javnih slavina s vodom i kontejnera za odvojeno skupljanje otpada, te uređivati komunikacijske površine, parkirališta i sl.

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

(3) Parkirališta za potrebe groblja mogu se uređivati i na površinama koje nisu definirane kao zona groblja.

### 1.2.1.2. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

#### Članak 8.

(1) Uređenje/izgradnja u funkciji sporta i rekreacije u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja mora biti (oblikovanjem i korištenim materijalima) maksimalno usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.

(2) Preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

#### Članak 9.

(1) Ukupna tlocrtna površina zatvorenih i natkrivenih sportsko-rekreacijskih i pratećih sadržaja može iznositi najviše 10% od površine sportsko-rekreacijskih terena i sadržaja.

(2) Najmanje 60% površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

(3) Detaljniji uvjeti vezani uz golf igralište definirani su člankom 90. ovih Odredbi.

(4) Zona streljane je pretežito izgrađena, a moguća je interpolacija još eventualno potrebnih pratećih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja prema uvjetima definiranim ovim Odredbama.

(5) Ukoliko će se unutar zone streljane formirati zasebne parcele ugostiteljsko turističke namjene, postotak izgrađenosti na tim parcelama može iznositi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti najviše 0,8, a najmanje 40% površine parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

#### Članak 10.

(1) Na području naselja Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec planira se prostor za uređenje i izgradnju golf igrališta.

(2) Realizacija izgradnje u zoni iz stavka 1. ovog članka vezana je uz realizaciju zone gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke namjene, iz članka 87. ovih Odredbi za provođenje.

(3) Za realizaciju zona iz stavka 2. ovog članka potrebno je prethodno izraditi urbanistički plan uređenja za cjelokupno područje.

(4) Prostor iz stavka 1. ovog članka je prikazan na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, kao zona sportsko rekreacijske namjene - golf igralište i na kartografskom prikazu br. 4.b.: „Građevinsko područje naselja Čanjevo, Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec“.

(5) Područje golf igrališta obuhvaća širi prostor obostrano uz potok Gegavac, uključivo manje i veće šumarke.

(6) U dijelu prostora golf igrališta namijenjenog za teren moguće je uređenje terena i izgradnja potrebnih elemenata (staze za igru, bunker i druge prepreke, zakloni u slučaju lošeg vremena, te manja spremišta za alat i dr.), pripadajuće infrastrukture, akumulacijskih jezera i sl.

(7) U izradi urbanističkog plana uređenja za cjelokupno područje, za realizaciju izgradnje u zoni iz stavka 1. ovog članka, potrebno je uvažavati slijedeće:

- u svrhu uređenja igrališta moguće je odgovarajuće oblikovati i urediti krajobraz, odmjerenim i primjerenim zahvatima u prostor i okoliš (što uključuje i preoblikovanje postojećih poljoprivrednih površina) bez radikalnih intervencija
- u cilju zaštite šumskog resursa i krajobraza potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati površinu pod šumom, posebice u sjeverozapadnom dijelu igrališta uz postojeću farmu, a poželjno je izvršiti dodatnu sadnju bjelogoričnog i crnogoričnog drveća na prostoru igrališta
- sukladno potrebama ove namjene moguća je postava/izgradnja opreme na području terena sukladno stavku 4. ovog članka, te gradnja potrebnih osnovnih i pratećih građevina sukladno stavku 5. ovog članka.
- izgradnju potrebnih osnovnih i pratećih građevina treba grupirati unutar planirane zone gospodarske namjene, ugostiteljsko turističke (južno uz lokalnu cestu L 25162, i zapadno uz postojeći put) označene u kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i

br. 4.b.: „Građevinsko područje naselja Čanjevo, Vrh Visočki, Presečno Visočki i Đurinovec“

- u sjeverozapadnom dijelu rezervata za golf igralište, uz postojeću izgradnju u zaselcima naselja Vrh Visočki potrebno je planirati sadnju visokog i niskog zelenila kao tampon zone, širine najmanje 10 m
- najveća dopuštena izgrađenost pratećim sadržajima u obuhvatu zahvata u prostoru golf igrališta je  $k_{ig} 0,02$ , a  $k_{is} 0,05$
- najmanje 60 % površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo
- preporuča se objedinjavanje parcela unutar zone u jednu parcelu
- ukoliko će biti formirano više parcela unutar zone, tada se uvjeti iz alineje 6. i 7. odnose na svaku građevinsku parcelu sportsko rekreacijske namjene zasebno.
- infrastrukturno opremanje zone treba planirati sukladno članku 85. i 207. ovih Odredbi za provođenje

(8) Za uređenje/izgradnju golf igrališta s pripadajućim građevinama potrebno je provesti postupak procjene utjecaja na okoliš, sukladno posebnom propisu o procjeni utjecaja zahvata na okoliš.

(9) U cilju rezervacije i zaštite prostora za navedenu namjenu, ovim Izmjenama i dopunama nije dozvoljena izgradnja novih građevina za uzgoj i tov životinja na prostoru i na udaljenosti od 100,00 metara od prostora koji je definiran za golf igralište.

(10) Ukoliko bi Općina odustala od realizacije ove namjene predmetni prostor će se koristiti za postojeće, odnosno Planom utvrđene druge namjene (šume osnovne namjene, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, te eventualno za formiranje jezera - akumulacije ukoliko se odabere lokacija južnije od lokalne ceste).

#### Članak 11.

(1) U zoni namijenjenoj za konjički sport i rekreacijsko jahanje moguće je uređenje terena i izgradnja potrebnih osnovnih i pratećih građevina za takmičarsko i rekreativno jahanje konja, kao i za druge konjičke sportove (primjerice: otvoreni i zatvoreni tereni za jahanje, igrališta, vježbališta, manježi, staze i dr., gospodarske građevine za uzgoj i držanje konja, klupska kuća, prateći ugostiteljsko turistički sadržaji, te eventualno prenočište u sklopu klupske kuće ili ugostiteljsko turističkih sadržaja ili kao manji bungalovi, te drugi potrebni sadržaji).

(2) Za detaljnije definiranje namjena, uređenje i izgradnju u ovoj zoni potrebno je izraditi urbanistički plan uređenja (UPU) uvažavajući slijedeće smjernice:

- ukupna površina zatvorenih građevina/sadržaja može iznositi najviše 10% površine sportsko-rekreacijskih terena i sadržaja
- najmanje 60 % površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, a postojeće visoko zelenilo potrebno je zadržati
- preporuča se objedinjavanje parcela unutar zone u jednu parcelu, a ukoliko će se unutar zone formirati više zasebnih parcela sportsko rekreacijske namjene, tada se uvjet iz alineje 2 odnosi na svaku parcelu zasebno unutar zone potrebno je osigurati odgovarajuće prometne i parkirališne površine
- ukoliko će se unutar zone formirati zasebne parcele ugostiteljsko turističke namjene, postotak izgrađenosti na tim parcelama može iznositi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti najviše 0,8, a najmanje 40% površine parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo
- izgradnju građevina treba planirati u dijelu zone koji nije poplavno područje
- maksimalna visina građevina je prizemlje s podrumom i/ili suterenom i uređenim potkrovljem, najveće visine vijenca 6,50 m od konačno zaravnalog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje
- eventualno, ukoliko će se graditi zatvorena jahališta ili slične specifične građevine, visina građevina može biti i viša tj. primjerena zahtjevu određene specifične namjene, što će se detaljnije definirati UPU-om
- položaj, veličina i oblikovanje građevina, te građevni materijali moraju se planirati sukladno specifičnim namjenama, a veličinu, oblikovanje i materijale potrebno je što je moguće više prilagoditi obilježjima okolnog krajolika

- prema potrebi moguće je planirati faznu izgradnju zonep.
- infrastrukturno opremanje zone treba planirati sukladno članku 85. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 12.

(1) U zoni namijenjenoj za moto-cross vježbalište moguće je uređenje tj. formiranje moto-cross staza koristeći prirodna obilježja terena, te izgradnja potrebne osnovne građevine – klupske kuće s pratećim ugostiteljskim sadržajima

- Predlaže se postojeće parcele objediniti u jednu.
- Detaljnija razrada zone definirat će se idejnim projektom za ishođenje lokacijske dozvole. Izrada UPU-a se ne planira s obzirom da se radi o jednoj namjeni i jednom korisniku cijele zone.
- Ukupna površina dozvoljene izgradnje može iznositi najviše 5 % površine zone, a maksimalna visina građevina je prizemlje s podrumom i/ili suterenom i uređenim potkrovljem, najveće visine vijenca 6,50 m od konačno zaravnalog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje.
- Područje zone potrebno je ozeleniti autohtonom vegetacijom u veličini od najmanje 60% od površine zone, a tampon zelenila obavezno je formirati u rubnim područjima zone
- Prema potrebi moguće je planirati faznu izgradnju/uređenje zone.

#### 1.2.1.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

#### Članak 13.

(1) Građevine i sadržaji koji se u skladu s propisima mogu ili moraju graditi/uređivati izvan građevinskog područja moraju se projektirati, graditi, uređivati 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 krajolika i okoliša. U cilju zaštite prostora izvan građevinskog područja, sve intervencije (izgradnja, uređenje i korištenje prostora), koji se izvode na tom području, moraju se odvijati sukladno odredbama odgovarajućih posebnih zakona.

(2) Građevine/sadržaji koji se grade/uređuju izvan građevinskog područja moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade/uređuju, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

(3) Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja (uz korištenje odgovarajućih pripadajućih površina):

##### 1. Gospodarske namjene

- a. Građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji - ratarske i sl. farme (stambeno-gospodarski sklopovi) - građevine za uzgoj životinja (tovilišta, stočne farme, stambeno gospodarski sklopovi, gospodarski sklopovi) - ribnjaci - plastenici i staklenici - pčelinjaci
- b. Građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu - uzgajališta divljači - šumarske kuće - lugarnice i sl.

##### 2. Istraživanje ugljikovodika

3. Zahvata u prostoru za robinzonski smještaj smještajnog kapaciteta do 30 gostiju bez građevina za čije je građenje potrebna građevinska dozvola

4. Stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više

##### 5. Sportsko rekreacijske namjene

- a. Sportsko–rekreacijska igrališta na otvorenom s pratećim zgradama i/ili sadržajima
- b. Površine na otvorenom s pratećim sadržajima za potrebe izletništva

##### 6. Infrastrukture

- a. infrastrukturne građevine i sustavi s pratećim sadržajima

##### 7. Građevina obrane

#### 8. Ostalo

9. Ostala moguća gradnja izvan građevinskog područja (benzinske postaje, privremene građevine; manje vjerske građevine, kapelice, raspela).

(4) Moguća je kombinacija pojedinih namjena u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, osobito u kombinaciji s pojedinim vrstama turizma.

(5) Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji mogu se graditi pod uvjetom da zadovoljavaju u pogledu minimalne veličine posjeda, broja uvjetnih grla, ekonomske isplativosti i drugih posebnih uvjeta utvrđenih ovim Odredbama.

#### 1.2.1.4. STAMBENE I POMOĆNE GRAĐEVINE ZA VLASTITE (OSOBNJE) POTREBE I ZA POTREBE SEOSKOG TURIZMA

##### Članak 14.

(1) Izgradnja stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe i za potrebe seoskog turizma izvan građevinskog područja moguća je na građevnim česticama veličine određene prema važećem propisu (Zakon o prostornom uređenju, NN br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. - izgradnja stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe moguća je na građevnim česticama veličine od 20 ha i više, a za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama površine veće od 2 ha).

(2) Stambena građevina može se graditi pod istim uvjetima kao i građevine iste namjene u građevinskom području (osim izgrađenosti parcele i katnosti), s time da se unutar njih ne mogu obavljati poslovne djelatnosti izuzev djelatnosti turizma na seoskom gospodarstvu ako u kompleksu građevina već nisu izvedene građevine samo za tu namjenu.

(3) Veličina stambene građevine može biti najviše 600,00 m<sup>2</sup>, katnosti Po/S+P+1+Ppotkr (podrum/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje), visine vijenca do 9,00 m.

(4) Izgradnja građevina za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama površine veće od 2 ha moguća je i kad nije vezana uz poljoprivrednu proizvodnju, ali samo na česticama najmanje vrijednog poljoprivrednog zemljišta, te na prirodno neplodnom zemljištu. Prema vrsti uporabe, vrijednost čestica poljoprivrednog zemljišta (redoslijed od najviše vrijednosti) podrazumijeva slijedeće: trajne kulture/nasade, oranice, livade, pašnjaci i ostale površine.

(5) Veličina građevina za potrebe seoskog turizma može biti najviše 1000,00 m<sup>2</sup>, katnosti Po/S+P+1+Ppotkr (podrum/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje), visine vijenca do 9,00 m. U slučaju izgradnje kampa, površine za kampiranje se ne računaju kao građivi dio čestice.

(6) Građevna čestica na kojoj se planira izgradnja građevina iz ovog članka mora imati osiguran pristup s javne prometne površine.

(7) Način infrastrukturnog opremanja i zbrinjavanja otpada određuje se na isti način kao i za ratarske i slične farme, te gospodarske građevine za uzgoj životinja sukladno odredbama iz točke 2.4.1.1. Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji.

(8) Sadržaje iz stavka 1. ovog članka nije potrebno označavati u grafičkom dijelu Plana.

(9) Lokacije poznatih planiranih sadržaja iz stavka 4. ovog članka prikazane su simbolom na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“.

(10) Obuhvat građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu, a organizaciju i smještaj građevina na istoj treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

#### 1.2.1.5. GOSPODARSKA NAMJENA

##### 1.2.1.5.1. Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji

##### Članak 15.

(1) 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.

(2) Farme se mogu graditi na poljoprivrednom posjedu (koji se može sastojati i od više parcela) preporučene najmanje ukupne površine od:

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

(3) Farma iz stavka 1. i 2. ovog članka za ratarsku proizvodnju može se graditi i na posjedu minimalne veličine 3 ha ukoliko je ista nastala okrupnjavanjem posjeda, tj. spajanjem više parcela.

(4) Posjed na kojem se izgrađuje farma mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji, te mora imati riješen način zbrinjavanja otpada.

(5) 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.

(6) Postojeća farma za bilju proizvodnju prikazana je simbolom na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, te plohom nakartografskom prikazu br. 4.a.: „Građevinsko područje naselja Visoko, Krečevac i Vinično“.

#### Članak 16.

(1) U slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenoj veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, moguće je istu dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da taj program prethodno verificira jedinica lokalne samouprave uz konzultaciju sa županijskim tijelom nadležnim za poljoprivredu.

(2) Moguće je formiranje posjeda (temeljem kojeg se može formirati biljna farma i dozvoliti odgovarajuća izgradnja na njoj) na način da se isti sastoji od više pojedinih parcela od kojih je jedna osnovna, a ostale se mogu nalaziti u radijusu do 3,00 km od osnovne parcele. Ova mogućnost vrijedi samo za posjede veće od 1,50 ha, dok posjedi manji od 1,50 ha moraju biti u funkcionalnoj cjelini.

#### Članak 17.

(1) Zgrade/građevine koje se mogu graditi u sklopu farme iz članka 96. ovih Odredbi za provođenje 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, uključivo i njihovo iskorištenje u cilju dobivanja energije druge prateće građevine prema potrebi.

(2) Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se u postupku ishođenja propisanog dokumenta za lociranje/gradnju, u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

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

#### Članak 18.

(1) Minimalna udaljenost građevina iz prethodnog članka (ako su u funkciji intenzivne ratarske djelatnosti), a s obzirom na lokalne karakteristike (reljef, veličine posjeda i dr.), od građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja izvan naselja i državne ceste je 50,00 m, od županijske 30,00 m i od lokalne ceste 10,00 m.

- (2) Maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje+kat (P+1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma/sutereana, tj. 9,00 m do visine vijenca.
- (3) Maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje+ potkrovlje (P+Po), tj. 7,00 m do visine vijenca.
- (4) 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.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena građevina za uzgoj.
- (5) Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200,00 m<sup>2</sup>, a za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine 600,00 m<sup>2</sup>, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta iz članka 98. stavka 3. i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.
- (6) Tlocrtna površina definirana je u članku 17. stavku 5. ovih Odredbi za provođenje.
- (7) 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.
- (8) Oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom za pojedinu vrstu građevine, te se maksimalno uklapati u prostor.
- (9) Izgradnja na farmi mora zadovoljavati kriterije i uvjete definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

#### Članak 19.

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 96. 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 infrastrukturuom (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.

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

#### Članak 20.

(1) Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.) i to kao tovišta, ili stočne farme organizirane kao stambeno-gospodarski, odnosno gospodarski sklopovi. Uvjet za izgradnju takvih građevina je minimalan broj od 20 uvjetnih grla, odnosno 18.000 omada peradi u tovu. Maksimalni kapacitet takvih građevina na području Općine je 150 uvjetnih grla, odnosno 80.000 komada peradi u tovu.

(2) Izuzetno, izgradnja građevina za uzgoj i tov životinja nije dozvoljena na području osobito vrijednog predjela – prirodnog krajobraza, u poplavnim područjima, te na području dijela naselja Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec, na kojem se Planom predviđa mogućnost izgradnje golf igrališta i jezera, kao i na udaljenosti od cca 100,00 m od tog područja. Navedena područja prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“. Postojeća građevina za uzgoj peradi u Vrh Visočkom se zadržava, te se joj prema potrebi kapacitet može povećati maksimalno za 20%, ukoliko zadovoljava ostale uvjete iz Plana. Na

području osobito vrijednog predjela – prirodnog krajobraza, moguća je izgradnja manjih građevina za uzgoj životinja ukoliko su u sklopu seoskog turizma i na principima ekološke proizvodnje.

(3) 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 posebnim propisom (II. Akcijski program zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla, NN 60/17.). U slučaju promjene navedenog propisa primjenjivat će se odgovarajući novo propisani koeficijenti.

(4) U slučaju da nije ispunjen uvjet o minimalnom broju grla, izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka izvan građevinskog područja, moguće je dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da takav program prethodno verificira i ocijeni jedinica lokalne samouprave u suradnji s nadležnim županijskim tijelom za poljoprivredu.

(5) Za izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno o načinu snabdijevanja potrebnom infrastrukturom i zbrinjavanju otpada, definirane člankom 96., stavak 4. i 5.

(6) Građevine na farmi moraju zadovoljavati propisane tehničko-tehnološke uvjete (osobito u pogledu veličine spremišta za gnoj definirane člankom 104.), uvjete koji osiguravaju zaštitu životinja sukladno propisima, te kriterije definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

## Članak 21.

(1) U sklopu farme za uzgoj životinja iz članka 101. 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, te za iskorištavanje nus-proizvoda radi dobivanja energije, a koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi
- druge prateće građevine prema potrebi.

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

(3) Građevine na farmi koja je organizirana kao stambeno-gospodarski sklop (u kombinaciji sa sadržajima ratarske proizvodnje) moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno 30% površine farme.

(4) Farma kao gospodarski sklop sadrži veći broj pojedinačnih građevina za uzgoj ili tov životinja, s potrebnim pratećim građevinama.

(5) Maksimalna izgrađenost parcele na farmi koja je organizirana kao tovilište ili farma kao gospodarski sklop je 40%, s time da je minimalni udio zelenih površina na parceli 15%.

## Članak 22.

(1) Uvjeti iz članka 99. za maksimalne visine, maksimalne tlocrtne 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.

(2) Građevine se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima moraju uklapati u okolni prostor.

(3) Veličina, građevinski materijali i oblikovanje gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (tovilišta) ovisni su o vrsti i tehnologiji proizvodnje, te konkretnoj lokaciji na kojoj se grade, a osnovni elementi za izgradnju/rekonstrukciju definiraju se nastavno u ovom članku.

(4) 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°.

- (5) Građevine za uzgoj životinja (tovilišta) mogu se graditi do maksimalne visine vijenca 7 m, a sljemena 10 m od uređenog terena.
- (6) Ove građevine se moraju oblikovanjem, odabirom materijala i boja što je moguće više prilagoditi okolnom krajoliku. Silosi za hranu koji su sastavni dio farmi, ne smiju nadvisivati građevine za uzgoj i tov životinja (najviše 20 % visine do sljemena građevina za uzgoj i tov).
- (7) Preporuča se korištenje tipskih silosa (većih promjera i manjih visina), odnosno izvedba više manjih silosa (umjesto jednog velikog), završno obloženih patiniranim limom, a ne sjajnim materijalom. Izvedba krovnog pokrova građevina za uzgoj i tov životinja treba biti u spektru žuto-zelene boje kako bi kontrast između okolnih površina i građene strukture bio što manji.
- (8) Preporuča se sadnja autohtonog listopadnog drveća, odnosno visoke vegetacije.
- (9) Preferira se gradnja ovih građevina od prirodnih materijala uvažavajući optimalne tehničko-tehnološke uvjete za dohodovnu proizvodnju, uz maksimalno moguće uklapanje u krajobraz.
- (10) Izuzetno su mogući i drugačiji uvjeti oblikovanja, visine i materijali, ukoliko vrsta i tehnologija proizvodnje to zahtijevaju, s time da se izgradnjom građevina za uzgoj i tov životinja ne naruši postojeća vrijednost krajolika.

### Članak 23.

- (1) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, za potrebe farmi tj. građevina za uzgoj životinja, preporuča se graditi sukladno uvjetima iz Nitratne direktive Europske unije (Direktiva Vijeća 91/676/EEZ o zaštiti voda od zagađenja nitratima iz poljoprivrednih izvora), koja se primjenjuje danom stupanja Republike Hrvatske u EU. Sukladno Nitratnoj direktivi na snazi je Akcijski program zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog porijekla (NN, br. 15/13.) koji propisuje uvjete i mjere za ranjiva područja i sva ostala gospodarstva u cilju zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla radi postizanja dobrog stanja vodnih tijela površinskih i podzemnih voda i sprečavanja pogoršanja već dostignutog stanja vodnih tijela u pogledu onečišćenja nitratima poljoprivrednog podrijetla.
- (2) Stajski gnoj skladišti se na uređenim gnojištima: platoima za kruti stajski gnoj, gnojišnim jamama, lagunama, jamama za gnojnicu, ili u drugim spremnicima (u daljem tekstu: spremnici).
- (3) Spremnici moraju biti vodonepropusni, tako da ne dođe do izlivanja, ispiranja ili otjecanja stajskog gnoja u okoliš, kao i onečišćenja podzemnih i površinskih voda. Tekući dio stajskog gnoja mora biti prikupljen u vodonepropusne gnojne jame iz kojih ne smije biti istjecanja u podzemne ili površinske vode.
- (4) Spremnici moraju svojom veličinom zadovoljiti prikupljanje gnoja za šestomjesečno razdoblje, s time da je za jedno uvjetno grlo potrebno, za razdoblje od šest mjeseci skladištenja, osigurati:
- i skladištenja, osigurati: - za kruti stajski gnoj najmanje 4,00 m<sup>2</sup> površine spremnika uz visinu nakupine gnoja od 2,00 m odnosno 8,00 m<sup>3</sup> prostora spremnika za kruti stajski gnoj, ako je visina hrpe manja od 2,00 metra, a za gnojnicu spremnik od 2,00 m<sup>3</sup>
  - za skladištenje gnojovke 10,00 m<sup>3</sup> za lagune.
  - Bez obzira na odredbe iz prethodnog stavka ovoga članka, jame za gnojnicu nije potrebno izgraditi ukoliko se kroz sustav i tehnologiju uzgoja domaćih životinja ne stvara gnojnica.
  - Stajski gnoj je kruti stajski gnoj, gnojovka i gnojnica.
  - Kruti stajski gnoj je smjesa stelje, krutih i tekućih životinjskih izlučevina različitog stupnja biološke razgrađenosti, stabilnosti i zrelosti.
  - Gnojovka je polu tekuće stajsko gnojivo, smjesa krutih i tekućih životinjskih izlučevina, tj. stajski gnoj uglavnom bez stelje.
  - Gnojnica je tekući stajski gnoj, najčešće smjesa tekućih životinjskih izlučevina i otpadnih voda (obično nastaje kao tekući ostatak izlučevina koje stelja ne uspije upiti).
  - U slučaju promjene propisa iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se odgovarajući novo propisani normativi.

## Članak 24.

(1) Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme kao gospodarskog sklopa) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja naselja i prometnica, osim u slučajevima definiranim stavkom 2. ovog članka:

- 20-50 uvjetnih grla – min od građ.područja 30m – min od DC 50m - min od ŽC 30m- min od LC 10m
- 51-80 uvjetnih grla– min od građ.područja 50m – min od DC 75m - min od ŽC 40m- min od LC 15m
- 81-100 uvjetnih grla– min od građ.područja 90m – min od DC 75m - min od ŽC 40m- min od LC 15m
- 101-150 uvjetnih grla– min od građ.područja 140m – min od DC 100m - min od ŽC 50m- min od LC 30m
- 18.180 - 25.000 broj komada peradi u tovu– min od građ.područja 30m – min od DC 50m - min od ŽC 30m- min od LC 10m
- 25.001 - 40.000 broj komada peradi u tovu– min od građ.područja 50m – min od DC 75m - min od ŽC 40m- min od LC 15m
- 40.001 - 55.000 broj komada peradi u tovu– min od građ.područja 90m – min od DC 75m - min od ŽC 50m- min od LC 20m
- 55.001 - 80.000 broj komada peradi u tovu– min od građ.područja 140m – min od DC 100m - min od ŽC 50m- min od LC 30m

(2) Udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja naselja Visoko i od rezerviranih zona namjena (gospodarske zone, zone javne i društvene namjene, zone mješovite namjene, pretežito povremenog stanovanja, zone, sportsko rekreacijske namjene, zone javnih zelenih površina, te zone groblja) iznosi 100 metara - za kapacitet do 100 uvjetnih grla ili 55.000 komada peradi u tovu, odnosno 140 metara - za kapacitet od 101 do 150 uvjetnih grla ili 55.001 do 80.000 komada peradi u tovu.

(3) Ukoliko se dokumentom prostornog uređenja susjednih jedinica lokalne samouprave definiraju drugačiji kriteriji za udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja (odnosi se na izgradnju novih građevina), u kontaktnom području sa susjednim jedinicama lokalne samouprave se primjenjuju stroži kriteriji/uvjeti.

(4) U slučaju postojećih izgrađenih građevina za uzgoj i tov životinja u kontaktnom području susjednih jedinica lokalne samouprave, primjenjuju se kriteriji/uvjeti definirani ovim Planom.

(5) Udaljenosti navedene u tablici iz stavka 1. ovog članka se mjere od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja, odnosno do ograde prostora uređenog za uzgoj/boravak životinja na otvorenom.

(6) Iznimno, minimalna udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja može se primjenjivati u odnosu na pojas stambene i stambeno-poslovne izgradnje unutar građevinskog područja, definirane člankom 26. ovih Odredbi, uz suglasnost svih vlasnika predmetnih parcela koje su u zoni utjecaja tj. na približnim udaljenostima navedenim u stavku 1. ovog članka.

(7) Kod gradnje gospodarskih građevina za uzgoj drugih životinja koje nisu navedene u tablici, njihova udaljenost od građevinskog područja ne može biti manja od 30 m, a ona se povećava sukladno povećanju kapaciteta, što je potrebno proporcionalno izračunati. Za područje naselja Visoko i zona pojedinih namjena primjenjuje se odredba stavka 2. ovog članka.

(8) U slučaju izgradnje više građevina za uzgoj ili tov životinja (istih ili različitih vrsta životinja bez obzira na vlasništvo) jedne 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, stavku 1., 2. i 7.

(9) Na području Općine ograničava se kapacitet građevina za uzgoj životinja na način definiran stavkom 1. ovog članka na najviše 150 uvjetnih grla, odnosno za uzgoj peradi u tovu na najviše 80.000 komada, odnosno 6 građevina u jednom kompleksu.

(10) Iznimno, građevine iz 1. stavka moguće je locirati i na manju udaljenost od javnih cesta, tj. na udaljenost zaštitnog koridora ceste (sukladno trenutno važećim propisima, zaštitni koridor mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, pa u pravilu za brzu cestu iznosi 35,00 m (za državnu cestu 25,00 m), za županijsku cestu 15,00 m i lokalnu cestu 10,00 m). Ukoliko se neki od sadržaja planiraju smjestiti unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

#### Članak 25.

(1) Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja, ako se grade kao zasebne građevine, te nisu sastavni dio već izgrađenog kompleksa/sklopa farme, mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishoda propisanih dokumenata za izgradnju. Udaljenost se odnosi na najbližu građevinu u susjednoj farmi ili susjednom izgrađenom kompleksu/sklopu farme.

(2) Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih u članku 105. mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa/sklopa, 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.

(3) Ukoliko nije moguće proširenje postojeće farme na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele farme, tj. građevine za uzgoj životinja) izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time suglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koje se nalaze na udaljenostima propisanim ovim Planom za pojedini kapacitet farme.

(4) Postojeće građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih u članku 105. mogu se proširivati maksimalno za 25% postojećih kapaciteta, ukoliko zadovoljavaju ostale uvjete iz ovih Odredbi za provođenje.

(5) Izuzetno, udaljenost tovišta od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja od definirane člankom 105. ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je tovište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

#### Članak 26.

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevina iz članka 101. bit će naročito određeno:

- veličina parcele
- položaj parcele u odnosu na naselje
- položaj parcele u odnosu na dominantne smjerove vjetrova, vodotoke, kanale i sl.
- tehnološko rješenje i kapaciteti
- način smještanja 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.

(2) Prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine za uzgoj i tov životinja potrebno je utvrditi sve posebne uvjete u skladu sa zakonskom regulativom.

(3) 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.

#### Članak 27.

(1) Postojeće i poznate planirane lokacije izgradnje u funkciji poljoprivredne proizvodnje - za uzgoj životinja izvan građevinskog područja naselja, prikazane su točkasto - simbolom, kao poljoprivredna gospodarstva, na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, a postojeće lokacije i plošno na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“.

#### Članak 28.

(1) Ukoliko se, pri izvođenju bilo kakvih zemljanih radova vezanih uz izgradnju građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, naiđe ili se pretpostavlja da se naišlo na predmete i nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu službu za zaštitu kulturne baštine.

#### Članak 29.

(1) Ribnjaci i prateće građevine za uzgoj ribe mogu se graditi prema uvjetima iz PPŽ-a, osim u dijelu koji se odnosi na površinu ribnjaka.

(2) S obzirom na karakter Općine i vodotoka na području Općine (uglavnom brdsko područje i vodotoci) moguće su i drugačije površine i dubine ribnjaka, kao i sam način njihove izgradnje, pod uvjetom da njihova isplativost bude dokazana odgovarajućim programom o namjeravanim ulaganjima. Ribnjaci se mogu formirati samo na vodotoku, ili neposredno uz vodotok, te nije dozvoljeno formiranje samostalnih ribnjaka iskopavanjem.

(3) Formiranje, odnosno izgradnja ribnjaka na tom području vršit će se temeljem posebnih vodopravnih uvjeta i koncesije nadležnog tijela koje upravlja vodama („Hrvatske vode“), a uzimajući u obzir karakteristike svake pojedine konkretne lokacije, te uz uvjet da se pri formiranju, odnosno izgradnji ribnjaka dozvoljava iskop postojećeg tla samo u najnužnijem obimu potrebnom za oblikovanje i uređenje ribnjaka.

(4) 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.

(5) 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.

#### Članak 30.

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

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

(3) Udaljenost plastenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3,00 m.

(4) Staklenici i plastenici koji nisu u sklopu biljne farme izvan građevinskog područja, već su vezani uz pretežito poljoprivredna gospodarstva unutar građevinskog područja, mogu se postavljati na česticama uz postojeće građevinsko područje namijenjeno za mješovitu, pretežito stambenu namjenu, na udaljenosti minimalno od 5,00 m od granice građevinskog područja, te na udaljenostima od minimalno 50,00 m od granice građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ostalih planiranih rezerviranih zona namjene.

#### Članak 31.

(1) Za smještaj i izgradnju pčelinjaka izvan građevinskog područja primjenjuju se uvjeti definirani posebnim propisima o držanju pčela.

(2) Pčelinjaci se mogu graditi na za tu namjenu pogodnim područjima (livade, blizina šuma i šumaraka i sl.).

(3) Za izgradnju pčelinjaka izvan građevinskog područja primjenjuju se isti uvjeti za udaljenosti od susjednih međa kao za pčelinjake unutar građevinskog područja, određeni člankom 30. stavkom 4.

(4) Pod pojmom pčelinjaka koji se može graditi izvan građevinskog područja podrazumijeva se izgradnja konstrukcije za držanje košnica pčela i košnice pčela.

(5) Košnice pčela, a ukoliko je moguće i konstrukcije za držanje košnica, trebaju se graditi od prirodnih materijala i to kao montažno, demontažni elementi.

#### 1.2.1.5.2. Građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu

##### Članak 32.

(1) Smještaj djelatnosti, odnosno izgradnja građevina u funkciji gospodarenja šumama (lugarnice, šumarske kuće i sl.) koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevina u funkciji lova, mora biti u skladu s posebnim propisima, odnosno uvjetima nadležnih tijela, a mora biti isključivo u funkciji korištenja prostora, tj. prirodnog resursa u kojem se nalaze.

(2) 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.

(3) 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 33.

(1) Za izgradnju uzgajališta divljači manjeg kapaciteta primjenjuju se isti kriteriji izgradnje kao i za građevine za uzgoj životinja iz članka 12., odnosno iz članka 103., a u ovisnosti o smještaju i kapacitetu.

(2) Za izgradnju uzgajališta divljači većeg kapaciteta (na području lovišta većeg od 100,00 ha) primjenjuju se uvjeti definirani nadležnim zakonom.

#### 1.2.1.5.3. Površine za istraživanje ugljikovodika i geotermalne vode

##### Članak 34.

(1) Područje Općine Visoko nalazi se unutar istražnog prostora koji je planiran za istraživanje i eksploataciju ugljikovodika Prijedlog IP Sjeverozapadna Hrvatska-05 „SZH-05“. Granice istražnog prostora ugljikovodika obuhvaćaju cijeli prostor Općine Visoko što je prikazano u grafičkom dijelu Plana, kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“.

(2) Svi zahvati u funkciji istraživanja i eksploatacije ugljikovodika i geotermalne vode iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe, provode se neposrednom primjenom Prostornog plana Varaždinske županije i odgovarajućih posebnih propisa.

#### 1.2.1.5.4. Zahvati u prostoru za robinzonski smještaj smještajnog kapaciteta do 30 gostiju bez građevina za čije je građenje potrebna građevinska dozvola

##### Članak 35.

(1) Izgradnja za robinzonski smještaj smještajnog kapaciteta do 30 gostiju bez građevina za čije je građenje potrebna građevinska dozvola izvan građevinskog područja moguća je na građevnim česticama prema važećem propisu (Zakon o prostornom uređenju, „Narodne novine“, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.).

(2) Kod izgradnje iz stavka 1. ovog članka potrebno je poštivati uvjete smještaja – infrastrukture i prostorija (prostora) ili opreme za pružanje usluge smještaja, propisane važećim propisima.

(3) Sadržaje iz stavka 1. ovog članka nije potrebno označavati u grafičkom dijelu Plana.

(4) Obuhvat građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu, a organizaciju i smještaj građevina na istoj treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

(5) Građevine i ostali mogući sadržaji unutar zahvata u prostoru za robinzonski smještaj moraju biti grupirani na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora, a ukupna izgrađenost područja ne smije biti veća od 10 % površine zahvata u prostoru za robinzonski smještaj.

(6) Najmanje 40 % obuhvata zahvata u prostoru za robinzonski smještaj mora biti uređeno kao parkovni nasad i/ili prirodno zelenilo.

#### 1.2.1.6. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

##### 1.2.1.6.1. Sportsko – rekreacijska igrališta na otvorenom s pratećim zgradama i/ili sadržajima

###### Članak 36.

(1) Izgradnja sportsko-rekreacijskih igrališta i uz njih pratećih ugostiteljskih građevina/sadržaja na otvorenom izvan građevinskog područja moguća je na prostoru definiranom za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja.

(2) Poznati prostori/površine, kao i lokacije na kojima je moguće izgraditi i urediti sportsko - rekreacijska igrališta sa pratećim zgradama/sadržajima na otvorenom posebno su označeni u grafičkom dijelu ovog Plana.

(3) Uređenje prostora iz stavka 1. i 2. ovog članka moguće je isključivo samo za javnu upotrebu i u smislu članka 120. ovih Odredbi za provođenje.

(4) Prilikom određenja mogućnosti uređenja pojedine lokacije, osim osnovnih parametara vezanih uz pristup i način opskrbe eventualno potrebnom infrastrukturu, osobito treba uzeti u obzir datosti i moguća ograničenja prostora u koji se mogući sadržaji smještavaju.

(5) Građevine i ostali mogući sadržaji unutar lokacija sportsko - rekreacijskih igrališta na otvorenom moraju biti grupirani na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora, a ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih ili natkrivenih građevina ne smije prelaziti 5% površine sportsko-rekreacijskih igrališta i sadržaja.

(6) Najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru mora biti uređeno kao parkovni nasad i/ili prirodno zelenilo.

###### Članak 37.

(1) Područje sjeverno od lokalne ceste LC 25162 i definiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene – golf igralište, prikazano na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ simbolom RI, može se namijeniti za rekreaciju – golf vježbalište.

(2) Područje iz stavka 1. ovog članka može se odgovarajuće krajobrazno urediti i koristiti samo za golf vježbalište.

(3) Eventualno potrebni prateći sadržaji (uslužni i sl.) uz ovu namjenu mogu se realizirati unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, zone sportsko rekreacijske namjene definirane za golf igralište, u dijelu namijenjenom izgradnji takvih sadržaja.

##### 1.2.1.6.2. Površine na otvorenom s pratećim sadržajima za potrebe izletništva

###### Članak 38.

(1) Na području Općine moguće je i uređenje rekreacijskih sadržaja bez mogućnosti gradnje građevina, odnosno s minimalnim intervencijama u okoliš, upotrebom prirodnih materijala i adekvatnog mobilijara.

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

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

(4) 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 20,00 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, a sve podređeno osnovnoj namjeni - boravku i rekreaciji u prirodi.

(5) 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.

(6) Uređenje rekreacijskih sadržaja iz ovog članka mora biti, ovisno o prirodnom resursu, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba.

#### Članak 39.

(1) 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.

(2) Najveća dopuštena visina vijenca takve građevine je 5,00 m od konačno zaravnanog i uređenog terena, a najveća tlocrtna površina do 40,00 m<sup>2</sup>, uključivo natkrivenu terasu ukoliko se ista izvodi.

(3) Navedeni sadržaji iz ovog članka ne označavaju se posebno u grafičkom dijelu plana.

#### Članak 40.

(1) Na području zaštićenog kulturnog dobra Utvrde Čanjevo u naselju Čanjevo, PPŽ-om je planirana lokacija sportsko rekreacijske namjene – izletništvo, županijskog značaja.

(2) Ovim Planom preuzima se lokacija i namjena iz stavka 1. ovog članka.

(3) Lokacija iz stavka 1. ovog članka označena je na kartografskim prikazima br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i br. 4b.: „Građevinsko područje naselja Čanjevo, Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec“, kao izgrađena struktura izvan građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene - izletništvo i označena simbolom R6.3.

(4) Realizacija namjene iz stavka 1. ovog članka provodi se neposrednom primjenom PPŽ-a, provedbom točaka 11.1.4.2.3., 3.7., 3.7.2.

### 1.2.1.7. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I GRAĐEVINE

#### Članak 41.

(1) Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja infrastrukturnih sustava i građevina sukladno ovom Planu.

(2) Detaljni uvjeti utvrđivanja koridora i površina infrastrukturnih sustava i građevina definirani su u poglavlju 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave, ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 42.

(1) Uz prometne koridore mogu se izvan (i unutar) građevinskog područja graditi benzinske postaje sukladno posebnim propisima.

#### Članak 43.

(1) Manje energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) i kogeneracije, mogu se smještavati izvan građevinskog područja naselja u okviru poljoprivrednih gospodarstava za potrebe njihovog infrastrukturnog opremanja (električnom i toplinskom energijom) pod uvjetom da se takva građevina nalazi unutar prostora/posjeda na kojem je smještena farma ili gospodarska građevina za uzgoj životinja koju treba opskrbljivati energijom. Navedene energetske građevine nije moguće izgraditi prije izgradnje osnovne građevine (stambeno-gospodarskog sklopa ili točilišta, stočne farme) koju treba infrastrukturno opremiti.

(2) Samostalne energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) za proizvodnju električne energije za predaju iste u elektrodistribucijski sustav mogu se graditi kao izgrađene strukture izvan građevinskog područja, i to instalirane snage  $\leq 10$  MW, samo ukoliko su za iste planirane površine/plohe PPUO-om i prikazane na odgovarajućim kartografskim prikazima PPUO-a.

### 1.2.1.8. GRAĐEVINE OBRANE

#### Članak 44.

(1) Vojne i druge građevine od interesa za obranu zemlje i zaštitu od prirodnih i drugih nesreća grade se sukladno odredbama posebnih propisa, ukoliko se za istima ukaže potreba.

#### 1.2.1.9. OSTALA MOGUĆA GRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

#### Članak 45.

(1) Manje vjerske građevine kao što su kapelice, raspela i slično i spomeničke građevine mogu se izvoditi prema potrebi uz ceste i putove, na način da ne ometaju preglednost na njima i ne ugrožavaju promet, te sukladno navedenom u točki 4.A Uvjeti za gradnju jednostavnih građevina.

(2) Ove građevine se moraju svojim oblikovanjem i korištenim materijalima uklopiti u prostor u kojem se izvode.

(3) Privremene građevine za potrebe sajmova i javnih manifestacija i kiosci, te reklamni panoi mogu se postavljati prema uvjetima iz članka 11. i 171.

#### 1.2.1.10. ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

#### Članak 46.

(1) Pojedinačne stambene, vikend i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, te manje grupacije građevina ili funkcionalne cjeline stambeno gospodarskih posjeda koje su bitno izdvojene od definiranog građevinskog područja evidentirane su u postupku izrade ovog Plana (ukoliko su uočene na ortofoto snimku Općine) kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja i prikazane su informativno na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“.

(2) Zatečenom izgradnjom izvan građevinskog područja smatraju se i one građevine (pojedinačne poslovne, stambene i gospodarske građevine) koje se nalaze izvan građevinskog područja, a nisu evidentirane u PPUO jer nisu uočene ili ne postoje na ortofoto snimku područja Općine korištenom u izradi PPUO.

(3) Ukoliko su građevine iz stavka 1. i 2. ovog članka izgrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog propisanog dokumenta za građenje ili prije 15.02.1968. g., kao i svaka građevina koja je temeljem odgovarajućeg akta ozakonjena, može se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, iako je u suprotnosti s planiranom namjenom određenom ovim Planom.

(4) U sklopu građevina iz stavka 3. ovog članka ne može se vršiti dogradnja ni prenamjena u poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti.

(5) Pojedinačne stambene i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, te manje grupacije građevina ili funkcionalne cjeline stambeno-gospodarskih posjeda koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a iste nisu izgrađene temeljen ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima iz ovog članka, stavka 3., smatraju se građevinama suprotnim ovom Planu.

(6) Prenamjena i povećanje parcela zatečene izgradnje je moguće jedino u svrhu izgradnje i prenamjene u sadržaje koji se prema zakonskoj regulativi/ovom Planu mogu graditi izvan građevinskog područja i u tom smislu je potrebno ishoditi odgovarajuću propisanu dokumentaciju.

#### Članak 47.

(1) Eventualni zahvati na građevinama zatečene izgradnje koja je građena na tradicijski način moraju biti sukladni tom načinu izgradnje, te nije dozvoljeno povećanje postojećih gabarita i osnovnog oblikovanja. To se osobito odnosi na zatečenu izgradnju u brežnim dijelovima naselja Općine.

#### Članak 48.

(1) Eventualni zahvati na građevinama iz članka 128., stavka 3., te oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti takvi da se maksimalno uklapaju u prostor u kojem se grade, te se preporučaju izvoditi u duhu autohtonog graditeljstva.

## Članak 49.

(1) Građevine iz članka 128. stavka 1. koje nisu izgrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog propisanog dokumenta za građenje ili prije 15.02.1968. g., ne mogu se uklopiti u planiranu namjenu određenu Planom te se smatraju građevinama suprotnim ovom Planu premda su evidentirane u postupku izrade Plana.

### 1.2.2. Građevinsko područje naselja

## Članak 50.

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

## Članak 51.

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

(2) Pojam „postojeća građevina“ koji se koristi u ovom Planu odnosi se na pojam postojeće građevine definiran Zakonom o gradnji.

(3) U građevinskim područjima naselja planirane su:

1. - zone mješovite namjene
  - a. pretežito stambene namjene
  - b. povremeno stanovanje
  - c. pretežito poljoprivredna gospodarstva
2. zona javne i društvene namjene
3. zone gospodarske namjene
4. zone sportsko rekreacijske namjene
5. zona javne zelene površine

(4) Uvjeti izgradnje građevina u zoni mješovite namjene pobliže su obrađeni u točki 2.2.1. Zone mješovite namjene.

(5) Uvjeti izgradnje u zoni javne i društvene namjene, kao i uvjeti izgradnje takvih sadržaja u mješovitoj zoni, pobliže su obrađeni u poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti, ovih Odredbi.

(6) Uvjeti izgradnje građevina u zonama gospodarske namjene pobliže su obrađeni u poglavlju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti, ovih Odredbi.

(7) Uvjeti izgradnje i uređenja u zoni sportsko rekreacije namjene pobliže su obrađeni u točki 2.2.4. Zone sportsko rekreacijske namjene. Manje građevine i površine namijenjene sportu i rekreaciji mogu biti locirane i u svim ostalim zonama.

(8) Uvjeti izgradnje i uređenja u zoni javne zelene površine pobliže su obrađeni u točki 2.2.5. Javne zelene površine. Zelenilo može biti locirano i u svim ostalim zonama.

(9) Prostori za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje (u građevinskom području i izvan njega), pobliže su obrađeni u poglavlju 5. Uvjeti zautvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave, ovih Odredbi za provođenje.

#### 1.2.2.1. ZONE MJEŠOVITE NAMJENE

### 1.2.2.1.1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene

#### Članak 52.

(1) U zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguća je izgradnja:

1. građevina osnovne namjene:

- a. stambenih (obiteljskih i višestambenih),
- b. poslovnih
- c. stambeno-poslovnih,

2. građevina pratećih namjena:

- a. pomoćnih,
- b. gospodarskih (vezano uz poljoprivredu),
- c. javnih i društvenih djelatnosti,
- d. sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- e. prometne i komunalne infrastrukture,
- f. jednostavnih građevina,
- g. zaštitnih i eventualno drugih potrebnih pratećih građevina.

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

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

(4) Iznimno, radi zaštite vizure župne crkve u Visokom, izgradnja višestambenih građevina nije dozvoljena u zoni mješovite, pretežito stambene namjene koja se nalazi istočno od zone sportsko rekreacijske namjene i zone javne i društvene namjene u naselju Visoko, i to unutar pojasa od cca 50,00 m od ruba građevinskog područja s južne strane.

(5) U dijelu zone unutar koridora od 40,00 m od ruba autoceste nije dozvoljena nova izgradnja sukladno posebnim propisima.

(6) 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 ovih Odredbi, a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

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

(8) U postupku ishođenja propisane dokumentacije za izgradnju građevina u blizini šuma i šumskog područja potrebno je sukladno posebnom propisu ishoditi uvjete nadležnog tijela koje upravlja šumama.

#### Članak 53.

(1) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito stambene namjene može se graditi jedna stambena, ili poslovna, ili stambeno-poslovna građevina, kao i stambena i poslovna građevina, te uz njih prateće pomoćne igospodarske (vezane uz poljoprivredu) građevine koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu.

(2) Izuzetno, u sjevernom dijelu izdvojene zone mješovite namjene (u južnom dijelu naselja Đurinovec), moguće je graditi pretežito poslovne, odnosno manje proizvodne građevine.

(3) Na parcelama u zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguće je prvo izgraditi poslovnu građevinu (ukoliko se na parceli ne gradi samo poslovna građevina), a potom stambenu građevinu, uz uvjet da se za stambenu građevinu rezervira odgovarajući prostor, što se utvrđuje u postupku ishođenja propisanog dokumenta za lociranje/građenje.

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

#### Članak 54.

- (1) 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 ovih Odredbi, te uz uvjet da se osigura potreban prostor za smještaj vozila.
- (2) Građevine za smještaj vozila ili parkirališni prostor, vlasnik ili korisnik mora osigurati na parceli.
- (3) Ukoliko ne postoje mogućnosti za smještaj vozila na parceli iz stavka 2. 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 55.

- (1) Stambenim građevinama smatraju se obiteljske i višestambene zgrade koje služe za stalno stanovanje.
- (2) Obiteljskim stambenim građevinama smatraju se građevine s najviše 3 stana.
- (3) Višestambene građevine su stambene ili stambeno-poslovne građevine s 4 i više stambene jedinice i visinom izgradnje minimalno P+1.

#### Članak 56.

- (1) Poslovnim građevinama smatraju se:

1. za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije:

- a. 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.)
- b. poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffei, buffeti i sl.)
- c. građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma
- d. montažne privremene građevine;

2. za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:

- a. 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.)
- b. manje energetske građevine, tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) i kogeneracije/ trigeneracije, izuzev solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija koje se mogu postavljati na postojećoj/im građevini/ama na parceli – krovu i/ili pročelju, te na terenu okućnice građevne čestice.

- (2) Za poslovne građevine koje nisu nabrojane u prethodnom stavku (pakirnice, skladišta i sl.), a koje se grade u ovoj zoni, potrebno je u postupku ishoda propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina, ovisno o požarnom opterećenju, vrsti skladištene robe i vrsti djelatnosti definirati u koju vrstu poslovnih građevina spadaju (a ili b).

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

- (4) 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.

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

(6) Bučne i potencijalno opasne djelatnosti lociraju se prvenstveno u gospodarskim zonama, a one koje se grade 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.

(7) 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.

(8) Poslovnim građevinama (manjim) smatraju se montažne, privremene građevine - kiosci. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti (površine do 12 m<sup>2</sup>), a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

(9) Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska, a sukladno općinskoj odluci.

(10) Izgradnja i stavljanje u funkciju poslovnih građevina i poslovnih namjena moguća je pod uvjetom da postojeća komunalna infrastruktura u okruženju omogućuje zadovoljenje pojačanih potreba. U protivnom je potrebno prethodno osigurati mjere za pojačanje kapaciteta komunalne infrastrukture.

(11) Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene primjenjuju se odredbe članaka 142., 144., 146. i 147. ovih Odredbi za provođenje, osim u pogledu minimalne veličine parcele.

(12) Manje energetske građevine s postrojenjem za preradu biomase, koje u svom proizvodnom procesu koriste životinjski izmet i sl., ne mogu se smještavati na dijelu parcele predviđenom za smještaj poslovnih građevina.

#### Članak 57.

(1) Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu), a u smislu uobičajenog gospodarstava unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, smatraju se:

1. bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.

2. s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl.

(2) Unutar zone mješovite pretežito stambene namjene, mogu se u okviru obiteljskih domaćinstava graditi gospodarske građevine za uzgoj životinja do maksimalno 20 uvjetnih grla, odnosno 18.000 peradi u tovu, ukoliko se mogu zadovoljiti potrebni uvjeti u pogledu dozvoljene izgrađenosti parcele i propisanih udaljenosti od stambenih i drugih namjena koje se u toj zoni grade.

(3) Izuzetno, u naselju Vinično, Čanjevo i Kračevac, na postojećim i planiranim poljoprivrednim gospodarstvima unutar građevinskog područja naselja, označenim simbolom M4 u kartografskom prikazu: „Građevinsko područje naselja“, dozvoljava se uzgoj do 40 goveda – mliječnih krava.

(4) Gospodarske građevine mogu se graditi za istovremeni uzgoj i tov najviše tri različite vrste uzgoja.

(5) Građevine za uzgoj i tov životinja (stoke, peradi i dr.) ne mogu se graditi u pojedinim definiranim zonama namjena rezerviranim za gospodarstvo, javne i društvene sadržaje, povremeno stanovanje, sport i rekreaciju, te javne zelene površine. Građevine za uzgoj i tov životinja, kapaciteta većeg od 10 uvjetnih grla, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 100 m od pojedinih navedenih zona namjena, kao i na udaljenosti manjoj od 100 m od pojedinačnih građevina javnih i društvenih sadržaja (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih, turističko ugostiteljskih i sličnih građevina), te građevina zaštićene graditeljske i prirodne baštine. Od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje udaljenost ovih građevina mora iznositi minimalno 50 m.

(6) Građevine za uzgoj i tov životinja, kapaciteta manjeg od 10 uvjetnih grla, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 40 m od pojedinačnih građevina javnih i društvenih sadržaja (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih i sličnih građevina), te građevina zaštićene graditeljske i prirodne baštine. Od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno poslovne izgradnje udaljenost ovih građevina mora iznositi minimalno 20 m.

(7) Odredbe stavaka 5. i 6. ovog članka se ne primjenjuju na poljoprivredna gospodarstva označena simbolom M4 u naseljima Vinično (sjeverno uz gospodarsku zonu), Čanjevo (u istočnom, rubnom dijelu naselja) i Kračevac (u istočnom, rubnom dijelu naselja).

(8) Postojeće i planirane građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze ili će se graditi na manjim udaljenostima od propisanih u stavku 5. i 6. ovog članka mogu se zadržati i rekonstruirati, ali nije dozvoljeno njihovo proširenje ili povećanje kapaciteta, osim u slučaju poljoprivrednih gospodarstava označenih simbolom M4 u naseljima Vinično, Čanjevo i Kračevac, za koje se primjenjuje odredba stavka 3. ovog članka.

(9) Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi u posebnom pojasu izgradnje definiranom u članku 26. i to na gospodarskom dvorištu, odnosno ukoliko se isti grade u izgrađenom dijelu naselja sukladno članku 34. ovih Odredbi.

(10) Gospodarskim dvorištem smatra se dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu vezanu uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje ili poslovne sadržaje, i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

(11) Veličina građevina za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca, koja se gradi na parceli, određuje se 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, te uvjeta da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40% njezine površine.

(12) Na posjedu poljoprivrednog domaćinstva, u dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati i manje plastenike i staklenike za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bila i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti parcele.

(13) Građevine za uzgoj i tov životinja moraju zadovoljavati propisane tehničko-tehnološke, sanitarno-zdravstvene i zoohigijenske uvjete, osobito u pogledu veličine spremišta za tekući i kruti stajski gnoj.

(14) Prilikom projektiranja i izgradnje gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja na farmama (NN br. 136/05.) i Pravilnika o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (NN br. 56/08.).

(15) Građevine za uzgoj i tov životinja moraju od 2012. godine udovoljavati i odredbama Zakona o zaštiti životinja, posebice u dijelu koji se odnosi na kretanje životinja i izgradnju građevina za uzgoj - nastambi.

(16) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, za potrebe farmi tj. građevina za uzgoj životinja, potrebno je graditi sukladno uvjetima iz Nitratne direktive Europske unije (Direktiva Vijeća 91/676/EEZ o zaštiti voda od zagađenja nitratima iz poljoprivrednih izvora) i Pravilniku o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (NN br. 56/08.) primjenjuje i u Hrvatskoj. Ulaskom Hrvatske u EU navedeni dokument/propis obvezni su u primjeni i na području Općine, a u slučaju njihove promjene ili donošenja drugih dokumenata/propisa primjenjivat će se odgovarajući novo propisani normativi.

(17) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku odnosno građevine s postrojenjem za preradu biomase treba smještavati na prostoru najudaljenijem od stambenog dijela vlastite i susjednih parcela, tj. u zadnjem/krajnjem dijelu parcele u odnosu na regulacijski pravac, i to na udaljenosti minimalno 25 m od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih objekata, a poželjno ih je smještavati iza građevine za uzgoj životinja.

(18) Iznimno, uz ili umjesto spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, moguć je smještaj građevine s postrojenjem za preradu biomase (drveni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet i sl.) koja je u cijelosti ili većinom proizvedena na tom gospodarstvu, a u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije.

#### Članak 58.

(1) 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.

(2) 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 idejni projekt (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 i zbrinjavanje otpada
- mjere za zaštitu okoliša
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(3) U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje gospodarskih građevina (vezanih 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 idejni projekt (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 i zbrinjavanje otpada
- mjere za zaštitu okoliša
- Studija utjecaja na okoliš - izuzetno, ukoliko je ista obvezna temeljem važećih propisa
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(4) Građevine za uzgoj i tov životinja moraju zadovoljavati propisane tehničko tehnološke, sanitarno-zdravstvene i zoohigijenske uvjete, osobito u pogledu veličine spremišta za tekući i kruti stajski gnoj, što je definirano člankom 104. ovih Odredbi za provođenje.

(5) Na izgradnju i stavljanje u funkciju građevina iz ovog članka primjenjuje se odredba vezano uz komunalnu infrastrukturu.

#### Članak 59.

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

(2) Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu bruto izgrađenosti parcele.

#### Članak 60.

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

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

(2) 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.

#### Članak 61.

(1) 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 62.

(1) Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeće minimalne veličine građevinskih parcela za građevine osnovne namjene (članak 7. stavak 1.) u ovoj zoni:

1. slobodnostojeće građevine:

- a. Prizemne -Min širina 14m- Min dubina 25m-Min površina 350m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 40%-KIG 0,4
- b. Katne-Min širina 16m- Min dubina 30m-Min površina 480m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 40%-KIG 0,4

2. dvojne građevine

- a. Prizemne -Min širina 12m- Min dubina 25m-Min površina 300m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 40%-KIG 0,4
- b. Katne-Min širina 14m- Min dubina 30m-Min površina 420m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 40%-KIG 0,4

3. nizovi građevina:

- a. Prizemne -Min širina 8m- Min dubina 25m-Min površina 200m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 50%-KIG 0,5
- b. Katne - Min širina 8m- Min dubina 25m-Min površina 200m<sup>2</sup>-Max bruto izgrađenost parcele 50%-KIG 0,5

(2) Iznimno, kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim parcelama, 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.

(3) 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.

(4) U slučaju interpoliranih parcela između postojećih izgrađenih parcela, 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.

(5) U bruto izgrađenost parcele ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama). Površina (odnosno tlocrtna površina) pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krova, a uključujuće terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

(6) U bruto izgrađenu površinu parcele ne ulaze nenatkrivene terase u razini terena ili do najviše 60,00 cm iznad razine terena površine do 12 m<sup>2</sup> (ukoliko nije konstruktivni dio podzemne etaže), vanjska stubišta s najviše 4 stube, kao i septičke jame tlocrtna površine do 4 m<sup>2</sup>, a za veće površine (visine) od navedenih, u bruto izgrađenu površinu parcele, ubraja se 30% njihove ukupne površine.

(7) Prostornim planovima nižeg reda 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 63.

- (1) Minimalna tlocrtna površina stambene, poslovne ili stambeno-poslovne građevine je 64 m<sup>2</sup>.
- (2) 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 m<sup>2</sup>, izuzev za manje poslovne građevine (montažne) - kioske, za koje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m<sup>2</sup>.
- (3) Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 400 m<sup>2</sup>, poslovne 1.000 m<sup>2</sup>, a stambeno-poslovne 1.200 m<sup>2</sup>.
- (4) Za poslovne građevine onih djelatnosti koje koriste specijalne tehnološke procese, tlocrtna površina građevine može iznositi i više od propisane u stavku 3. ovog članka.
- (5) 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.
- (6) Pod pojmom "tlocrtna površina" u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom iz članka ovih Odredbi.
- (7) 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 člankom 296. poglavlja 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi.
- (8) Stavak 3. ovog članka se ne odnosi na višestambenu izgradnju, kao ni na sadržaje društvene infrastrukture ili javnih i društvenih funkcija koji se mogu graditi u ovoj zoni.

### Članak 64.

- (1) Građevine povremenog stanovanja ("vikendice" i slična izgradnja) u pravilu se ne mogu graditi u zoni mješovite, pretežito stambene namjene.
- (2) 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.
- (3) 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 mogu interpolirati građevine. Za izgradnju navedenih građevina primjenjuju se uvjeti izgradnje definirani u poglavlju 2.2.1.2. Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnja).
- (4) Minimalna veličina građevinskih parcela za izgradnju građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka može biti 20% manja od veličina definiranih u članku 17., s tim da se bruto izgrađenost parcele određuje na isti način kao i za ostale stambene građevine.
- (5) Zidana građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka ne može biti manje tlocrtne površine od 36 m<sup>2</sup>, uz obavezu izgradnje sanitarnog čvora (minimalno WC).

### Članak 65.

- (1) Bruto izgrađenost parcela za izgradnju višestambenih građevina može iznositi 30 %.
- (2) Višestambenim građevinama smatraju se građevine sa 4 i više stanova i visinom izgradnje minimalno P+1, odnosno maksimalno Po+P+2, a mogu sadržavati i poslovne prostore.
- (3) Višestambene građevine potrebno je graditi na način da se spriječe arhitektonske barijere sukladno posebnom propisu.
- (4) Iznimno, izgradnja višestambenih građevina nije dozvoljena u slučaju definiranom člankom 7., stavkom 4.

### Članak 66.

- (1) Građevine na građevnim česticama treba smještavati na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije u cilju povećanja dobitaka topline u zgradama, odnosno sprečavanja prekomjernog sunčanog zračenja topline u zgradama.

(2) U smislu korištenja pasivne uporabe sunčane energije predlažu se slijedeće urbanističke mjere:

- ispravni odabir lokacije zgrade s obzirom na izloženost suncu i zaštićenost od prejakih vjetrova
- ispravna orijentacija funkcionalnog pročelja zgrade prema suncu – južna strana
- ispravni izbor lokacije zgrade u odnosu na reljef zemljišta
- funkcionalni okolni krajolik
- ispravni (kompaktni) oblik i veličina zgrade.

(3) Navedene urbanističke mjere treba poštivati prilikom svake nove gradnje sukladno mogućnostima vezanim uz oblik, veličinu i orijentaciju građevinske parcele, kao i okolni izgrađeni i neizgrađeni prostor, a osobito prilikom gradnje stambenih građevina.

#### Članak 67.

(1) 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.

(2) Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina parcele, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka, a što će se definirati u postupku ishođenja propisanih dokumenata za lociranje, odnosno gradnju.

#### Članak 68.

(1) Stambena, stambeno-poslovna, odnosno poslovna građevina mora se locirati na uličnom građevinskom pravcu koji se u pravilu definira na udaljenosti minimalno 5,00 m od regulacijske linije parcele, odnosno na pravcu koji je već pretežito formiran postojećom zatečenom izgradnjom u potezu.

(2) Ukoliko će se za formiranje novih uličnih poteza donositi dokumenti prostornog uređenja užih područja, istima će se definirati ulični građevinski pravac.

(3) U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja dokumenata prostornog uređenja užeg područja, udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od 5,00 m.

(4) Iznimno se zbog specifičnih uvjeta na parceli može definirati ulični građevinski pravac i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije, ali ne manjoj od 3,00 m. Ovakva iznimka se ne odnosi na ulice koje su državnog ili županijskog ranga.

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

(6) Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne smije prelaziti 10,00 m.

(7) Uvjet iz stavka 6. se ne primjenjuje ukoliko je već pretežito formiran ulični građevinski pravac sa zatečenom izgradnjom na udaljenosti većoj od 10,00 m od regulacijske linije.

#### Članak 69.

(1) Izuzetno od članka 19., na regulacijskoj liniji se može graditi garaža, ukoliko je čestica na strmom terenu i ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njenoj 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 70.

(1) U naselju Vinično, u građevinskom području kontaktnom gospodarskoj zoni - istočno od lokalne ceste, građevinski pravac za stambenu izgradnju treba iznositi 10,00 m, a za poslovnu izgradnju 5,00 m od linije ograde, dok se u slučaju izgradnje jedinstvene stambeno-poslovne građevine, građevina može graditi na udaljenosti 5,00 m od linije ograde s time da se stambeni dio građevine nalazi na udaljenosti od 10,00 m od linije ograde.

(2) Prostor između linije ograde i građevinskog pravca potrebno je ozeleniti visokim i niskim zelenilom.

(3) Na izgrađenim parcelama mogu se zadržati postojeći građevinski pravci.

#### Članak 71.

(1) Pojas izgradnje za stambene, poslovne odnosno stambeno-poslovne građevine u pravilu se prostire od građevinske (regulacijske) linije u dubinu parcele do 20,00 m, odnosno 25,00 m (ovisno o ukupnoj dubini parcele i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini 30,00 do 40,00 m.

(2) Pojas izgradnje za bučne i potencijalno opasne poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorima zagađenja prostire se na udaljenosti od 32,00 m, odnosno 37,00 m od regulacijske linije u dubinu parcele, tj. na udaljenosti 12,00 m od ruba zone stambene, poslovne i stambeno poslovne izgradnje.

(3) 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.

(4) 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 34. ovih Odredbi.

#### Članak 72.

(1) Građevine (stambene, poslovne i stambeno-poslovne) koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,00 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

(2) Građevina građena na slobodnostojeći način se može jednom svojom stranom smjestiti i na manju udaljenost od 3,00 m od međe, ali ne manju od 1,00 m i to samo u slučaju da smještaj građevine na susjednoj parceli omogućava postizanje razmaka od 4,00 m između građevina.

(3) Iznimno od stavka 1. i 2. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti manja od 1,00 m, a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina, a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina. 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 1,00 m, s time da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtne površine postojeće građevine,

(4) Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,00 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati, niti izvoditi otvori.

(5) 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 15,00 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

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

#### Članak 73.

(1) 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.

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

#### Članak 74.

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

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

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

(4) Građevine u nizu, u pravilu se moraju izgrađivati istovremeno.

#### Članak 75.

(1) 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 31.), ili kao samostojeće građevine uz uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje 3,00 m. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od 3,00 m, ali ne manje od 1,00 m uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje 4,00 m. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.

(2) Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) u kojima se sprema sijeno i slama, ili su izgrađeni od drveta, mora iznositi od susjednih međa najmanje 5,00 m.

(3) Izuzetno, udaljenost gnojišta od jedne susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,00 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti za, ili već postoji gnojište, odnosno građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.

(4) Udaljenost pčelinjaka od susjednih međa ne može biti manja od 5,00 m ako su letišta okrenuta prema međi, a minimalno 3,00 m ako su okrenuta u drugim pravcima.

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

(6) 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 76.

(1) 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 77.

(1) 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.

(2) Pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, alineja 1. i 2. moraju od ostalih međa biti udaljene minimalno 3,00 m.

(3) 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.

#### Članak 78.

(1) Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4,00 m.

(2) Izuzetno, razmak između građevina može biti i manji, ako se uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, dokaže da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(3) Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvenog standarda unutar mješovite, pretežito stambene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

#### Članak 79.

(1) Udaljenost pomoćnih građevina koje se na istoj građevinskoj parceli grade odvojeno od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine ne može biti manja od 4,00 m od građevina osnovne namjene.

(2) Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa definiranog u članku 26., moraju biti od susjednih stambenih građevina udaljene najmanje 15,00 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 12,00 m.

(3) 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 26., stavka 1., moraju biti udaljeni minimalno 12,00 m.

#### Članak 80.

(1) 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, pretežito stambene namjene, utvrđene su u poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti – članak 165.

(2) Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih člankom 165. ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tihe i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

#### Članak 81.

(1) Na području Općine dozvoljava se izgradnja stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina maksimalne visine podrum i/ili suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/Su+P+1+Potkr), ili maksimalne visine vijenca 9,00 m.

(2) Ukoliko se građevina gradi na parceli definiranoj člankom 17. stavkom 2 i 3, njezina visina do vijenca može iznositi maksimalno 7,00 m.

(3) Za višestambene građevine dozvoljava se maksimalna visina podrum i/ili suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/Su+P+2+Potkr) ili maksimalne visine vijenca 12,00 m.

#### Članak 82.

(1) Poslovna građevina koja se gradi na parceli zajedno sa stambenom građevinom, ili unutar pojasa izgradnje iz članka 26. stavka 1. i stambena građevina, moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.

#### Članak 83.

(1) Pomoćne građevine mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe potkrovlja, visine vijenca najviše 4,00 m.

(2) Gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe potkrovlja, visine vijenca najviše 5,00 m.

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 7,00 m, a visina silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od 10,00 m. Visina silosa za stočnu hranu koji bi se eventualno gradili unutar pojasa definiranog člankom 7. stavkom 4. ne smije prelaziti visinu vijenca osnovne građevine (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne).

(4) 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 84.

(1) Visina vijenca iz članaka 36. i 38. mjeri se od najniže kote konačno zaravnanog i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

#### Članak 85.

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

(2) Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne.

(3) Potkrovljem se smatra dio građevine ispod kose ili zaobljene krovne konstrukcije, a iznad gornjeg ruba stropne konstrukcije najvišeg kata, visine nadozida do 120,00 cm za prizemne i jednokatne građevine.

(4) Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od propisane u stavku 3. ovog članka smatra se etažom, tj. katom.

(5) 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 86.

(1) 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 prethodnog članka.

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

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

#### Članak 87.

(1) Podrumom se smatra potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

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

#### Članak 88.

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

(2) 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. Za pokrivanje krovišta (koja su u pravilu kosa s nagibom između 30° i 45°) 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.

(3) 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.

(4) 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.

#### Članak 89.

(1) Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

(2) 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 - 6,00 metara
- kod lokalne ceste kao ulice u naselju i nerazvrstane ulice normalne širine - 5,00 metara
- kod nerazvrstane ulice smanjene širine - 3,00 metra.

(3) 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.

(4) 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 90.

(1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine 1,50 m.

(2) Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,00 m, kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njezina korištenja ili stvaranja slike ulice.

(3) Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem do visine od 50,00 cm od tla i prozračnim dijelom iznad podnožja.

(4) 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).

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

(6) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu, tj. na parcelu.

(7) Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.

#### Članak 91.

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

(2) 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.

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

#### Članak 92.

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

#### Članak 93.

(1) Zabranjuje se postavljanje ograda 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.

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

#### Članak 94.

(1) 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.

(2) Visina potpornog zida ne može biti veća od 2,00 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti.

#### Članak 95.

- (1) Uređenje partera parcele mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine 3,00 m.
- (2) Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,00 m od regulacijske linije, u pravilu s unutarnje strane ulične ograde.

#### Članak 96.

- (1) Prilaz na građevinsku parcelu s javne prometne površine treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.
- (2) U slučaju kada građevinska parcela graniči s dvije javne prometne površine, istoj se određuje prilaz na javnu prometnu površinu nižeg ranga.

#### Članak 97.

- (1) Priklučke i prilaze na javne ceste treba projektirati i izvoditi sukladno posebnom propisu, a na područjima na kojima će se izrađivati UPU-i potrebno je prilaze i priklučke planirati tim planom.
- (2) Posebne uvjete za prilaz parceli s javne razvrstane prometne površine utvrđuje nadležna uprava koja tim površinama upravlja.

#### Članak 98.

- (1) Građevinska parcela mora imati neposredan pristup s javne prometne površine minimalne širine sukladno članku 178., ili širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (županijskih i lokalnih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava.
- (2) Iznimno, ukoliko postojeća izvedena ulica ima i manju širinu kolnika od definirane u članku 178. (ali ne manju od 2,50 m), moguće je ostvariti pristup na parcelu s takve prometne površine.
- (3) Pristup na parcelu moguć je s ulice koja se planira proširiti do propisane širine sukladno članku 178., i prije realiziranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.

#### Članak 99.

- (1) 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 100.

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

#### Članak 101.

- (1) Unutar građevinskog područja naselja, izgradnja novih građevina može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici (kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta).
- (2) 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, kao trajno ili privremeno rješenje ili prema mjesnim prilikama (npr. rješavanje vodoopskrbe putem vlastitog bunara i hidrofora).

#### Članak 102.

- (1) Građevine (stambene, stambeno-poslovne i poslovne) priključuju se na vodovod u regionalnom sustavu.
- (2) S obzirom da sustav iz stavka 1. ovog članka na području Općine još nije uspostavljen, do njegove realizacije građevine se mogu priključiti na postojeće lokalne vodovode tamo gdje isti postoje i to ukoliko za to postoje tehnički uvjeti, a u područjima u kojima ne postoje lokalni vodovodi, opskrba pitkom vodom može se rješavati individualno prema mjesnim prilikama (bunari, crpke, cisterne), pod uvjetom da opskrba vodom bude izvedena na sanitarno-tehnički ispravan način.

#### Članak 103.

- (1) 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.
- (2) Za manju grupaciju građevina moguća je izgradnja manjih sustava s malim MB uređajima.
- (3) U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, niti otpadne vode manjih poslovnih objekata.
- (4) Poslovne građevine - manji proizvodni pogoni s potencijalno opasnim djelatnostima, koji će se graditi u ovoj zoni, moraju, ukoliko nema kanalizacijskog sustava, zasebno tretirati svoje otpadne vode putem vlastitih MB uređaja zapročišćavanje, te pročišćene vode upuštati u recipijent, sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.
- (5) Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda može se rješavati putem nepropusnih septičkih jama, uz obvezu njihovog urednog pražnjenja i održavanja.

#### Članak 104.

- (1) Na parceli je potrebno predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvat 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.
- (2) Komunalni otpad se može odlagati samo na za to određena mjesta.

#### Članak 105.

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

#### Članak 106.

- (1) Korištenje zemljišta u plavnom području unutar građevinskog područja naselja moguće je pod slijedećim uvjetima:
  - Nije moguća izgradnja čvrstih zidanih građevina i provođenje drugih zahvata osim uređenja zelenih površina u okviru građevinske parcele, dok se na odgovarajući način ne riješi problem plavljenja.
  - Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi za provođenje.
- (2) U sklopu uređenja parcela, odnosno prije izgradnje potrebno je provesti minimalne i nužne zahvate u cilju sprječavanja plavljenja, uvažavajući principe očuvanja okoliša, te prirodnih i krajobraznih obilježja.
- (3) Uređenje područja uz vodotoke, te eventualno moguće zahvate na tim područjima i plavnim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

#### Članak 107.

- (1) 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.
- (2) 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.

### 1.2.2.1.2. Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnja)

#### Članak 108.

- (1) 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.

(2) 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 sportskih i rekreacijskih površina.

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) 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 109.

(1) 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.

(2) 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 110.

(1) Građenje dozvoljenih građevina 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 5,00 m za slučaj dviju vozničkih traka, odnosno najmanje 3,00 m za samo jednu voznu traku s obaveznim ugibalištima na svakih 50,00 m.

(2) Izuzetno, građevinske parcele mogu imati pristup na prometnice manjih širina ukoliko su takve postojeće, ali ne manje od 2,50 m.

(3) U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti preko privatnog puta, minimalne širine 3,00 m.

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

(5) U ovoj zoni može se ustanoviti nužni prilaz na građevinsku parcelu u smislu prava služnosti, kao i na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele, ukoliko to drugim zakonskim aktima nije zabranjeno.

#### Članak 111.

(1) Formiranje građevinskih parcela u ovoj zoni definirano je u kartografskim prikazima Plana, br. 4.: „Građevinsko područje naselja“. Ukoliko granica građevinskog područja nije istovjetna granici parcele, što je ovdje čest slučaj s obzirom na oblik parcela (uske i dugačke), granica građevinskog područja formira se na način da građevinska parcela ima dubinu od 25,00 do 30,00 metara (od prometnice). Određivanje potrebne dubine ovisi o konkretnoj lokaciji, tj. položaju okolne izgradnje, a sukladno kartografskom prikazu.

#### Članak 112.

(1) Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od 3,00 m, a ovisno o karakteristikama pojedine konkretne lokacije moguće je građevine smještavati i na znatno većim udaljenostima u odnosu na uličnu regulacijsku liniju (uvučene).

(2) 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 poštovati postojeći građevinski pravac.

#### Članak 113.

(1) Maksimalna visina građevina za povremeno stanovanje (vikendice i klijeti) u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, suterena, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca 6,00 m. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,00 m.

(2) Visina vijenca utvrđuje se sukladno članku 39. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 114.

(1) Minimalna širina parcela u ovoj zoni iznosi 8,00 m.

(2) Maksimalna veličina parcele se ne ograničava.

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

(4) Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je 36,00 m<sup>2</sup>, a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) 20,00 m<sup>2</sup>. Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

(5) Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je 100,00 m<sup>2</sup>, ukoliko ne prelazi dozvoljenu maksimalnu bruto izgrađenost parcele (%). Iznimno je moguća i veća tlocrtna površina građevina, ali maksimalno do 200,00 m<sup>2</sup> i to za građevine u funkciji seoskog turizma (npr. vinski podrum, kušaonica vina, prenočište, zalogajnica i slično), ili u područjima iz članka 75. ovih Odredbi za provođenje.

(6) Maksimalna bruto izgrađenost parcele iznosi 30%.

(7) Tlocrtna površina i bruto izgrađenost definirane su člankom 17. ovih Odredbi za provođenje.

(8) Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtne površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane u poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 115.

(1) Najmanja dopuštena udaljenost građevine građene na slobodnostojeći način od susjednih međa iznosi 3,00 m, odnosno kod užih parcela 1,00 m s jedne strane (bez mogućnosti orijentacije otvora na tu stranu) i 3,00 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 3,00 m.

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

- zamjenske izgradnje na istim temeljima
- interpolacije u zoni postojeće izgradnje na jednoj međi.

(3) Ukoliko se građevine lociraju bliže sjevernoj međi susjednog vinograda ili voćnjaka, udaljenost građevine od međe ne može biti manja od 3,00 m.

(4) Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od 3,00 m, a ovisno o karakteristikama pojedine konkretne lokacije moguće je građevine smještavati i na znatno većim udaljenostima u odnosu na uličnu regulacijsku liniju (uvučene).

(5) 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.

(6) Međusobna udaljenost građevina na susjednim česticama ne može biti manja od 4,00 m.

#### Članak 116.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

#### Članak 117.

(1) 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. To je uglavnom način gradnje sa zidanim ili kamenim podnožjem (odnosno najnižom etažom, podrumom) te gornjom etažom izvedenom od drveta ili zidanom, odnosno izgradnja u cijelosti izvedena od kamena, drveta ili zidana.

(2) Krovišta građevina za povremeno stanovanje se moraju izvoditi kosa, dvostrešna ili četverostrešna s nagibom između 35° i 50°, a pokrov treba biti crijep, ili slama. Manji dijelovi krovišta (max 30%) mogu se izvoditi i kao ravni krov ili s pokrovom od šindre.

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

#### Članak 118.

(1) U ostalim područjima namijenjenim vikend i hobi izgradnji preporuča se poštivanje uvjeta iz članka 72., a obavezno je korištenje navedenih građevinskih materijala, te poštivanje ostalih uvjeta izgradnje u ovim zonama.

(2) Moguća je izgradnja drvenih starinskih kuća, na područjima na kojima se uklapaju u okolni krajolik.

#### Članak 119.

(1) Postojeće neprimjerene građevine povremenog stanovanja potrebno je 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 120.

(1) Veće građevine, tlocrtne površine od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, ukoliko nisu u funkciji seoskog turizma, moguće je graditi samo na područjima na kojima se takve veće građevine već pretežito nalaze, odnosno na većim slobodnim površinama i posjedima unutar zona povremenog stanovanja.

(2) Izgradnja većih građevina nije moguća na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim klijetima iz članka 72. ovih Odredbi i na područjima na kojima bi se ugrožavale vrijedne vizure (panoramske vrijednosti krajobraza).

#### Članak 121.

(1) 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 122.

(1) 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 ograđivanje parcela nije obavezno.

### 1.2.2.2. Pretežito poljoprivredna gospodarstva

#### Članak 123.

(1) Pretežito poljoprivredno gospodarstvo je poljoprivredno gospodarstvo unutar građevinskog područja naselja - mješovite namjene, sa građevinama za potrebe biljne i/ili životinjske proizvodnje veće od uobičajene za seosko domaćinstvo.

(2) Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva i poznata pretežito poljoprivredna gospodarstva u formiranju, definirana su ovim Planom i označena simbolom M4 na kartografskim prikazima br. 4. „Građevinska područja naselja“.

(3) Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva za intenzivan uzgoj i tov životinja iz stavka 2. ovog članka, mogu zadržati postojeći kapacitet uvjetnih grla, odnosno i povećavati isti do maksimalno 40 uvjetnih grla pod uvjetima definiranim za izgradnju građevina za intenzivan uzgoj i tov životinja.

(4) Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva za intenzivan uzgoj i tov životinja iz stavka 2. ovog članka, zadržavaju se u prostoru uz mogućnost proširenja prema stavku 3. ovog članka i ne trebaju zadovoljavati odredbe ovog Plana glede organizacije građevne čestice u zoni mješovite, pretežito stambene namjene u smislu lociranja građevina u odgovarajuće pojaseve izgradnje, zadovoljavanja potrebnih udaljenosti (od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina, te od zona i građevina javnih i društvenih djelatnosti, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, značajnog kompleksa) i maksimalnih dozvoljenih površina.

(5) Moguće je formiranje i novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava za intenzivan uzgoj i tov životinja, kapaciteta maksimalno do 40 uvjetnih grla.

(6) Formiranje novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava (za intenzivni uzgoj i tov stoke – životinjska proizvodnja) može se dozvoliti u rubnim građevinskim područjima naselja mješovite, pretežito stambene namjene, u sklopu građevnih čestica s osnovnom namjenom, te na udaljenostima većim od 100,00 m od zona i građevina javne i društvene namjene, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, a od ruba pojasa stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje udaljenost mora iznositi minimalno 30,00 m.

(7) Formiranje novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava (za intenzivni uzgoj i tov stoke – životinjska proizvodnja) ne dozvoljava se unutar građevinskih područja naselja ili dijelova naselja mješovite, pretežito stambene namjene koja se nalaze na području osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza, te na udaljenostima manjim od 300,00 m od zone značajnog kompleksa (zaštićeno kulturno dobro - širi kompleks utvrde Čanjevo).

(8) Kod proširenja pretežito poljoprivrednih gospodarstava iz stavka 2. ovog članka i formiranja novih u postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje novih gospodarskih građevina, potrebno je izraditi idejni projekt (ili drugi propisani dokument) kojim bi se obradilo slijedeće:

- veličina i koeficijent izgrađenosti građevne čestice
- položaj građevne čestice u naselju
- način smještavanja pojedinih sadržaja na građevnu česticu
- način pročišćavanja otpadnih voda i zbrinjavanje otpada
- mjere za zaštitu okoliša
- Studija utjecaja na okoliš - izuzetno, ukoliko je ista obvezna temeljem važećih propisa
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(9) Kod formiranja novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava, za životinjsku proizvodnju uz poštivanje uvjeta iz stavaka 5., 6., 7. i 8. ovog članka, moguće je izgraditi gospodarske građevine prije realizacije stambenih građevina u sklopu pretežito poljoprivrednog gospodarstva.

### 1.2.2.3. ZONE GOSPODARSKE NAMJENE

#### Članak 124.

(1) Moguća izgradnja i uvjeti uređenja u zonama gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja, definirani su u poglavlju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti, ovih Odredbi za provođenje.

(2) Ovim Planom definirane su četiri (4) gospodarske zone unutar građevinskog područja naselja i to tri (3) proizvodne (pretežito, industrijske i/ili pretežito zanatske s mogućnošću smještavanja poslovnih sadržaja) u naseljima Vinično, Visoko i Presečno Visočko), te jedna (1) ugostiteljsko turistička (sa mogućom realizacijom smještajnih kapaciteta) u naselju Čanjevo.

(3) Kao sadržaji poslovne namjene, unutar proizvodnih zona, podrazumijevaju se i pretežito komunalno servisni sadržaji – reciklažno dvorište za komunalni otpad i reciklažno dvorište za građevni otpad.

(4) Gospodarske zone proizvodne namjene u naseljima Vinično i Visoko su pretežito neizgrađene. Ovim Planom predmetne zone definirane su kao neizgrađeno, neuređeno građevinsko područje, za realizaciju kojih je obvezna izrada UPU-a.

- (5) Zone u naselju Presečno Viničko i naselju Čanjevo definirane su kao neizgrađeno, uređeno građevinsko područje.
- (6) Zona u naselju Čanjevo, definirana je na dijelu napuštenog eksploatacijskog polja na kojem je vršena I faza eksploatacije, a vezana je uz izletništvo na arheološkom lokalitetu utvrde Čanjevo.
- (7) U zoni iz stavka 6. ovog članka mogu se planirati, graditi i uređivati sadržaji za osnovne ugostiteljsko turističke i prateće djelatnosti (mogu se graditi građevine i kompleksi građevina - osnovne građevine i uz iste pomoćne i prateće građevine, kao i uređivati vanjski prostori, sve u funkciji obavljanja osnovne djelatnosti). Ugostiteljsko turističkim sadržajima podrazumijeva se usluga pružanja smještaja i/ili prehrane, kao i drugih usluga uobičajenih u ugostiteljstvu u građevinama ugostiteljsko turističke namjene (tipa hotel, motel, turističko-apartmansko naselje, kamp/autokamp, specifične pojedinačne ugostiteljsko turističke građevine; pansion, guest house i druge građevine smještajnog tipa vrste, kategorije i standarda utvrđenog posebnim propisom). Moguća je izgradnja informacijske kuće i informacijskih pultova, te sličnih sadržaja.
- (8) Kao prateće djelatnosti/sadržaji u zoni iz stavka 6. ovog članka moguće je uređenje područja i izgradnja odgovarajućih rekreacijskih sadržaja, te pratećih trgovačkih, obrtničkih (tradicijskih) i drugih uslužnih sadržaja manjeg kapaciteta.
- (9) Za realizaciju zone, u naselju Čanjevo s prilazom na lokalnu cestu LC25159 i/ili nerazvrstanu cestu sjeverozapadno od zone, pojedine namjene unutar zone i smještaj građevina unutar zone treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se urbanističko rješenje/prostorna razrada za cijelu zonu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.
- (10) Načelni uvjeti koje je potrebno uvažiti prilikom izrade idejnog rješenja/projekta za ugostiteljsko turističku zonu u naselju Čanjevo su slijedeći:
- područje treba biti pretežito neizgrađeno tj. najviše 20% površine zone može biti izgrađeno građevinama, u što se ne uračunavaju rekreacijska igrališta na otvorenom
  - najmanje 40% zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, s time da se postojeći šumarak zadrži u cijelosti
  - detaljnije namjene i način oblikovanja građevina i drugih sadržaja moraju biti sukladne zahtjevima nadležne službe za zaštitu kulturne baštine
  - građevine mogu biti prizemne s podrumom i/ili suterenom i potkrovljem, maksimalne visine vijenca 6,50 m od konačno zaravnog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje, a izuzetno za manji hotel (ukoliko će se graditi) visina može iznositi podrum/suterena+prizemlje+kat+potkrovlje, odnosno 9,00 m do vijenca od konačno zaravnog i uređenog terena
  - preporuča se objedinjavanje parcela unutar zone u jednu parcelu, a ukoliko će se formirati više pojedinačnih parcela ugostiteljsko - turističke namjene na iste se primjenjuje članak 82. stavak 7.
  - se primjenjuje članak 82. stavak 7. infrastrukturno opremanje zone planirati iz naselja, s time da odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem (ukoliko će se u višim fazama razrade rješenja odvodnje otpadnih voda s područja Općine definirati sustav odvodnje i za naselje Čanjevo, odvodnju ove zone treba rješavati u okviru tog sustava).
  - Najmanja udaljenost građevina od susjednih čestica (od čestica izvan predmetne zone) mora biti veća ili jednaka visini građevine, ali ne manja od 6,0 m
  - Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3 (osim za kampove je do 0,05 - pomoćne građevine, sanitarije i slično)
  - Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja određuje se proporcionalno u odnosu na osnovne namjene; prateći sadržaji zatvorenog tipa mogu biti do 30% GBP osnovne namjene
  - Prateći sadržaji su sportsko-rekreacijski sadržaji (sportske građevine i sportski tereni s pomoćnim građevinama) i drugi sadržaji kompatibilni osnovnoj ugostiteljsko turističkoj namjeni i terenu/okruženju (trgovački, uslužni, zabavni i sl., a kojima se upotpunjuje i kvalitativno dopunjuje osnovna namjena)
  - Prateći sadržaji zatvorenog tipa mogu biti do 40% ukupnog GBP na građevnoj čestici

- Građevna čestica/prostorna cjelina zone ugostiteljsko turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m
- Prostor za potrebna parkirališna mjesta osigurava se unutar zahvata na način da se za jednu smještajnu jedinicu (soba, apartman) planira najmanje jedno parkirališno mjesto, a moraju se predvidjeti i parkirališna mjesta za autobuse
- Za određene skupine ugostiteljskih smještajnih jedinica (SJ) proračunski broj kreveta je: za hotele i druge pojedinačne smještajne građevine (2 kreveta/1SJ), turističko naselje (3 kreveta/1SJ), kamp (3 kreveta/1SJ).

#### 1.2.2.4. ZONE SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE

##### Članak 125.

(1) Unutar zona definiranih za sportsko rekreacijsku namjenu (u građevinskom području naselja Vinično, Visoko, Čanjevo, Presečno Visočko) moguće je uređenje i izgradnja:

- sportsko-rekreacijskih terena (ugostiteljsko-turističkih i dr.) i građevina, te pratećih sadržaja
- zelenih površina (parkovi, dječja igrališta i sl.)
- zaštitnog zelenila
- prostora i građevina sa zdravstvenom funkcijom
- kulturno-društveni sadržaji
- turistički sadržaji

(2) U okviru sportsko-rekreacijskih sadržaja mogu se graditi npr. dvorane, stadioni, streljane i druge sportsko-rekreacijske građevine, svlačionice, tribine za gledaoce, servisi za održavanje sportske opreme, trgovine sportskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, eventualno stan za čuvare i sl.

(3) 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.

(4) Za uređenje i izgradnju u zonama sportsko rekreacijske namjene nije definirana obveza izrade urbanističkog plana uređenja te je potrebno izraditi urbanističko rješenje ili drugu prostornu razradu u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Ova obveza nije nužna za već izgrađene zone.

(5) Za pojedinu zonu iz stavka 4. ovog članka preporuča se formirati jedinstvenu parcelu.

##### Članak 126.

(1) Izgrađenost parcela u ovoj zoni je maksimalno 15%, u što se ne uračunavaju igrališta na otvorenom.

(2) Unutar pojedine zone sportsko rekreacijske namjene najmanje 40% površine parcela mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

(3) Maksimalna visina građevina u zoni sportsko rekreacijske namjene je P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/suterena, odnosno maksimalne visine do vijenca 9 m.

(4) Iznimno, visina građevina može biti i viša, ukoliko se radi o specifičnoj građevini čija funkcija diktira određenu visinu (sportska dvorana, tribine i sl.), uz uvjet da ne narušava vrijedne vizure.

(5) U zoni sportsko rekreacijske namjene koja se planira nastavno uz zonu javne i društvene namjene u naselju Visoko, ograničava se visina građevina na najviše 6,00 m do vijenca, radi zaštite vizura.

(6) Ostali elementi izgradnje javnih sadržaja u zonama sportsko rekreacijske namjene definirani su u točki 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti ovih Odredbi za provođenje.

(7) Ukoliko se unutar zone sportsko rekreacijske namjene formiraju zasebne parcele pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja izgrađenost takvih parcela može biti maksimalno 30 %, koeficijent iskoristivosti 0,8, a najmanje 40 % površine parcela mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

- (8) Građevine moraju svojim oblikovanjem i materijalima biti maksimalno uklopljene u prostor u kojem se grade.
- (9) Građevine i parterno uređenje moraju biti izvedeni na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.
- (10) Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem (u sklopu sustava naselja), odnosno sukladno članku 205. i 207. ovih Odredbi za provođenje.

#### 1.2.2.5. JAVNE ZELENE POVRŠINE

##### Članak 127.

- (1) U krajnjem zapadnom dijelu naselju Visoko, uz postojeću građevinu - Deglinov mlin, definira se javna zelena površina - javni park i igralište, koju je u pravilu potrebno urediti sadnjom nasada, izvedbom parternog opločenja u svrhu formiranja šetnica i eventualno manjeg trga, te postavom urbane opreme i mobilijara.
- (2) U sklopu zone iz stavka 1. ovog članka potrebno je provesti obnovu - rekonstrukciju/adaptaciju postojeće građevine - Deglinov mlin.
- (3) Unutar zone iz stavka 1. ovog članka, osim navedenog u stavku 2. ovog članka, moguća je:
- obnova i rekonstrukcija povijesno vrijedne građevine/građevne strukture za javnu i društvenu ili drugu sadržajno odgovarajuću namjenu
  - postava javne i sakralne plastike (umjetničke skulpture, fontane, edukativne table i sl.)
  - postava privremenih građevina namijenjenih javnim manifestacijama
  - postava mobilijara/igrala za djecu
  - izuzetno postava uređaja energetskih infrastrukturnih sustava visine manje od 1,80 m (manje trafostanice, kabelski razvodni ormari, plinski ormar i sl.) i građevina vodnogospodarskih sustava ispod razine tla (okna za sustave vodoopskrbe i odvodnje), ukoliko iz tehničkih razloga takve građevine nije moguće smjestiti u drugoj namjeni u okruženju.
- (4) Za uređenje ove zone potrebno je izraditi odgovarajuću prostornu razradu za dobivanje propisane dokumentacije.

#### 1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

##### Članak 128.

- (1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Planom su definirane i prikazane na grafičkim prikazima iz stavka 1. ovog članka, rezervirane zone sljedećih namjena: - - - gospodarska namjena (poslovna, pretežito uslužna; ugostiteljsko turistička - prateći sadržaji uz golf igralište) sportsko rekreacijska namjena (golf igralište; jahački centar; streljana; moto cross

#### 1.3. Provedba prostornog plana

##### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

##### Članak 129.

- (1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:
- M
  - V i H
  - PPG-M4
  - I-K3
  - D
  - T
  - R

- Z1iZ2
- K
- R2
- R4
- G
- G1
- G4
- G5
- G7
- Ts
- R6.3
- R-IO
- RI
- IG
- O

#### Članak 130.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: M

###### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. 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.

b. Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeće minimalne veličine građevinskih parcela za građevine osnovne namjene (stambene (obiteljske i višestambene), poslovne, stambeno-poslovne): A) Slobodnostojeće građevine: Prizemne – min. širina 14m – min. dubina 25m – min. površina 350 m<sup>2</sup> Katne - min. širina 16m – min. dubina 30m – min. površina 480 m<sup>2</sup> b) dvojne građevine: Prizemne – min. širina 12m – min. dubina 25m – min. površina 300 m<sup>2</sup> Katne - min. širina 14m – min. dubina 30m – min. površina 420 m<sup>2</sup> c) nizovi građevina: Prizemni – min. širina 8m – min. dubina 25m – min. površina 200 m<sup>2</sup> Katni - min. širina 8m – min. dubina 25m – min. površina 200 m<sup>2</sup>

c. Iznimno, kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim parcelama, minimalna širina parcele za izgradnju prizemne slobodnostojeće građevine može iznositi 12 m, a za katne građevine 14 m, ukoliko se građevina smješta bliže jednoj međi i na međi.

d. 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.

e. U slučaju interpoliranih parcela između postojećih izgrađenih parcela, 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.

f. Minimalna veličina građevinskih parcela za izgradnju građevina povremenog stanovanja u područjima 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 mogu interpolirati građevine, može biti 20% manja od definiranih veličina, s tim da se bruto izgrađenost parcele određuje na isti način kao i za ostale stambene građevine.

###### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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), - javnih i društvenih djelatnosti, - sportsko-rekreacijskih sadržaja, - prometne i komunalne infrastrukture, - zaštitnih i eventualno drugih potrebnih pratećih građevina.

b. Uz izgradnju prethodno nabrojanih građevina moguće je odgovarajuće uređenje površina parcela, te uređenje javnih i zelenih površina.

c. Izuzetno je, u ovoj zoni moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja, a u skladu s odredbama koje se odnose na tu namjenu.

d. 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 mogu interpolirati građevine. Za izgradnju navedenih građevina primjenjuju se uvjeti izgradnje definirani u poglavlju Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnja).

e. Iznimno, radi zaštite vizure župne crkve u Visokom, izgradnja višestambenih građevina nije dozvoljena u zoni mješovite, pretežito stambene namjene koja se nalazi istočno od zone zelenila, športa i rekreacije i zone centra u naselju Visoko, i to unutar pojasa od cca 50 m od ruba građevinskog područja s južne strane.

f. Postojeće građevine koje nisu u skladu s predviđenim namjenama u ovoj zoni se zadržavaju, uz mogućnost rekonstrukcije u opsegu potrebnom za život i rad, ukoliko Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine nisu predviđene za rušenje a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

g. Izuzetno, u sjevernom dijelu izdvojene zone mješovite, pretežito stambene namjene (u južnom dijelu naselja Đurinovec), moguće je graditi pretežito poslovne, odnosno manje proizvodne građevine.

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

i. Obiteljskim stambenim građevinama smatraju se građevine s najviše 3 stana.

j. Višestambene građevine su stambene ili stambeno-poslovne građevine s 4 i više stambene jedinice i visinom izgradnje minimalno P+1.

k. Poslovnim građevinama smatraju se: a) za tihe 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, montažne privremene građevine; 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.) - manje energetske građevine, tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) i kogeneracije/ trigeneracije, izuzev solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija koje se mogu postavljati na postojećoj/im građevini/ama na parceli – krovu i/ili pročelju, te na terenu okućnice građevne čestice.

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

m. 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.

n. Bučne i potencijalno opasne djelatnosti ne mogu se locirati na substandardnim parcelama (užim, odnosno kraćim od propisanih ovim Planom), te na parcelama stambenih nizova i višestambenih građevina.

o. Poslovnim građevinama (manjim) smatraju se montažne, privremene građevine -kiosci. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti (površine do 12 m<sup>2</sup>), a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

p. Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska, a sukladno općinskoj odluci.

q. 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 ovim odredbama za provedbu.

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

s. 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.

t. Ukoliko se građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma grade kao zasebni sadržaji (hoteli, apartmani i sl.) smještaju se u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje, te zonu javne i društvene namjene, a manji smještajni kapaciteti (bungalovi i slični do dva apartmana u građevini) i u zonama povremenog stanovanja.

u. Ukoliko se građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma grade u sklopu domaćinstva smještaju se u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

v. Ako se građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma grade u mogućim kombinacijama ili kao prateći sadržaji smještaju se ovisno o drugoj namjeni, a što može biti unutar zone sportsko rekreacijske namjene, zone javne i društvene namjene, ili zone mješovite, pretežito stambene namjene.

### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje može se graditi jedna stambena ili poslovna, ili stambeno-poslovna građevina, kao i stambena i poslovna građevina, te uz njih prateće pomoćne i gospodarske (vezane uz poljoprivredu) građevine koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu.

b. Manje energetske građevine s postrojenjem za preradu biomase, koje u svom proizvodnom procesu koriste životinjski izmet i sl., ne mogu se smještati na dijelu parcele predviđenom za smještaj poslovnih građevina.

c. 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.

d. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, primjenjuju se odredbe ovih Odredbi za provođenje koje se odnose na uvjete smještaja gospodarskih djelatnosti, osim u pogledu minimalne veličine parcele.

e. 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.

f. Građevine na građevnim česticama treba smještati na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije u cilju povećanja dobitaka topline u zgradama, odnosno sprečavanja prekomjernog sunčanog zračenja topline u zgradama.

g. U smislu korištenja pasivne uporabe sunčane energije predlažu se slijedeće urbanističke mjere: - ispravni odabir lokacije zgrade s obzirom na izloženost suncu i zaštićenost - od prejakih vjetrova - ispravna orijentacija funkcionalnog pročelja zgrade prema suncu – južna strana - ispravni izbor lokacije zgrade u odnosu na reljef zemljišta - funkcionalni okolni krajolik - ispravni (kompaktni) oblik i veličina zgrade.

h. Navedene urbanističke mjere treba poštivati prilikom svake nove gradnje sukladno mogućnostima vezanim uz oblik, veličinu i orijentaciju građevinske parcele, kao i okolni izgrađeni i neizgrađeni prostor, a osobito prilikom gradnje stambenih građevina.

- i. 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.
- j. Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena oblik i veličina parcele, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje po utvrđenom pravilu, a što će se definirati u postupku ishođenja propisanih dokumenata za lociranje, odnosno gradnju.
- k. Izuzetno, na regulacijskoj liniji se može graditi garaža, ukoliko je čestica na strmom terenu i ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njenoj 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.
- l. Stambena, stambeno-poslovna, odnosno poslovna građevina mora se locirati na uličnom građevinskom pravcu koji se u pravilu definira na udaljenosti minimalno 5,00 m od regulacijske linije parcele, odnosno na pravcu koji je već pretežito formiran postojećom zatečenom izgradnjom u potezu.
- m. Ukoliko će se za formiranje novih uličnih poteza, eventualno donositi detaljniji dokumenti prostornog uređenja, istima će se definirati ulični građevinski pravac.
- n. U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja dokumenata prostornog uređenja užeg područja, udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od 5,00 m.
- o. Iznimno se zbog specifičnih uvjeta na parceli može definirati ulični građevinski pravac i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije, ali ne manjoj od 3,0 m. Ovakva iznimka se ne odnosi na ulice koje su državnog ili županijskog ranga.
- p. Prethodni uvjet se ne primjenjuje ukoliko je već pretežito formiran ulični građevinski pravac zatečenom izgradnjom u potezu na manjoj udaljenosti.
- q. Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne smije prelaziti 10 m.
- r. Prethodni uvjet se ne primjenjuje ukoliko je već pretežito formiran ulični građevinski pravac sa zatečenom izgradnjom na udaljenosti većoj od 10,00 m od regulacijske linije.
- s. U naselju Vinično, u građevinskom području kontaktnom gospodarskoj zoni - istočno od lokalne ceste, građevinski pravac za stambenu izgradnju treba iznositi 10 m, a za poslovnu izgradnju 5 m od linije ograde, dok se u slučaju izgradnje jedinstvene stambeno-poslovne građevine, građevina može graditi na udaljenosti 5 m od linije ograde s time da se stambeni dio građevine nalazi na udaljenosti od 10 m od linije ograde.
- t. Na izgrađenim parcelama mogu se zadržati postojeći građevinski pravci.
- u. 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 30 do 40 m.
- v. 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.
- w. Pomoćne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja mogu se graditi unutar oba pojasa izgradnje iz prethodna dva stavka, vodeći računa o racionalnom funkcioniranju svih sadržaja na parceli.
- x. Iznimno se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine mogu smještati i na manjoj udaljenosti od stambene zone, ili pak u zoni stambeno-poslovne izgradnje, sukladno uvjetima iz članka 34. ovih Odredbi.
- y. Građevine (stambene, poslovne i stambeno-poslovne) koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.
- z. Građevina građena na slobodnostojeći način se može jednom svojom stranom smjestiti i na manju udaljenost od 3,0 m od međe, ali ne manju od 1,0 m i to samo u slučaju da smještaj

građevine na susjednoj parceli omogućava postizanje razmaka od 4,0 m između građevina.

aa. Iznimno, udaljenost građevine od međe može biti manja od 1,0 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 1,0 m, s time da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtno površine postojeće građevine, a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina.

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

ac. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

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

ae. 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.

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

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

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

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

aj. Građevine u nizu, u pravilu se moraju izgrađivati istovremeno.

ak. Ukoliko se gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja grade u već izgrađenom dijelu naselja, moraju se smještati na formiranom gospodarskom dvorištu, te od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina moraju biti udaljeni minimalno 12,0 m.

al. Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4,00 m.

am. Izuzetno, razmak između građevina može biti i manji, ako se uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, dokaže da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

an. Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvenog standarda unutar mješovite, pretežito stambene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

ao. Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa određenog ovim Odredbama, moraju biti od susjednih stambenih građevina udaljene najmanje 15,00 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 12,00 m.

ap. 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 namjene utvrđene su u poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.

aq. Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranim ovim Odredbama, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tihe i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.) najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 40%.

b. Veličina građevina za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca, koja se gradi na parceli, određuje se 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, te uvjeta da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40% njezine površine.

c. Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeći podaci za građevine osnovne namjene (članak 7. stavak 1.) u ovoj zoni: a) slobodnostojeće građevine: - prizemne - Max bruto izgrađenost parcele 40 % - Kig 0,4 - katne - Max bruto izgrađenost parcele 40 % - Kig 0,4 b) dvojne građevine: - prizemne - Max bruto izgrađenost parcele 40 % - Kig 0,4 - katne - Max bruto izgrađenost parcele 40 % - Kig 0,4 c) nizovi građevina: - prizemni - Max bruto izgrađenost parcele 50 % - Kig 0,5 - katni - Max bruto izgrađenost parcele 50 % - Kig 0,5

d. U bruto izgrađenost parcele ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama). Površina (odnosno tlocrtna površina) pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krova, a uključujući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

e. U bruto izgrađenu površinu parcele ne ulaze nenatkrivene terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena površine do 12 m<sup>2</sup> (ukoliko nije konstruktivni dio podzemne etaže), vanjska stubišta s najviše 4 stube, kao i septičke jame tlocrtna površine do 4 m<sup>2</sup>, a za veće površine (visine) od navedenih, u bruto izgrađenu površinu parcele, ubraja se 30% njihove ukupne površine.

f. Prostornim planovima nižeg reda 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.

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

#### 5. iskoristivost građevne čestice

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Minimalna tlocrtna površina stambene, poslovne ili stambeno-poslovne građevine je 64 m<sup>2</sup>.

b. Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine koja se gradi na parceli na kojoj se gradi i stambena građevina, a koja je minimalne tlocrtna površine 64 m<sup>2</sup>, je 30 m<sup>2</sup>, izuzev za manje poslovne građevine (montažne) - kioske, za koje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m<sup>2</sup>.

c. Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 400 m<sup>2</sup>, poslovne 1.000 m<sup>2</sup>, a stambeno-poslovne 1.200 m<sup>2</sup>.

d. Za poslovne građevine onih djelatnosti koje koriste specijalne tehnološke procese, tlocrtna površina građevine može iznositi i više od prethodno propisanih.

e. Postojeće poslovne građevine koje su veće tlocrtna površine od definiranih ovim odredbama mogu se zadržati i rekonstruirati sukladno posebnom poglavlju ovih Odredbi.

f. Pod pojmom "tlocrtna površina" u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom koje je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krova, a uključujući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

g. 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 u poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi.

h. Propisane maksimalne tlocrtne površine za stambene, poslovne, stambeno-poslovne građevine se ne odnosi na višestambenu izgradnju, kao ni na sadržaje društvene infrastrukture ili javnih i društvenih funkcija koji se mogu graditi u ovoj zoni.

i. Zidana građevina povremenog stanovanja, ne može biti manje tlocrtne površine od 36 m<sup>2</sup>, uz obavezu izgradnje sanitarnog čvora (minimalno WC).

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Višestambene građevine su stambene ili stambeno-poslovne građevine s 4 i više stambene jedinice i visinom izgradnje minimalno P+1.

b. Višestambenim građevinama smatraju se građevine sa 4 i više stanova i visinom izgradnje minimalno P+1, odnosno maksimalno Po+P+2, a mogu sadržavati i poslovne prostore.

c. Na području Općine dozvoljava se izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina maksimalne visine podrum i/ili suteran + prizemlje + 1 kat + potkrovlje (Po/Su +P+1+Potkr.), ili maksimalne visine vijenca 9 m.

d. Ukoliko se građevina gradi na parceli koja je površinom i širinom manja od propisanih, a nalazi se u području izgrađene tradicijske gradnje, njezina visina do vijenca može iznositi max. 7,0 m.

e. Za višestambene građevine dozvoljava se maksimalna visina podrum i/ili suteran + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po/Su+P+2+Potkr) ili maksimalne visine vijenca 12,00 m

f. Poslovna građevina koja se gradi na parceli zajedno sa stambenom građevinom, ili unutar pojasa izgradnje koji se prostire od građevinske linije u dubinu parcele do 20 m , odnosno 25 m i stambena građevina, moraju se međusobno oblikovno i visinski uklapati.

g. Visina vijenca se mjeri od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja .

h. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, maksimalna visina građevina je P+1 (prizemlje+kat), uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnju podruma/sutereana. Katnost građevine određuje se u ovisnosti od proizvodno-tehnološkog procesa. Visina sljemena građevina smije iznositi najviše 12,00 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine. 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 ishođenja dokumentacije za lociranje građevine. U slučaju potrebe mogu pojedini dijelovi građevina biti viši od dozvoljene visine sljemena, s time da je najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine 10% od bruto izgrađene površine građevine.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Kat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

b. Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne.

c. Potkrovljem se smatra dio građevine ispod kose ili zaobljene krovne konstrukcije, a iznad gornjeg ruba stropne konstrukcije najvišeg kata, visine nadozida do 120,00 cm za prizemne i jednokatne građevine.

d. Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 120,00 cm za prizemne i jednokatne građevine, smatra se etažom, tj. katom.

e. 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.

f. Podrumom se smatra potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno sutereana.

g. Suteran je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je

najmanje jednim svojem pročeljem izvan terena.

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

i. 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. Za pokrivanje krovista (koja su u pravilu kosa s nagibom između 30° i 45°) u pravilu se koristi crijep (izuzetno i šindra u dijelovima naselja gdje se time ne bi narušio postojeći ambijent) uz uvažavanje i usklađenost s postojećim krajolikom i vedutom naselja.

j. 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.

k. Kod izdavanja propisanog dokumenta ili građevinske dozvole za dvojne građevine ili u nizu mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

l. 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.

m. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.), krovista i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovistu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje, te kolektore sunčeve energije.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

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

b. Ukoliko ne postoje mogućnosti za smještaj vozila na parceli, 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.

c. 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.

d. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.) 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).

e. U naselju Vinično, u građevinskom području kontaktnom gospodarskoj zoni - istočno od lokalne ceste, prostor između linije ograde i građevinskog pravca potrebno je ozeleniti visokim i niskim zelenilom.

f. Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

g. 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 - 6,0 metara, • kod lokalne ceste kao ulice u naselju i nerazvrstane ulice normalne širine - 5,0 metara, • kod nerazvrstane ulice smanjene širine - 3,0 metra.

h. Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjoj udaljenosti od propisanih u prethodnom stavku, 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.

i. Odstupanje od propisanih širina javnih cesta koje prolaze kroz građevinsko područje za županijske i lokalne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.

- j. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine 1,5 m.
- k. Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njezina korištenja ili stvaranja slike ulice.
- l. 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.
- m. 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).
- n. Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona.
- o. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu tj. na parcelu.
- p. Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.
- q. Dio seoske građevinske parcele, organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.
- r. Ogradu iz prethodnog stavka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevinske parcele u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.
- s. Ograda se mora tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade.
- t. 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.
- u. Zabranjuje se postavljanje ograda 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.
- v. Uređenjem partera parcele smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.
- w. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
- x. Visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 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.
- y. Uređenje partera parcele mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine 3,0 m.
- z. Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,00 m od regulacijske linije, u pravilu s unutarnje strane ulične ograde.
- aa. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.) mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,00 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim parcelama stambene, javne i društvene djelatnosti, a ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom.
- ab. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.) izgradnja treba biti tako koncipirana da: - građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6,00 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
- ac. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, (čl.11.st.11.), parcele se moraju ograđivati, ukoliko to nije zabranjeno po posebnim zakonima.

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

ae. Ograde mogu biti visoke najviše 3,00 m, ukoliko su providne, odnosno 2,00 m, ukoliko su neprovidne.

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

ag. Dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz slijedeće tablice: Proizvodni i skladišni prostori-5 zaposlenika\*\*-2 PGM, Uredski prostori-100 m<sup>2</sup> \*-2 PGM, Banka, pošta, usluge i sl.-100 m<sup>2</sup> \*-4 PGM, Trgovina-100 m<sup>2</sup> \*-4 PGM, Robna kuća-100 m<sup>2</sup> \*-2,5 PGM, Ugostiteljstvo-stol-1 PGM, Obrti i servisi-3 zaposlenika\*\*-1 PGM, Višestambene građevine-1 stan-1,5 PGM, Obiteljska stambena izgradnja-1 stan-1 PGM

ah. Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta treba predvidjeti na parceli ili na javnim površinama ispred parcele (u sklopu zelenog pojasa).

ai. Za ostale sadržaje kao što su višenamjenske dvorane, sportsko-rekreacijske građevine, škole i predškolske ustanove, zdravstvene, vjerske i slične građevine, broj potrebnih parkirališnih i garažnih mjesta orijentaciono se utvrđuje prema slijedećoj tablici, uz mogućnost prilagodbe prema lokalnim potrebama: 1. Višenamjenske dvorane-1 gledatelj-0,1 PGM, 2. Sportsko-rekreacijske građevine-1 gledatelj-0,2 PGM, 3. Sportski tereni-1 gledatelj-0,05 PGM, 4. Škole i predškolske ustanove-1 zaposlenik-0,2 PGM, 5. Zdravstvo-100 m<sup>2</sup> korisnog prostora-0,2 PGM, 6. Vjerske građevine-1 sjedalo-0,1 PGM

aj. 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.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, preporuča se pri projektiranju i izgradnji, 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.

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

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Izgradnja i stavljanje u funkciju poslovnih građevina i poslovnih namjena moguća je pod uvjetom da postojeća komunalna infrastruktura u okruženju omogućuje zadovoljenje pojačanih potreba. U protivnom je potrebno prethodno osigurati mjere za pojačanje kapaciteta komunalne infrastrukture.

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

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

d. Priključke i prilaze na javne ceste treba projektirati i izvoditi sukladno posebnom propisu, a na područjima na kojima će se izrađivati UPU-i potrebno je prilaze i priključke planirati tim planom.

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

f. Građevinska parcela mora imati neposredan pristup s javne prometne površine minimalne širine 5.0 m za dvije vozne trake, odnosno 3,5 m za jednu voznu traku, ili širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (županijskih i lokalnih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava.

g. Iznimno, ukoliko postojeća izvedena ulica ima i manju širinu kolnika od definirane ovim Odredbama, (ali ne manju od 2,50 m), moguće je ostvariti pristup na parcelu s takve prometne površine.

h. Pristup na parcelu moguć je s ulice koja se planira proširiti do propisane širine, i prije realiziranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.

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

j. Unutar građevinskog područja naselja, izgradnja novih građevina može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici (kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta).

k. 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, kao trajno ili privremeno rješenje ili prema mjesnim prilikama (npr. rješavanje vodoopskrbe putem vlastitog bunara i hidrofora).

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

m. S obzirom da sustav iz prethodnog stavka na području Općine još nije uspostavljen, do njegove realizacije građevine se mogu priključiti na postojeće lokalne vodovode tamo gdje isti postoje i to ukoliko za to postoje tehnički uvjeti, a u područjima u kojima ne postoje lokalni vodovodi, opskrba pitkom vodom može se rješavati individualno prema mjesnim prilikama (bunari, crpke, cisterne), pod uvjetom da opskrba vodom bude izvedena na sanitarno-tehnički ispravan način.

n. 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.

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

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

q. Poslovne građevine - manji proizvodni pogoni s potencijalno opasnim djelatnostima, koji će se graditi u ovoj zoni, 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.

r. Do izgradnje sustava odvodnje, odvodnja otpadnih voda može se rješavati putem nepropusnih septičkih jama, uz obvezu njihovog urednog pražnjenja i održavanja.

s. Na parceli je potrebno predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvrat 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.

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

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

v. Za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja na zasebnim parcelama unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, minimalna širina kolnika pristupne ceste je 5,00 m.

w. U zonama za izgradnju poslovnih građevina i to manjih proizvodnih pogona i većih ugostiteljskih i turističkih sadržaja preporuča se gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju, zasaditi drvored između kolnika i nogostupa.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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

b. Stambeni i pomoćni prostori ili građevine koje se mogu graditi unutar zone mješovite pretežito stambene namjene, djelomično ili u cijelosti, mogu se prenamijeniti u poslovne, a poslovne i pomoćne građevine u stambene, uz uvjet da se osigura potreban prostor za

smještaj vozila.

c. 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 ovih Odredbi.

d. Rekonstrukcijom dobiveni tavanski prostori u slučajevima koji su dozvoljeni ovim Oderadbama, mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni, ukoliko su zadovoljene sve ostale odredbe ovog Plana.

e. Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

f. U smislu rekonstrukcije smatra se za 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 16,00 m<sup>2</sup> za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16,00 m<sup>2</sup> + 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko 100,00 m<sup>2</sup> 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.

g. 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.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

b. Površina pomoćne građevine računa se u površinu bruto izgrađenosti parcele.

c. 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.

d. Pomoćne građevine koje su prislonjene uz stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu ili odvojene od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine, moraju od ostalih međa biti udaljene minimalno 3 m.

e. 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.

f. Udaljenost pomoćnih građevina koje se na istoj građevinskoj parceli grade odvojeno od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine ne može biti manja od 4,0 m od građevina osnovne namjene.

g. Pomoćne građevine mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe potkrovlja, visine vijenca najviše 4,0 m. Ukoliko ima postojećih građevina koje nisu u skladu s propisanim uvjetima, iste se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije.

h. Visina vijenca mjeri se od najniže kote konačno zaravnatog terena i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja . (čl.39. st.1.)

i. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije mogu se postavljati i na teren okućnica građevinskih parcela kao pomoćne građevine na parceli postojeće zgrade za potrebe te zgrade, te svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele.

## 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu), a u smislu gospodarstava unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, 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 - građevine za uzgoj i tov životinja, kao što su: staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci, pčelinjaci, gnojišne jame i sl.
- b. Unutar zone mješovite pretežito stambene zone, mogu se u okviru obiteljskih domaćinstava graditi gospodarske građevine za uzgoj životinja do maksimalno 20 uvjetnih grla, odnosno 18.000 peradi u tovu, ukoliko se mogu zadovoljiti potrebni uvjeti u pogledu dozvoljene izgrađenosti parcele i propisanih udaljenosti od stambenih i drugih namjena koje se u toj zoni grade.
- c. Gospodarske građevine mogu se graditi za istovremeni uzgoj i tov najviše tri različite vrste uzgoja.
- d. Građevine za uzgoj i tov životinja (stoke, peradi i dr.) ne mogu se graditi u pojedinim definiranim zonama namjena rezerviranim za gospodarstvo, javne i centralne sadržaje, povremeno stanovanje, zelenilo, šport i rekreaciju. Građevine za uzgoj i tov životinja, kapaciteta većeg od 10 uvjetnih grla, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 100 m od pojedinih definiranih zona namjena, kao i na udaljenost manjoj od 100 m od pojedinačni građevina javnih i društvenih sadržaja (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih i sličnih građevina), te građevina zaštićene graditeljske i prirodne baštine. Udaljenost gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje mora iznositi minimalno 50 m.
- e. Građevine za uzgoj i tov životinja, kapaciteta manjeg od 10 uvjetnih grla, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 40 m od pojedinačnih građevina javnih i društvenih sadržaja (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih i sličnih građevina), te građevina zaštićene graditeljske i prirodne baštine. Od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje udaljenost ovih građevina mora iznositi minimalno 20 m.
- f. Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja, mogu se graditi u posebnom pojasu izgradnje definiranom ovim Odredbama i to na gospodarskom dvorištu, odnosno ukoliko se isti grade u izgrađenom dijelu naselja.
- g. Gospodarskim dvorištem smatra se dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu vezanu uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje ili poslovne sadržaje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.
- h. Na posjedu poljoprivrednog domaćinstva, u dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati i manje platenike i staklenike za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bila i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti parcele.
- i. 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 (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), ili kao samostojeće građevine uz uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje 3,0 m. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje 4,0 m. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.
- j. Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) u kojima se sprema sijeno i slama, ili su izgrađeni od drveta mora iznositi od susjednih međa najmanje 5,0 m.
- k. Izuzetno, udaljenost gnojišta od jedne susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,0 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti za, ili već postoji gnojište, odnosno građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.
- l. Udaljenost pčelinjaka od susjednih međa ne može biti manja od 5,0 m ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u drugim pravcima.

- m. Postojeće gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se nalaze na manjoj od propisane udaljenosti mogu se samo rekonstruirati.
- n. 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.
- o. 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.
- p. Ukoliko se gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja grade u već izgrađenom dijelu naselja, moraju se smještati na formiranom gospodarskom dvorištu, te od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina moraju biti udaljeni minimalno 12,00 m.
- q. Gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe potkrovlja, visine vijenca najviše 5,0 m.
- r. Iznimno, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 7,0 m, a visina silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od 10,0 m. Visina silosa za stočnu hranu koji bi se eventualno gradili unutar pojasa definiranog ovim Odredbama, ne smije prelaziti visinu vijenca osnovne građevine (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne).
- s. Ukoliko ima postojećih pratećih građevina koje nisu u skladu s propisanim uvjetima, iste se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije.
- t. Visina vijenca mjeri se od najniže kote konačno zaravnatog terena i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije, tj. poda zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

#### Članak 131.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: V i H

##### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Formiranje građevinskih parcela u ovoj zoni definirano je u grafičkim prikazima Plana, br. 4. - Građevinska područja naselja. Ukoliko granica građevinskog područja nije istovjetna granici parcele, što je ovdje čest slučaj s obzirom na oblik parcela (uske i dugačke), 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.
- b. Minimalna širina parcela u ovoj zoni iznosi 8,0 m.
- c. Maksimalna veličina parcele se ne ograničava.

##### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. U ovoj zoni moguća je izgradnja i uređenje u funkciji seoskog turizma, ukoliko su osigurani i drugi propisani uvjeti za to.
- e. 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.

f. 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.), čuvanje prerađevina, smještaj potrebne opreme (preša, kotlova, alata i strojeva za obradu voćnjaka i vinograda), te za kraći boravak ljudi vezan uz navedene djelatnosti.

g. 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.

h. 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.

### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od 3,0 m, a ovisno o karakteristikama pojedine konkretne lokacije moguće je građevine smještati i na znatno većim udaljenostima u odnosu na uličnu regulacijsku liniju (uvučene).

b. U već izgrađenim dijelovima građevinskog područja, ako su građevine na susjednim parcelama na manjoj udaljenosti od propisane 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.

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

d. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od susjednih međa iznosi 3,0 m, odnosno kod užih parcela 1,0 m s jedne strane (bez mogućnosti orijentacije otvora na tu stranu) i 3,0 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 3,0 m.

e. Iznimno od stavka 1. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti i manja, samo u slučaju: - zamjenske izgradnje na istim temeljima - interpolacije u zoni postojeće izgradnje na jednoj međi.

f. Ukoliko se građevine lociraju bliže sjevernoj međi susjednog vinograda ili voćnjaka, udaljenost građevine od međe ne može biti manja od 3,0 m.

g. Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od 3,00 m, a ovisno o karakteristikama pojedine konkretne lokacije moguće je građevine smještati i na znatno većim udaljenostima u odnosu na uličnu regulacijsku liniju (uvučene).

h. Međusobna udaljenost građevina na susjednim česticama na može biti manja od 4,0 m.

### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je 36,0 m<sup>2</sup>, a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) 20 m<sup>2</sup>. Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

b. Maksimalna bruto izgrađenost parcele iznosi 30%.

### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je 100 m<sup>2</sup>, ukoliko ne prelazi dozvoljenu maksimalnu bruto izgrađenost parcele (%). Iznimno je moguća i veća tlocrtna površina građevina, ali maksimalno do 200,00 m<sup>2</sup> i to za građevine u funkciji seoskog turizma (npr. vinski podrum, kušaonica vina, prenočište, zalognica i slično), ili u područjima definiranim ovim Odredbama za provođenje.

### 7. visina i broj etaža građevine

a. Maksimalna visina građevina za povremeno stanovanje (vikendice i klijeti) u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, suterena, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca 6,0 m. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,0 m.

- b. Visina vijenca utvrđuje se sukladno ovim Odredbama.
- 8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
- 9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.
  - b. 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. To je uglavnom način gradnje sa zidanim ili kamenim podnožjem (odnosno najnižom etažom, podrumom) te gornjom etažom izvedenom od drveta ili zidanom, odnosno izgradnja u cijelosti izvedena od kamena, drveta ili zidana.
  - c. Krovišta građevina za povremeno stanovanje se moraju izvoditi kosa, dvostrešna ili četverostrešna s nagibom između 350 i 500, a pokrov treba biti crijep, ili slama. Manji dijelovi krovišta (max. 30%) mogu se izvoditi i kao ravni krov ili s pokrovom od šindre.
  - d. Oblik krovišta i nagib, te položaj sljemena konkretno se određuju ovisno o svakoj specifičnoj mikrolokaciji, poštujući zatečenu tradicijsku gradnju.
  - e. U ostalim područjima namijenjenim vikend i hobi izgradnji preporuča se poštivanje uvjeta ovih Odredbi, a obavezno je korištenje navedenih građevinskih materijala, te poštivanje ostalih uvjeta izgradnje u ovim zonama.
  - f. Moguća je izgradnja drvenih starinskih kuća, na područjima na kojima se uklapaju u okolni krajolik.
  - g. Postojeće neprimjerene građevine povremenog stanovanja potrebno je 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.
- 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Veće građevine, tlocrtne površine od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, ukoliko nisu u funkciji seoskog turizma, moguće je graditi samo na područjima na kojima se takve veće građevine već pretežito nalaze, odnosno na većim slobodnim površinama i posjedima unutar zona povremenog stanovanja.
  - b. Izgradnja većih građevina nije moguća na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim klijetima određenim ovim Odredbama i na područjima na kojima bi se ugrožavale vrijedne vizure (panoramske vrijednosti krajobraza).
  - c. 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 ograđivanje parcela nije obavezno.
- 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građenje dozvoljenih građevina 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 5,0 m za slučaj dviju vozničkih traka, odnosno najmanje 3,0 m za samo jednu voznu traku s obaveznim ugibalištima na svakih 50 m.
  - b. Izuzetno, građevinske parcele mogu imati pristup na prometnice manjih širina ukoliko su takve postojeće, ali ne manje od 2,50 m.
  - c. U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti preko privatnog puta, minimalne širine 3,0 m.
  - d. Uz kolnik ulice u ovoj zoni ne mora se osigurati mogućnost izgradnje nogostupa.

e. U ovoj zoni može se ustanoviti nužni prilaz na građevinsku parcelu u smislu prava služnosti, kao i na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele, ukoliko to drugim zakonskim aktima nije zabranjeno.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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 u poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi za provođenje.

b. Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,0 m.

b. Minimalna tlocrtna površina ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) je 20 m<sup>2</sup>. Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,0 m.

Članak 132.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PPG-M4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva i poznata pretežito poljoprivredna gospodarstva u formiranju, definirana su ovim Planom i označena na kartografskim prikazima br. 4. „Građevinska područja naselja“.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Pretežito poljoprivredno gospodarstvo je poljoprivredno gospodarstvo unutar građevinskog područja naselja - mješovite namjene, sa građevinama za potrebe biljne i/ili životinjske proizvodnje veće od uobičajene za seosko domaćinstvo.

b. Izuzetno, u naselju Vinično, Čanjevo i Kračevac, na postojećim i planiranim poljoprivrednim gospodarstvima unutar građevinskog područja naselja, u kartografskom prikazu br. 4.: „Građevinsko područje naselja“, dozvoljava se uzgoj do 40 goveda – mliječnih krava

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje mora iznositi minimalno 50 m.

b. Građevine za uzgoj i tov životinja, kapaciteta manjeg od 10 uvjetnih grla, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 40 m od pojedinačnih građevina javnih i društvenih sadržaja (škola, vrtića, crkava, zdravstvenih, kulturnih, sportsko- rekreacijskih, turističko-ugostiteljskih i sličnih građevina), te građevina zaštićene graditeljske i prirodne baštine. Od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno- poslovne izgradnje udaljenost ovih građevina mora iznositi minimalno 20 m.

c. Prethodne dvije odredbe se ne primjenjuju na poljoprivredna gospodarstva označena simbolom M4 u naseljima Vinično (sjeverno uz gospodarsku zonu), Čanjevo (u istočnom, rubnom dijelu naselja) i Kračevac (u istočnom, rubnom dijelu naselja).

d. Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva za intenzivan uzgoj i tov životinja, zadržavaju se u prostoru uz mogućnost proširenja prema ovim Odredbama i ne trebaju zadovoljavati odredbe ovog Plana glede organizacije građevne čestice u zoni mješovite, pretežito stambene namjene u smislu lociranja građevina u odgovarajuće pojaseve izgradnje, zadovoljavanja potrebnih udaljenosti (od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina, te od zona i građevina javnih i društvenih djelatnosti, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, značajnog kompleksa) i maksimalnih dozvoljenih površina.

e. Moguće je formiranje i novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava za intenzivan uzgoj i tov životinja, kapaciteta maksimalno do 40 uvjetnih grla.

f. Formiranje novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava (za intenzivni uzgoj i tov stoke – životinjska proizvodnja) može se dozvoliti u rubnim građevinskim područjima naselja mješovite, pretežito stambene namjene, u sklopu građevinskih čestica s osnovnom namjenom, te na udaljenostima većim od 100,00 m od zona i građevina javne i društvene namjene, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, a od ruba pojasa stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje udaljenost mora iznositi minimalno 30,00 m.

g. Formiranje novih pretežito poljoprivrednih gospodarstava (za intenzivni uzgoj i tov stoke – životinjska proizvodnja) ne dozvoljava se unutar građevinskih područja naselja ili dijelova naselja mješovite, pretežito stambene namjene koja se nalaze na području osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza, te na udaljenostima manjim od 300,00 m od zone značajnog kompleksa (zaštićeno kulturno dobro - širi kompleks utvrde Čanjevo).

h. Staklenici i plastenici koji nisu u sklopu biljne farme izvan građevinskog područja, već su vezani uz pretežito poljoprivredna gospodarstva unutar građevinskog područja, mogu se postavljati na česticama uz postojeće građevinsko područje namijenjeno za mješovitu, pretežito stambenu namjenu, na udaljenosti minimalno od 5,00 m od granice građevinskog područja, te na udaljenostima od minimalno 50,00 m od granice građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ostalih planiranih rezerviranih zona namjene.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Postojeća pretežito poljoprivredna gospodarstva za intenzivan uzgoj i tov životinja, mogu zadržati postojeći kapacitet uvjetnih grla, odnosno i povećavati isti do maksimalno 40 uvjetnih grla pod uvjetima definiranim za izgradnju građevina za intenzivan uzgoj i tov životinja.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće i planirane građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze ili će se graditi na manjim udaljenostima od propisanih mogu se zadržati i rekonstruirati, ali nije dozvoljeno njihovo proširenje ili povećanje kapaciteta, osim u slučaju poljoprivrednih gospodarstava označenih simbolom M4 u naseljima Vinično, Čanjevo i Kračevac.

b. Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

c. 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.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije mogu se postavljati i na teren okućnica građevinskih parcela kao pomoćne građevine na parceli postojeće zgrade za potrebe te zgrade, te svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 133.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I-K3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ovim Planom definirane su četiri (4) gospodarske zone unutar građevinskog područja naselja i to tri (3) proizvodne (pretežito, industrijske i/ili pretežito zanatske s mogućnošću smještanja poslovnih sadržaja) u naseljima Vinično, Visoko i Presečno Visočko), te jedna (1) ugostiteljsko turistička (sa mogućom realizacijom smještajnih kapaciteta) u naselju Čanjevo.

b. Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je 2.000 m<sup>2</sup>.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Kao sadržaji poslovne namjene, unutar proizvodnih zona, podrazumijevaju se i pretežito komunalno servisni sadržaji – reciklažno dvorište za komunalni otpad i reciklažno dvorište za građevni otpad.

c. Gospodarske zone proizvodne namjene u naseljima Vinično i Visoko su pretežito neizgrađene. Ovim Planom predmetne zone definirane su kao neizgrađeno, neuređeno građevinsko područje, za realizaciju kojih je obvezna izrada UPU-a.

d. Unutar gospodarske zone, proizvodne namjene u naselju Visoko i/ili Vinično planirana je uspostava reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom (oznaka OK), te reciklažnog dvorišta za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest (oznaka OG), kao jedinstvene lokacije, varijantno na dvije lokacije, te korištenje mobilnog reciklažnog dvorišta.

e. Zone u naselju Presečno Viničko i naselju Čanjevo definirane su kao neizgrađeno, uređeno građevinsko područje.

f. Gospodarske zone unutar građevinskog područja naselja Visoko i Vinično formiraju se za gospodarske djelatnosti (proizvodne namjene, pretežito industrijske i/ili malog i srednjeg poduzetništva, sa mogućnošću realizacije/smještanja poslovnih, pretežito komunalno servisnih sadržaja - reciklažnih dvorišta za komunalni otpad i za građevni otpad) koje zahtijevaju razmjerno veće površine, veći obim prometa, dopremanja i otpremanja većih količina sirovina ili robe, specifične građevine većih gabarita na jednom prostoru.

g. U naselju Presečno Vinično unutar građevinskog područja naselja formira se gospodarska zona - proizvodna, pretežito industrijska i/ili malo i srednje poduzetništvo, sa mogućnošću realizacije/smještanja poslovnih, pretežito komunalno servisnih sadržaja (reciklažno dvorište za građevni otpad) namijenjena jednom korisniku.

h. Unutar gospodarske zone mogu se graditi poslovne građevine, proizvodni i prerađivački pogoni (dijelom vezani i uz poljoprivrednu proizvodnju, primjerice hladnjače i sl.), 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 i površinama za promet u mirovanju.

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

j. 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.

k. U gospodarskim zonama planiranim unutar građevinskog područja naselja Visoko i Vinično moguća je gradnja manjih energetske građevine tj. građevine s postrojenjima za proizvodnju električne i/ili toplinske energije i kogeneracije koje koriste obnovljive izvore energije vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. 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.

c. U tom smislu prioritarno je uređenje gospodarske zone u naselju Vinično.

d. Građevine trebaju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m).

e. 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.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 40%.

5. iskoristivost građevne čestice

a. 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).

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. 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

7. visina i broj etaža građevine

a. U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da maksimalna visina građevina je P+1 (prizemlje+kat), uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnje podruma/sutereni.

b. Katnost građevine određuje se u ovisnosti od proizvodno-tehnološkog procesa.

c. Visina sljemena građevina smije iznositi najviše 12 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine.

d. 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 ishođenja dokumentacije za lociranje građevine.

e. U slučaju potrebe mogu pojedini dijelovi građevina biti viši od dozvoljene visine sljemena, s time da je najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine 10% od bruto izgrađene površine građevine

f. U slučajevima kada visina sljemena iznosi više od propisane visine ovim Odredbama (kada to proizvodno-tehnološki proces zahtijeva), odnosno kada su pojedini dijelovi građevine viši od dozvoljene visine sljemena, potrebno je u postupku ishođenja dokumenta za lociranje građevine u gospodarskoj zoni u naselju Visoko ishoditi i mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne baštine, vezano na zaštitu vizura.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. 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.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

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

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

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

d. Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a potrebno dimenzioniranje tih prostora je na osnovu normativa iz slijedeće tablice: Proizvodni i skladišni prostori - 5 zaposlenika\*\*/2 PGM Uredski prostori-100 m<sup>2</sup> \*/2 PGM Banka, pošta, usluge i sl.- 100 m<sup>2</sup>-4 PGM Trgovina-100 m<sup>2</sup> \*/4 PGM Robna kuća-100 m<sup>2</sup> \*/2,5 PGM Ugostiteljstvo-stol-1 PGM Obrti i servisi-3 zaposlenika\*\*/1 PGM Sportski tereni-1 gledatelj-0,05 PGM Sportsko-rekreacijske građevine-1 gledatelj-0,2 PGM \* korisnog prostora; \*\* maksimalan br. radnika u jednoj smjeni

e. U sklopu gospodarske zone mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,00 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim parcelama stambene, javne i društvene djelatnosti, a ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom.

f. Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti moraju biti najmanje 20,00 m udaljene od građevinskih parcela u zonama mješovite izgradnje, ukoliko se ne radi o djelatnostima s potencijalnim izvorom zagađenja.

g. Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od parcela, odnosno zona stanovanja i centralnih sadržaja (javne i društvene namjene) naselja biti udaljene najmanje 30,00 m i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine 15,00 m, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

h. 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.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. 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.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. 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 (osobito električnu energiju).

b. Odvodnju gospodarskih zona potrebno je uskladiti s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije, definiranim u poglavlju 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave ovih Odredbi za provođenje, te ju detaljnije razraditi urbanističkim planom uređenja, ukoliko je ovim Planom za istu propisana obveza izrade UPU-a.

c. 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).

d. Odvodnju oborinskih voda s većih javnih parkirališta u gospodarskim zonama potrebno je rješavati sukladno članku 204. stavku 6.

e. Minimalna širina kolnika pristupne ceste u gospodarskim zonama je 5,0 m.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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 parcele tih građevina prenamijene za gospodarske sadržaje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 134.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Društvene djelatnosti se prvenstveno smještaju u zonu javne i društvene namjene, u naselju Visoko, koja je definirana na katastarskim podlogama u mj. 1:5.000, te u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U zoni javne i društvene namjene, u naselju Visoko uglavnom postoje i mogu se graditi građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih i sličnih javnih sadržaja), te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, a od građevina stambene namjene eventualno višestambene građevine. Ukoliko se unutar zone javne i društvene namjene nalaze postojeće stambene građevine iste se mogu zadržati i rekonstruirati.

b. Uz građevine iz prethodnog stavka moguće je i uređenje zelenih površina, uređenje i izgradnja potrebnih pratećih sadržaja uz objekte osnovne namjene, te izgradnja potrebnih prometnih građevina i građevina komunalne infrastrukture.

c. Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti podrazumijevaju slijedeće sadržaje: - odgoj i obrazovanje - zdravstvo i socijalnu skrb - kulturne i društvene sadržaje - javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.) - turizam, sport i rekreaciju - vjerske sadržaje.

d. Ovim Planom, društvene djelatnosti se prvenstveno smještaju u zonu javne i društvene namjene, u naselju Visoko, koja je definirana na katastarskim podlogama u mj. 1:5.000, te u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

e. Iznimno, kulturni i društveni sadržaji (i potrebne građevine) vezani uz rekreaciju i odmor stanovništva mogu se smještati i u zone sportsko rekreacijske namjene i zone javnih zelenih površina .

f. U zoni javne i društvene namjene mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja.

g. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ukoliko se sadržaji za obavljanje društvene namjene smještaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne).

b. Sadržaji društvenih djelatnosti smještaju se u prostoru na slijedeći način: - za odgoj i obrazovanje - smještaju 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 - smještaju se unutar građevinskog područja naselja (zdravstveni sadržaji i izvan građevinskog područja naselja), u skladu s veličinom naselja i posebnim standardima, - kulturni i društveni sadržaji - smještaju se unutar građevinskog područja naselja prema potrebi, - javni i prateći sadržaji (banka, pošta i sl.) - smještaju se unutar građevinskog područja naselja, prema potrebi, - za sport i

rekreaciju - smještaju se unutar ili izvan građevinskog područja naselja, u izdvojena građevinska područja izvan naselja i kao izgrađene strukture izvan građevinskog područja - za vjerske građevine - smještaju se u pravilu unutar građevinskog područja naselja, a manje kapelice, raspela i sl. i izvan građevinskog područja.

c. Udaljenost građevina javne i društvene namjene od susjednih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.

d. Udaljenost građevina javne i društvene namjene, 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.

e. Udaljenost građevina javnih i društvenih namjena 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 - najmanje 20 m, - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja kapaciteta do 10 uvjetnih grla – najmanje 40 m - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja kapaciteta većeg od 10 uvjetnih grla – najmanje 100 m - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja - najmanje 15 m.

f. U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti, te gospodarske građevine s izvorima zagađenja u kontaktnom području građevina društvenih namjena/sadržaja, može se uvjetovati i veća udaljenost od propisane, ukoliko se radi o specifičnim djelatnostima i sadržajima koji to zahtijevaju.

g. Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina u zoni javne i društvene namjene ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

h. Postojeće građevine javnih i društvenih namjena/djelatnosti koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se zadržati, uz mogućnost rekonstrukcije sukladno poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Za izgradnju sadržaja, tj. građevina javne i društvene namjene koriste se slijedeći orijentacijski normativi: - za odgoj i obrazovanje prema posebnim propisima, - za primarnu zdravstvenu zaštitu 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku, - za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija 0,20 m<sup>2</sup> po stanovniku, - za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.) 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku.

b. Navedeni normativi - m<sup>2</sup> po stanovniku odnose se na razvijene tlocrtne 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.

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

d. Najveća tlocrtna izgrađenost parcela za izgradnju građevina javne i društvene namjene/djelatnosti ukoliko su smještene unutar građevinskog područja naselja ne može biti veća od: - 30%, ako su građene na slobodnostojeći način, - 40%, ako su građene na poluotvoren ili ugrađen način (nizovi).

e. Najveća tlocrtna izgrađenost parcela za izgradnju građevina sporta i rekreacije definirana je Odredbama za provedbu koje se odnose na zonu sportsko rekreacijske namjene.

f. Iznimno, za postojeće građevine javnih i društvenih djelatnosti, građene na samostojeći način (bez obzira u kojoj se zoni nalaze), dozvoljava se, u cilju osiguranja funkcionalnosti, povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno 40%.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Visina građevina javne i društvene namjene ne može biti viša od prizemlja + dva (2) kata, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/ suterena, odnosno 12,0 metara do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, osim izuzetno za predškolske, vjerske te sportsko-rekreacijske građevine.

b. Za predškolske ustanove visina ne može biti veća od P (prizemlja), uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/suterena, odnosno 5,0 metara do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu.

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

d. Visina sportsko-rekreacijskih građevina utvrđena je ovim Odredbama u dijelu koji se odnosi na zonu sportsko rekreacijske namjene.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni materijali, moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom, tradicijskim vrijednostima sredine i krajolikom.

b. Uređenje prostora i izgradnja građevina mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti tj. u najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati izvornu vrijednost prirodnog ili kulturno-povijesnog okruženja.

c. Oblikovanje građevina javnih i društvenih namjena/djelatnosti mora biti kvalitetno, za što se može kroz Izvješće o stanju u prostoru Općine utvrditi obaveza provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

d. Građevine treba smještati na parcelama tako da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 30% građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina javne i društvene namjene mora biti uređeno kao zelena parkovna površina ili prirodno zelenilo.

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

c. Ograđivanje parcela sadržaja javnih i društvenih namjena/djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).

d. Ograde se grade, te se parcele parterno uređuju sukladno istima u mješovitoj, pretežito stambenoj zoni, ukoliko posebnim propisima nije drugačije definirano. Preporuča se prvenstveno koristiti ograde kao zeleni nasad.

e. Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više od određenih ovim Odredbama za zonu mješovite namjene za provođenje ukoliko su providne, ali ne više od 3,00 m, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.

f. Uz sadržaje javnih i društvenih namjena/djelatnosti potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na parceli, otvorenim parkiralištima ili u garažama. Uredski prostori-100 m<sup>2</sup> \*-2 PGM Banka, pošta, usluge i sl.- 100 m<sup>2</sup> \*- 4 PGM Trgovina-100 m<sup>2</sup> \*-4 PGM Robna kuća-100 m<sup>2</sup> \*-2,5 PGM Ugostiteljstvo-stol- 1PGM Obrti i servisi-3 zaposlenika- 1 PGM Višestambene građevine-1 stan – 1,5 PGM Obiteljska stambena izgradnja-1 stan – 1 PGM Višenamjenske dvorane-1 gledatelj-0,1 PGM Sportsko-rekreacijske građevine-1 gledatelj-0,2 PGM Sportski tereni-1 gledatelj-0,05 PGM Škole i predškolske ustanove-1 zaposlenik-0,2 PGM Zdravstvo-100 m<sup>2</sup> korisnog prostora-0,2 PGM Vjerske građevine-1 sjedalo-0,1 PGM

g. 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.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Kod projektiranja i gradnje građevina iz članka 159. i 160. kao i kod višestambenih građevina obavezno je pridržavati se propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.
- 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine javne i društvene namjene, potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 135.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T

- 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Ovim Planom definirana je jedna (1) ugostiteljsko turistička zona (sa mogućom realizacijom smještajnih kapaciteta) u naselju Čanjevo.
  - b. Zona u naselju Čanjevo, definirana je na dijelu napuštenog eksploatacijskog polja na kojem je vršena I faza eksploatacije, a vezana je uz izletništvo na arheološkom lokalitetu utvrde Čanjevo.
  - c. Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je 2.000 m<sup>2</sup>.
  - d. Građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja ili na površinama predviđenim za razvoj i uređenje ove namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.
  - e. Za uređenje i izgradnju u zoni ugostiteljsko turističke namjene u naselju Čanjevo, unutar građevinskog područja naselja, primjenjuju se uvjeti iz ovih Odredbi za provođenje koje se odnose na uvjete smještaja gospodarskih djelatnosti.
- 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Zona u naselju Čanjevo definirana je kao neizgrađeno, uređeno građevinsko područje.
  - b. U zoni u naselju Čanjevo mogu se planirati, graditi i uređivati sadržaji za osnovne ugostiteljsko turističke i prateće djelatnosti (mogu se graditi građevine i kompleksi građevina - osnovne građevine i uz iste pomoćne i prateće građevine, kao i uređivati vanjski prostori, sve u funkciji obavljanja osnovne djelatnosti). Ugostiteljsko turističkim sadržajima podrazumijeva se usluga pružanja smještaja i/ili prehrane, kao i drugih usluga uobičajenih u ugostiteljstvu u građevinama ugostiteljsko turističke namjene (tipa hotel, motel, turističko-apartmansko naselje, kamp/autokamp, specifične pojedinačne ugostiteljsko turističke građevine; pansion, guest house i druge građevine smještajnog tipa vrste, kategorije i standarda utvrđenog posebnim propisom). Moguća je izgradnja informacijske kuće i informacijskih pultova, te sličnih sadržaja.
  - c. Kao prateće djelatnosti/sadržaji u zoni, moguće je uređenje područja i izgradnja odgovarajućih rekreacijskih sadržaja, te pratećih trgovačkih, obrtničkih (tradicijskih) i drugih uslužnih sadržaja manjeg kapaciteta.
  - d. Detaljnije namjene i način oblikovanja građevina i drugih sadržaja moraju biti sukladne zahtjevima nadležne službe za zaštitu kulturne baštine
  - e. U gospodarskoj zoni mogu se locirati i veći trgovački kompleksi (veleprodaja, robne kuće, trgovački megapark i sl.).
  - f. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanja udaljenost građevina od susjednih čestica (od čestica izvan predmetne zone) mora biti veća ili jednaka visini građevine, ali ne manja od 6,0 m
  - b. 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.
  - c. Građevine trebaju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m).
  - d. 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.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Područje treba biti pretežito neizgrađeno tj. najviše 20% površine zone može biti izgrađeno građevinama, u što se ne uračunavaju rekreacijska igrališta na otvorenom.
  - b. Najmanje 40% zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, s time da se postojeći šumarak zadrži u cijelosti
  - c. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3 (osim za kampove je do 0,05 - pomoćne građevine, sanitarije i slično)
  - d. Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina ugostiteljsko- turističke namjene unutar građevinskog područja naselja, ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne veći od 0,8, te najmanje 40% parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Građevine mogu biti prizemne s podrumom i/ili suterenom i potkrovljem, maksimalne visine vijenca 6,50 m od konačno zaravnalog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje, a izuzetno za manji hotel (ukoliko će se graditi) visina može iznositi podrum / suteran+prizemlje+kat+potkrovlje, odnosno 9,00 m do vijenca od konačno zaravnalog i uređenog terena.
  - b. Visina građevina u funkciji ugostiteljstva i turizma može iznositi Po/S+P+Potkr (podrum/suteran+prizemlje+potkrovlje), odnosno 6,50 m do vijenca, a izuzetno za manji hotel (ukoliko će se graditi) visina može iznositi Po/S+P+1+Potkr (podrum/suteran+prizemlje+kat+potkrovlje), odnosno 9,00 m do vijenca od konačno zaravnalog i uređenog terena.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. 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.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Prostor za potrebna parkirališna mjesta osigurava se unutar zahvata na način da se za jednu smještajnu jedinicu (soba, apartman) planira najmanje jedno parkirališno mjesto, a moraju se predvidjeti i parkirališna mjesta za autobuse.
  - b. U sklopu gospodarske zone mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,00 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim parcelama stambene, javne i društvene djelatnosti, a ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili

infrastrukturnom površinom.

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

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

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

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Infrastrukturno opremanje zone planirati iz naselja, s time da odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem (ukoliko će se u višim fazama razrade rješenja odvodnje otpadnih voda s područja Općine definirati sustav odvodnje i za naselje Čanjevo, odvodnju ove zone treba rješavati u okviru tog sustava).

b. Građevna čestica/prostorna cjelina zone ugostiteljsko turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. 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 parcele tih građevina prenamijene za gospodarske sadržaje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja određuje se proporcionalno u odnosu na osnovne namjene; prateći sadržaji zatvorenog tipa mogu biti do 30% GBP osnovne namjene.

b. Prateći sadržaji su sportsko-rekreacijski sadržaji (sportske građevine i sportski tereni s pomoćnim građevinama) i drugi sadržaji kompatibilni osnovnoj ugostiteljsko turističkoj namjeni i terenu/okruženju (trgovački, uslužni, zabavni i sl., a kojima se upotpunjuje i kvalitativno dopunjuje osnovna namjena)

c. Prateći sadržaji zatvorenog tipa mogu biti do 40% ukupnog GBP na građevnoj čestici .

Članak 136.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Unutar zona definiranih za sportsko rekreacijsku namjenu (u građevinskom području naselja Vinično, Visoko, Čanjevo, Presečno Visočko) moguće je uređenje i izgradnja: - sportsko-rekreacijskih terena i građevina, te pratećih sadržaja (ugostiteljsko-turističkih i dr.) - zelenih površina (parkovi, dječja igrališta i sl.), - zaštitnog zelenila, - prostora i građevina sa zdravstvenom funkcijom, - kulturno-društveni sadržaji, - turistički sadržaji.

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

c. 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.
- d. Ostali elementi izgradnje javnih sadržaja u zonama sportsko rekreacijske namjene definirani su u točki 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti ovih Odredbi za provođenje.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Izgrađenost parcela u ovoj zoni je maksimalno 15%, u što se ne uračunavaju igrališta na otvorenom.
- b. Unutar pojedine zone sportsko rekreacijske namjene najmanje 40% površine parcela mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
- c. Ukoliko se unutar zone sportsko rekreacijske namjene formiraju zasebne parcele pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja izgrađenost takvih parcela može biti maksimalno 30 %, koeficijent iskoristivosti 0,8, a najmanje 40 % površine parcela mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Maksimalna visina građevina u zoni športsko rekreacijske namjene je P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/sutereana, odnosno maksimalne visine do vijenca 9 m.
- b. Iznimno, visina građevina može biti i viša, ukoliko se radi o specifičnoj građevini čija funkcija diktira određenu visinu (sportska dvorana, tribine i sl.), uz uvjet da ne narušava vrijedne vizure.
- c. U zoni sportsko i rekreacijske namjene koja se planira nastavno uz zonu javne i društvene namjene u naselju Visoko, ograničava se visina građevina na najviše 6 m do vijenca, radi zaštite vizura.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Građevine moraju svojim oblikovanjem i materijalima biti maksimalno uklopljene u prostor u kojem se grade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Građevine i parterno uređenje moraju biti izvedeni na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem (u sklopu sustava naselja), odnosno sukladno Odredbama za provođenje koje se odnose na Vodnogospodarski sustav- Odvodnja.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

## Članak 137.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1iZ2

#### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. U krajnjem zapadnom dijelu naselju Visoko, uz postojeću građevinu - Deglinov mlin, definira se javna zelena površina - javni park i igralište, koju je u pravilu potrebno urediti sadnjom nasada, izvedbom parternog opločenja u svrhu formiranja šetnica i eventualno manjeg trga, te postavom urbane opreme i mobilijara.

#### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

#### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. U sklopu zone u zapadnom dijelu naselja Visoko, potrebno je provesti obnovu - rekonstrukciju/adaptaciju postojeće građevine - Deglinov mlin.

b. Unutar zone u naselju Visoko, osim navedenog u prethodnom, moguća je: - obnova i rekonstrukcija povijesno vrijedne građevine/građevne strukture za javnu i društvenu ili drugu sadržajno odgovarajuću namjenu - postava javne i sakralne plastike (umjetničke skulpture, fontane, edukativne table i sl.) - postava privremenih građevina namijenjenih javnim manifestacijama - postava mobilijara/igrala za djecu - izuzetno postava uređaja energetskih infrastrukturnih sustava visine manje od 1,80 m (manje trafostanice, kabelski razvodni ormari, plinski ormar i sl.) i građevina vodnogospodarskih sustava ispod razine tla (okna za sustave vodoopskrbe i odvodnje), ukoliko iz tehničkih razloga takve građevine nije moguće smjestiti u drugoj namjeni u okruženju.

c. Za uređenje ove zone potrebno je izraditi odgovarajuću prostornu razradu za dobivanje propisane dokumentacije.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 138.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Lokacija izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene prikazana je plohom i pripadajućim simbolom u kartografskim prikazima br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i br. 4: „Građevinsko područje naselja“.

b. Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je 2.000 m<sup>2</sup>.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U naselju Visoko planira se, kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, manja zona gospodarske namjene – poslovna, pretežito uslužna (sajmište), koja je namijenjena isključivo kupoprodaji krupne i sitne stoke, s mogućnošću izgradnje potrebnih pratećih sadržaja. Izgrađeni sadržaji moraju biti grupirani u jednom dijelu sajmišta. Ukoliko će se sajmište ograđivati, potrebno je izmaknuti dio puta koji ide kroz područje planiranog sajmišta.

b. 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.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Građevine trebaju biti udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m).

c. 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.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 40%.

b. 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).

5. iskoristivost građevne čestice

a. U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da maksimalna visina građevina je P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnje podruma.

b. Katnost građevine određuje se u ovisnosti od proizvodno-tehnološkog procesa.

c. Visina sljemena građevina smije iznositi najviše 12 m, mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine.

d. 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 ishođenja dokumentacije za lociranje građevine.

e. U slučaju potrebe mogu pojedini dijelovi građevina biti viši od dozvoljene visine sljemena, s time da je najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine 10% od bruto izgrađene površine građevine.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Krovišta i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovištu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje, te kolektore sunčeve energije.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Ukoliko će se sajmište ograđivati, potrebno je izmaknuti dio puta koji ide kroz područje planiranog sajmišta.
- b. Parcele u ovim zonama se moraju ograđivati, ukoliko to nije zabranjeno po posebnim zakonima.
- c. Ograda može biti metalna, ili iz drugog materijala, te djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.
- d. Ograde mogu biti visoke najviše 3 m, ukoliko su providne, odnosno 2 m, ukoliko su neprovidne.
- e. Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz slijedeće tablice: Proizvodni i skladišni prostori 5 zaposlenika\*\* 2 PGM, Uredski prostori 100 m<sup>2</sup> \* 2 PGM, Banka, pošta, usluge i sl. 100 m<sup>2</sup> \* 4 PGM, Trgovina 100 m<sup>2</sup> \* 4 PGM, Ugostiteljstvo stol 1 PGM, Obrti i servisi 3 zaposlenika\*\* 1 PGM, Višestambene građevine 1 stan 1,5 PGM

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Infrastrukturno opremanje građevina/sadržaja navedenih rezerviranih zona 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, izvor s kontroliranom kvalitetom vode ili dr.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (električni agregat, te po potrebi plinski spremnik i dr.).
- b. 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 energetske infrastrukturu (osobito električnu energiju).
- c. Odvodnju gospodarskih zona potrebno je uskladiti s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije, definiranim u poglavlju 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave ovih Odredbi za provođenje.
- d. 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).
- e. Odvodnju oborinskih voda s većih javnih parkirališta u gospodarskim zonama potrebno je rješavati sukladno članku 204. st.6.
- f. Minimalna širina kolnika pristupne ceste u gospodarskim zonama je 5,0 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. 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 parcele tih građevina prenamijene za gospodarske sadržaje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 139.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zona streljane je pretežito izgrađena.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ukupna tlocrtna površina zatvorenih i natkrivenih sportsko-rekreacijskih i pratećih sadržaja može iznositi najviše 10% od površine sportsko-rekreacijskih terena i sadržaja.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ukoliko će se unutar zone streljane formirati zasebne parcele ugostiteljsko- turističke namjene, postotak izgrađenosti na tim parcelama može iznositi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti najviše 0,8, a najmanje 40% površine parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Uređenje/izgradnja u funkciji sporta i rekreacije u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja mora biti (oblikovanjem i korištenim materijalima) maksimalno usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.

b. Preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

c. Najmanje 60% površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Infrastrukturno opremanje građevina navedenih namjena treba osigurati zajednički s opremanjem osnovne namjene (izgradnje u okviru golf igrališta ili streljane).

b. Mogućnosti za opremanje su iz naselja, odnosno dijela naselja koje je opremljeno potrebnom infrastrukturom ili samostalno (vlastita vodoopskrba s kontroliranom kvalitetom vode, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda i energetske sustav).

c. Odabir načina infrastrukturnog opremanja se treba temeljiti na procjeni mogućnosti i isplativosti od strane nadležnih komunalnih poduzeća.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 140.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: R4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. U zoni namijenjenoj za moto-cross vježbalište moguće je uređenje tj. formiranje moto-cross staza koristeći prirodna obilježja terena, te izgradnja potrebne osnovne građevine – klupske kuće s pratećim ugostiteljskim sadržajima.
  - b. Predlaže se postojeće parcele objediniti u jednu.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ukupna površina dozvoljene izgradnje može iznositi najviše 5 % površine zone
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Maksimalna visina građevina je prizemlje s podrumom i/ili suterenom i uređenim potkrovljem, najveće visine vijenca 6,50 m od konačno zaravnanog i uređenog terena, mjereno od najniže točke uz pročelje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje/izgradnja u funkciji sporta i rekreacije u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja mora biti (oblikovanjem i korištenim materijalima) maksimalno usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.
  - b. Uređenje/izgradnja u funkciji sporta i rekreacije u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja mora biti (oblikovanjem i korištenim materijalima) maksimalno usklađena s prostorom u kojem se nalazi, njegovim krajobraznim vrijednostima, te u skladu s kriterijima zaštite prostora.
  - c. Najmanje 60% površine zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.
  - d. Područje zone potrebno je ozeleniti autohtonom vegetacijom u veličini od najmanje 60% od površine zone, a tampon zelenila obavezno je formirati u rubnim područjima zone.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Eventualne potrebe za infrastrukturnim opremanjem mogu se rješavati samostalno, uz poštivanje sanitarnih i građevinsko-tehničkih propisa.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 141.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Postojeće groblje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Visoko, moguće je proširiti na istočnoj, južnoj i sjevernoj strani uz potrebu realizacije nove/ih glavne/ih staze/a, sve sukladno ovom Planu.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Postojeće groblje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Visoko, moguće je proširiti na istočnoj, južnoj i sjevernoj strani uz potrebu realizacije nove/ih glavne/ih staze/a, sve sukladno ovom Planu.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Izgradnja manjih sakralnih i spomeničkih građevina (primjerice raspela i kapelice, spomenici i sl.) moguća je do visine 4,00 m i bruto površine do 4,00 m<sup>2</sup> ukoliko se smještaju izvan građevinskog područja.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji ovog područja.
  - b. Parkirališta za potrebe groblja mogu se uređivati i na površinama koje nisu definirane kao zona groblja.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Nije primjenjivo.
- 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
- 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije primjenjivo.

#### Članak 142.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Postojeće i poznate planirane lokacije izgradnje u funkciji poljoprivredne proizvodnje - za uzgoj životinja izvan građevinskog područja naselja, prikazane su točkasto - simbolom, kao poljoprivredna gospodarstva, na kartografskom prikazu br.1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, a postojeće lokacije i plošno na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.) i to kao tovilišta, ili stočne farme organizirane kao stambeno-gospodarski, odnosno gospodarski sklopovi. Uvjet za izgradnju takvih građevina je minimalan broj od 20 uvjetnih grla, odnosno 18.000 komada peradi u tovu. Maksimalni kapacitet takvih građevina na području Općine je 150 uvjetnih grla, odnosno 80.000 komada peradi u tovu.
  - b. 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 posebnim propisom (II. Akcijski program zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitrata poljoprivrednog podrijetla, NN 60/17.). U slučaju promjene navedenog propisa primjenjivat će se odgovarajući novo propisani koeficijenti.
  - c. Farma kao gospodarski sklop sadrži veći broj pojedinačnih građevina za uzgoj ili tov životinja, s potrebnim pratećim građevinama.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. U sklopu farme za uzgoj životinja 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, te za iskorištavanje nus-proizvoda radi dobivanja energije, a koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi druge prateće građevine prema potrebi.
  - b. Površina i raspored građevina iz prethodnog članka utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.
  - c. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, 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.
  - d. Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme kao gospodarski sklop) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja naselja i prometnica, osim u slučajevima kada se mora ispoštivati udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja naselja Visoko i od rezerviranih zona namjena (gospodarske zone, zone javne i društvene namjene, zone mješovite namjene, pretežito povremenog stanovanja, zone, sportsko rekreacijske namjene, zone javnih zelenih površina, te zone groblja), kako je ovim Odlukama određeno: 20-50 uvjetnih grla-min 30m od građ.područja- min 50m od DC-min 30m od ŽC-min 10m od LC 51-80 uvjetnih grla-min 50m od građ.područja- min 75m od DC-min 40m od ŽC-min 15m od LC 81-100 uvjetnih grla-min 90m od građ.područja- min 75m od DC-min 50m od ŽC-min 20m od LC 101-150 uvjetnih

grla-min 140m od građ.područja- min 100m od DC-min 50m od ŽC-min 30m od LC

e. Udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja naselja Visoko i od rezerviranih zona namjena (gospodarske zone, zone javne i društvene namjene, zone mješovite namjene, pretežito povremenog stanovanja, zone, sportsko rekreacijske namjene, zone javnih zelenih površina, te zone groblja) iznosi 100 metara - za kapacitet do 100 uvjetnih grla ili 55.000 komada peradi u tovu, odnosno 140 metara - za kapacitet od 101 do 150 uvjetnih grla ili 55.001 do 80.000 komada peradi u tovu.

f. Ukoliko se dokumentom prostornog uređenja susjednih jedinica lokalne samouprave definiraju drugačiji kriteriji za udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja (odnosi se na izgradnju novih građevina), u kontaktnom području sa susjednim jedinicama lokalne samouprave se primjenjuju stroži kriteriji/uvjeti.

g. U slučaju postojećih izgrađenih građevina za uzgoj i tov životinja u kontaktnom području susjednih jedinica lokalne samouprave, primjenjuju se kriteriji/uvjeti definirani ovim Planom.

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

i. Iznimno, minimalna udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja može se primjenjivati u odnosu na pojas stambene i stambeno-poslovne izgradnje unutar građevinskog područja, uz suglasnost svih vlasnika predmetnih parcela koje su u zoni utjecaja tj. na približnim udaljenostima prethodno navedenim.

j. U slučaju izgradnje više građevina za uzgoj ili tov životinja (istih ili različitih vrsta životinja bez obzira na vlasništvo) jedne 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 prethodno definiranim.

k. Na području Općine ograničava se kapacitet građevina za uzgoj životinja na najviše 150 uvjetnih grla, odnosno za uzgoj peradi u tovu na najviše 80.000 komada, odnosno 6 građevina u jednom kompleksu.

l. Iznimno, građevine je moguće locirati i na manju udaljenost od javnih cesta, tj. na udaljenost zaštitnog koridora ceste (sukladno trenutno važećim propisima, zaštitni koridor mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, pa u pravilu za brzu cestu iznosi 35,00 m (za državnu cestu 25,00 m), za županijsku cestu 15,00 m i lokalnu cestu 10,00 m). Ukoliko se neki od sadržaja planiraju smjestiti unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

m. Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja, ako se grade kao zasebne građevine, te nisu sastavni dio već izgrađenog kompleksa/sklopa farme, mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishoda propisanih dokumenata za izgradnju. Udaljenost se odnosi na najbližu građevinu u susjednoj farmi ili susjednom izgrađenom kompleksu/sklopu farme.

n. Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa/sklopa, 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.

o. Ukoliko nije moguće proširenje postojeće farme na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele farme, tj. građevine za uzgoj životinja), izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time suglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koje se nalaze na udaljenostima propisanim ovim Planom za pojedini kapacitet farme.

p. Postojeće građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih, mogu se proširivati maksimalno za 25% postojećih kapaciteta, ukoliko zadovoljavaju ostale uvjete iz ovih Odredbi za provođenje.

q. Izuzetno, udaljenost tovišta od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja od definirane ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je tovište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalna izgrađenost parcele na farmi koja je organizirana kao tovište ili farma kao gospodarski sklop je 40%, s time da je minimalni udio zelenih površina na parceli 15%.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200,00 m<sup>2</sup>, a za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine 600,00 m<sup>2</sup>, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta ovih Odredbi i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje+kat (P+1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma/suterena, tj. 9,00 m do visine vijenca.

b. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje+ potkrovlje (P+Po), tj. 7,00 m do visine vijenca.

c. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, 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.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena građevina za uzgoj.

d. Građevine za uzgoj životinja (tovilišta) mogu se graditi do maksimalne visine vijenca 7 m, a sljemena 10 m od uređenog terena.

e. Ove građevine se moraju oblikovanjem, odabirom materijala i boja što je moguće više prilagoditi okolnom krajoliku. Silosi za hranu koji su sastavni dio farmi, ne smiju nadvisivati građevine za uzgoj i tov životinja (najviše 20 % visine do sljemena građevina za uzgoj i tov).

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom za pojedinu vrstu građevine, te se maksimalno uklapati u prostor.

b. Građevine se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima moraju uklapati u okolni prostor.

c. Veličina, građevinski materijali i oblikovanje gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (tovilišta) ovisni su o vrsti i tehnologiji proizvodnje, te konkretnoj lokaciji na kojoj se grade, a osnovni elementi za izgradnju/rekonstrukciju definiraju se nastavno u ovom članku.

d. 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°.

e. Preporuča se korištenje tipskih silosa (većih promjera i manjih visina), odnosno izvedba više manjih silosa (umjesto jednog velikog), završno obloženih patiniranim limom, a ne sjajnim materijalom. Izvedba krovnog pokrova građevina za uzgoj i tov životinja treba biti u spektru žuto-zelene boje kako bi kontrast između okolnih površina i građene strukture bio što manji.

f. Preferira se gradnja ovih građevina od prirodnih materijala uvažavajući optimalne tehničko-tehnološke uvjete za dohodovnu proizvodnju, uz maksimalno moguće uklapanje u krajobraz.

g. Izuzetno su mogući i drugačiji uvjeti oblikovanja, visine i materijali, ukoliko vrsta i tehnologija proizvodnje to zahtijevaju, s time da se izgradnjom građevina za uzgoj i tov životinja ne naruši postojeća vrijednost krajolika.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Preporuča se sadnja autohtonog listopadnog drveća, odnosno visoke vegetacije.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Za izgradnju građevina u ovoj zoni primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno o načinu snabdijevanja potrebnom infrastrukturom i zbrinjavanju otpada.

b. Manje energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) i kogeneracije, mogu se smještati izvan građevinskog područja naselja u okviru poljoprivrednih gospodarstava za potrebe njihovog infrastrukturnog opremanja (električnom i toplinskom energijom) pod uvjetom da se takva građevina nalazi unutar prostora/posjeda na kojem je smještena farma ili gospodarska građevina za uzgoj životinja koju treba opskrbljivati energijom. Navedene energetske građevine nije moguće izgraditi prije izgradnje osnovne građevine (stambeno-gospodarskog sklopa ili tovilišta, stočne farme) koju treba infrastrukturno opremiti.

c. Samostalne energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) za proizvodnju električne energije za predaju iste u elektrodistribucijski sustav mogu se graditi kao izgrađene strukture izvan građevinskog područja, i to instalirane snage  $\leq 10$  MW, samo ukoliko su za iste planirane površine/plohe PPUO-om i prikazane na odgovarajućim kartografskim prikazima PPUO-a.

d. 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.

e. Odvodnja otpadnih voda iz planiranih gospodarskih zona, kao i iz gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) obvezna je putem kanalizacijskog sustava i priključivanjem na sustav odvodnje naselja, uz potreban predtretman preko individualnih uređaja za pročišćavanje.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

b. U smislu rekonstrukcije smatra se za 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 16,00 m<sup>2</sup> za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16,00 m<sup>2</sup> + 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko 100,00 m<sup>2</sup> 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.

c. 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.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije mogu se postavljati i na teren okućnica građevinskih parcela kao pomoćne građevine na parceli postojeće zgrade za potrebe te zgrade, te svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stajski gnoj skladišti se na uređenim gnojištima: platoima za kruti stajski gnoj, gnojišnim jamama, lagunama, jamama za gnojnicu, ili u drugim spremnicima (u daljem tekstu: spremnici).

b. Spremnici moraju biti vodonepropusni, tako da ne dođe do izlivanja, ispiranja ili otjecanja stajskog gnoja u okoliš, kao i onečišćenja podzemnih i površinskih voda. Tekući dio stajskog gnoja mora biti prikupljen u vodonepropusne gnojne jame iz kojih ne smije biti istjecanja u podzemne ili površinske vode.

c. Spremnici moraju svojom veličinom zadovoljiti prikupljanje gnoja za šestomjesečno razdoblje, s time da je za jedno uvjetno grlo potrebno, za razdoblje od šest mjeseci skladištenja, osigurati: - za kruti stajski gnoj najmanje 4,00 m<sup>2</sup> površine spremnika uz visinu nakupine gnoja od 2,00 m odnosno 8,00 m<sup>3</sup> prostora spremnika za kruti stajski gnoj, ako je visina hrpe manja od 2,00 metra, a za gnojnicu spremnik od 2,00 m<sup>3</sup> - za skladištenje gnojovke 10,00 m<sup>3</sup> za lagune.

d. Bez obzira na odredbe iz prethodnog stavka ovoga članka, jame za gnojnicu nije potrebno izgraditi ukoliko se kroz sustav i tehnologiju uzgoja domaćih životinja ne stvara gnojnica.

e. Stajski gnoj je kruti stajski gnoj, gnojovka i gnojnica.

f. Kruti stajski gnoj je smjesa stelje, krutih i tekućih životinjskih izlučevina različitog stupnja biološke razgrađenosti, stabilnosti i zrelosti.

g. Gnojovka je polu tekuće stajsko gnojivo, smjesa krutih i tekućih životinjskih izlučevina, tj. stajski gnoj uglavnom bez stelje.

h. Gnojnica je tekući stajski gnoj, najčešće smjesa tekućih životinjskih izlučevina i otpadnih voda (obično nastaje kao tekući ostatak izlučevina koje stelja ne uspije upiti).

#### Članak 143.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G4

##### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Postojeće i poznate planirane lokacije izgradnje u funkciji poljoprivredne proizvodnje - za uzgoj životinja izvan građevinskog područja naselja, prikazane su točkasto - simbolom, kao poljoprivredna gospodarstva, na kartografskom prikazu br.1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, a postojeće lokacije i plošno na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“.

##### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.) i to kao točilišta, ili stočne farme organizirane kao stambeno-gospodarski, odnosno gospodarski sklopovi. Uvjet za izgradnju takvih građevina je minimalan broj od 20 uvjetnih grla, odnosno 18.000 komada peradi u tovu. Maksimalni kapacitet takvih građevina na području Općine je 150 uvjetnih grla, odnosno 80.000 komada peradi u tovu.

b. 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 posebnim propisom (II. Akcijski program zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla, NN 60/17.). U slučaju promjene navedenog propisa primjenjivat će se odgovarajući novo propisani koeficijenti.

c. Farma kao gospodarski sklop sadrži veći broj pojedinačnih građevina za uzgoj ili tov životinja, s potrebnim pratećim građevinama.

### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U sklopu farme za uzgoj životinja 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, te za iskorištavanje nus-proizvoda radi dobivanja energije, a koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi druge prateće građevine prema potrebi.

b. Površina i raspored građevina iz prethodnog članka utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

c. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, 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.

d. Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme kao gospodarski sklop) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima od građevinskog područja naselja i prometnica, osim u slučajevima kada se mora ispoštivati udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja naselja Visoko i od rezerviranih zona namjena (gospodarske zone, zone javne i društvene namjene, zone mješovite namjene, pretežito povremenog stanovanja, zone, sportsko rekreacijske namjene, zone javnih zelenih površina, te zone groblja), kako je ovim Odlukama određeno: 18180-25000 uvjetnih grla-min 30m od građ.područja- min 50m od DC-min 30m od ŽC-min 10m od LC 25001-40000 uvjetnih grla-min 50m od građ.područja- min 75m od DC-min 40m od ŽC-min 15m od LC 40001-55000 uvjetnih grla-min 90m od građ.područja- min 75m od DC-min 50m od ŽC-min 20m od LC 55001-80000 uvjetnih grla-min 140m od građ.područja- min 100m od DC-min 50m od ŽC-min 30m od LC

e. Udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja naselja Visoko i od rezerviranih zona namjena (gospodarske zone, zone javne i društvene namjene, zone mješovite namjene, pretežito povremenog stanovanja, zone, sportsko rekreacijske namjene, zone javnih zelenih površina, te zone groblja) iznosi 100 metara - za kapacitet do 100 uvjetnih grla ili 55.000 komada peradi u tovu, odnosno 140 metara - za kapacitet od 101 do 150 uvjetnih grla ili 55.001 do 80.000 komada peradi u tovu.

f. Ukoliko se dokumentom prostornog uređenja susjednih jedinica lokalne samouprave definiraju drugačiji kriteriji za udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja (odnosi se na izgradnju novih građevina), u kontaktnom području sa susjednim jedinicama lokalne samouprave se primjenjuju stroži kriteriji/uvjeti.

g. U slučaju postojećih izgrađenih građevina za uzgoj i tov životinja u kontaktnom području susjednih jedinica lokalne samouprave, primjenjuju se kriteriji/uvjeti definirani ovim Planom.

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

i. Iznimno, minimalna udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja može se primjenjivati u odnosu na pojas stambene i stambeno-poslovne izgradnje unutar građevinskog područja, uz suglasnost svih vlasnika predmetnih parcela koje su u zoni utjecaja tj. na približnim udaljenostima prethodno navedenim.

j. U slučaju izgradnje više građevina za uzgoj ili tov životinja (istih ili različitih vrsta životinja bez obzira na vlasništvo) jedne 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 prethodno definiranim.

k. Na području Općine ograničava se kapacitet građevina za uzgoj životinja na najviše 150 uvjetnih grla, odnosno za uzgoj peradi u tovu na najviše 80.000 komada, odnosno 6 građevina u jednom kompleksu.

l. Iznimno, građevine je moguće locirati i na manju udaljenost od javnih cesta, tj. na udaljenost zaštitnog koridora ceste (sukladno trenutno važećim propisima, zaštitni koridor mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, pa u pravilu za brzu cestu iznosi 35,00 m (za

državnu cestu 25,00 m), za županijsku cestu 15,00 m i lokalnu cestu 10,00 m). Ukoliko se neki od sadržaja planiraju smjestiti unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

m. Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja, ako se grade kao zasebne građevine, te nisu sastavni dio već izgrađenog kompleksa/sklopa farme, mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishođenja propisanih dokumenata za izgradnju. Udaljenost se odnosi na najbližu građevinu u susjednoj farmi ili susjednom izgrađenom kompleksu/sklopu farme.

n. Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa/sklopa, 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.

o. Ukoliko nije moguće proširenje postojeće farme na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele farme, tj. građevine za uzgoj životinja), izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time suglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koje se nalaze na udaljenostima propisanim ovim Planom za pojedini kapacitet farme.

p. Postojeće građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih, mogu se proširivati maksimalno za 25% postojećih kapaciteta, ukoliko zadovoljavaju ostale uvjete iz ovih Odredbi za provođenje.

q. Izuzetno, udaljenost tovišta od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja od definirane ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je tovište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalna izgrađenost parcele na farmi koja je organizirana kao tovište ili farma kao gospodarski sklop je 40%, s time da je minimalni udio zelenih površina na parceli 15%.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200,00 m<sup>2</sup>, a za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine 600,00 m<sup>2</sup>, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta ovih Odredbi i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje+kat (P+1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma/suterena, tj. 9,00 m do visine vijenca.

b. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje+ potkrovlje (P+Po), tj. 7,00 m do visine vijenca.

c. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, 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.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena građevina za uzgoj.

d. Građevine za uzgoj životinja (tovilišta) mogu se graditi do maksimalne visine vijenca 7 m, a sljemena 10 m od uređenog terena.

e. Ove građevine se moraju oblikovanjem, odabirom materijala i boja što je moguće više prilagoditi okolnom krajoliku. Silosi za hranu koji su sastavni dio farmi, ne smiju nadvisivati

- građevine za uzgoj i tov životinja (najviše 20 % visine do sljemena građevina za uzgoj i tov).
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Kada se građevine na farmama za uzgoj životinja uređuju kao stambeno-gospodarski sklop, oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom za pojedinu vrstu građevine, te se maksimalno uklapati u prostor.
- b. Građevine se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima moraju uklapati u okolni prostor.
- c. Veličina, građevinski materijali i oblikovanje gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (tovilišta) ovisni su o vrsti i tehnologiji proizvodnje, te konkretnoj lokaciji na kojoj se grade, a osnovni elementi za izgradnju/rekonstrukciju definiraju se nastavno u ovom članku.
- d. 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°.
- e. Preporuča se korištenje tipskih silosa (većih promjera i manjih visina), odnosno izvedba više manjih silosa (umjesto jednog velikog), završno obloženih patiniranim limom, a ne sjajnim materijalom. Izvedba krovnog pokrova građevina za uzgoj i tov životinja treba biti u spektru žuto-zelene boje kako bi kontrast između okolnih površina i građene strukture bio što manji.
- f. Preferira se gradnja ovih građevina od prirodnih materijala uvažavajući optimalne tehničko-tehnološke uvjete za dohodovnu proizvodnju, uz maksimalno moguće uklapanje u krajobraz.
- g. Izuzetno su mogući i drugačiji uvjeti oblikovanja, visine i materijali, ukoliko vrsta i tehnologija proizvodnje to zahtijevaju, s time da se izgradnjom građevina za uzgoj i tov životinja ne naruši postojeća vrijednost krajolika.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Preporuča se sadnja autohtonog listopadnog drveća, odnosno visoke vegetacije.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Za izgradnju građevina u ovoj zoni primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno o načinu snabdijevanja potrebnom infrastrukturom i zbrinjavanju otpada.
- b. Manje energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) i kogeneracije, mogu se smještati izvan građevinskog područja naselja u okviru poljoprivrednih gospodarstava za potrebe njihovog infrastrukturnog opremanja (električnom i toplinskom energijom) pod uvjetom da se takva građevina nalazi unutar prostora/posjeda na kojem je smještena farma ili gospodarska građevina za uzgoj životinja koju treba opskrbljivati energijom. Navedene energetske građevine nije moguće izgraditi prije izgradnje osnovne građevine (stambeno-gospodarskog sklopa ili tovilista, stočne farme) koju treba infrastrukturno opremiti.
- c. Samostalne energetske građevine (građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije: vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) za proizvodnju električne energije za predaju iste u elektrodistribucijski sustav mogu se graditi kao izgrađene strukture izvan građevinskog područja, i to instalirane snage ≤ 10 MW, samo ukoliko su za iste planirane površine/plohe PPUO-om i prikazane na odgovarajućim kartografskim prikazima PPUO-a.
- d. 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.

e. Odvodnja otpadnih voda iz planiranih gospodarskih zona, kao i iz gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) obvezna je putem kanalizacijskog sustava i priključivanjem na sustav odvodnje naselja, uz potreban predtretman preko individualnih uređaja za pročišćavanje.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

b. U smislu rekonstrukcije smatra se za 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 16,00 m<sup>2</sup> za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16,00 m<sup>2</sup> + 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko 100,00 m<sup>2</sup> 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.

c. 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.

### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije mogu se postavljati i na teren okućnica građevinskih parcela kao pomoćne građevine na parceli postojeće zgrade za potrebe te zgrade, te svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele.

### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Stajski gnoj skladišti se na uređenim gnojištima: platoima za kruti stajski gnoj, gnojišnim jamama, lagunama, jamama za gnojnicu, ili u drugim spremnicima (u daljem tekstu: spremnici).

b. Spremnici moraju biti vodonepropusni, tako da ne dođe do izlivanja, ispiranja ili otjecanja stajskog gnoja u okoliš, kao i onečišćenja podzemnih i površinskih voda. Tekući dio stajskog gnoja mora biti prikupljen u vodonepropusne gnojne jame iz kojih ne smije biti istjecanja u podzemne ili površinske vode.

c. Spremnici moraju svojom veličinom zadovoljiti prikupljanje gnoja za šestomjesečno razdoblje, s time da je za jedno uvjetno grlo potrebno, za razdoblje od šest mjeseci skladištenja, osigurati: - za kruti stajski gnoj najmanje 4,00 m<sup>2</sup> površine spremnika uz visinu nakupine gnoja od 2,00 m odnosno 8,00 m<sup>3</sup> prostora spremnika za kruti stajski gnoj, ako je visina hrpe manja od 2,00 metra, a za gnojnicu spremnik od 2,00 m<sup>3</sup> - za skladištenje gnojovke 10,00 m<sup>3</sup> za lagune.

d. Bez obzira na odredbe iz prethodnog stavka ovoga članka, jame za gnojnicu nije potrebno izgraditi ukoliko se kroz sustav i tehnologiju uzgoja domaćih životinja ne stvara gnojnica.

e. Stajski gnoj je kruti stajski gnoj, gnojovka i gnojnica.

f. Kruti stajski gnoj je smjesa stelje, krutih i tekućih životinjskih izlučevina različitog stupnja biološke razgrađenosti, stabilnosti i zrelosti.

g. Gnojovka je polu tekuće stajsko gnojivo, smjesa krutih i tekućih životinjskih izlučevina, tj. stajski gnoj uglavnom bez stelje.

h. Gnojnica je tekući stajski gnoj, najčešće smjesa tekućih životinjskih izlučevina i otpadnih voda (obično nastaje kao tekući ostatak izlučevina koje stelja ne uspije upiti).

## Članak 144.

## (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G5

## 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Farme se mogu graditi na poljoprivrednom posjedu (koji se može sastojati i od više parcela) preporučene najmanje ukupne površine od: - 7,5 ha površine za ratarsku proizvodnju - 2,5 ha površine za uzgoj voća - 1,0 ha površine za uzgoj vinove loze - 1,0 ha površine za uzgoj povrća - 0,5 ha površine za uzgoj cvijeća, te ljekovitog bilja.

b. Farma za ratarsku proizvodnju može se graditi i na posjedu minimalne veličine 3 ha ukoliko je ista nastala okrupnjavanjem posjeda, tj. spajanjem više parcela.

c. Postojeća farma za biljnu proizvodnju prikazana je simbolom na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, te plohom na kartografskom prikazu br. 4.a.: „Građevinsko područje naselja Visoko, Krečevac i Vinično“.

d. U slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenoj veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, moguće je istu dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da taj program prethodno verificira jedinica lokalne samouprave uz konzultaciju sa županijskim tijelom nadležnim za poljoprivredu.

e. Moguće je formiranje posjeda (temeljem kojeg se može formirati biljna farma i dozvoliti odgovarajuća izgradnja na njoj) na način da se isti sastoji od više pojedinih parcela od kojih je jedna osnovna, a ostale se mogu nalaziti u radijusu do 3,00 km od osnovne parcele. Ova mogućnost vrijedi samo za posjede veće od 1,50 ha, dok posjedi manji od 1,50 ha moraju biti u funkcionalnoj cjelini.

## 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Zgrade/građevine koje se mogu graditi u sklopu farme 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, uključivo i njihovo iskorištenje u cilju dobivanja energije - druge prateće građevine prema potrebi.

## 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina i raspored građevina koje se mogu graditi u sklopu farme za biljnu proizvodnju utvrđuju se u postupku ishoda propisanog dokumenta za lociranje/gradnju, u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

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

c. Minimalna udaljenost građevina koje se mogu graditi u sklopu farme za biljnu proizvodnju (ako su u funkciji intenzivne ratarske djelatnosti), a s obzirom na lokalne karakteristike (reljef, veličine posjeda i dr.), od građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja izvan naselja i državne ceste je 50,00 m, od županijske 30,00 m i od lokalne ceste 10,00 m.

d. 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.

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

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

g. Udaljenost plastenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3,00 m.

## 4. izgrađenost građevne čestice

- a. U bruto izgrađenost parcele ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama). Površina (odnosno tlocrtna površina) pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krova, a uključujući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200,00 m<sup>2</sup>, a za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine 600,00 m<sup>2</sup>, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta da građevine na farmi moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno 25% površine farme i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje+kat (P+1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma/sutereana, tj. 9,00 m do visine vijenca.
- b. Maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje+ potkrovlje (P+Po), tj. 7,00 m do visine vijenca.
- c. 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.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena građevina za uzgoj.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom za pojedinu vrstu građevine, te se maksimalno uklapati u prostor.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Posjed na kojem se izgrađuje farma mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji, te mora imati riješen način zbrinjavanja otpada.
- b. 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.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Nije primjenjivo.

## Članak 145.

## (1) Pravila provedbe za površinu označenu: G7

## 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Farme se mogu graditi na poljoprivrednom posjedu (koji se može sastojati i od više parcela) preporučene najmanje ukupne površine od: - 7,5 ha površine za ratarsku proizvodnju - 2,5 ha površine za uzgoj voća - 1,0 ha površine za uzgoj vinove loze - 1,0 ha površine za uzgoj povrća - 0,5 ha površine za uzgoj cvijeća, te ljekovitog bilja.

b. Farma za ratarsku proizvodnju može se graditi i na posjedu minimalne veličine 3 ha ukoliko je ista nastala okrupnjavanjem posjeda, tj. spajanjem više parcela.

c. U slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenoj veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, moguće je istu dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da taj program prethodno verificira jedinica lokalne samouprave uz konzultaciju sa županijskim tijelom nadležnim za poljoprivredu.

d. Moguće je formiranje posjeda (temeljem kojeg se može formirati biljna farma i dozvoliti odgovarajuća izgradnja na njoj) na način da se isti sastoji od više pojedinih parcela od kojih je jedna osnovna, a ostale se mogu nalaziti u radijusu do 3,00 km od osnovne parcele. Ova mogućnost vrijedi samo za posjede veće od 1,50 ha, dok posjedi manji od 1,50 ha moraju biti u funkcionalnoj cjelini.

## 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

b. Zgrade/građevine koje se mogu graditi u sklopu farme 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, uključivo i njihovo iskorištenje u cilju dobivanja energije - druge prateće građevine prema potrebi.

## 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Površina i raspored građevina koje se mogu graditi u sklopu farme za biljnu proizvodnju utvrđuju se u postupku ishoda propisanog dokumenta za lociranje/gradnju, u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

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

c. Minimalna udaljenost građevina koje se mogu graditi u sklopu farme za biljnu proizvodnju (ako su u funkciji intenzivne ratarske djelatnosti), a s obzirom na lokalne karakteristike (reljef, veličine posjeda i dr.), od građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja izvan naselja i državne ceste je 50,00 m, od županijske 30,00 m i od lokalne ceste 10,00 m.

d. 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.

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

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

g. Udaljenost plastenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3,00 m.

## 4. izgrađenost građevne čestice

a. U bruto izgrađenost parcele ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama). Površina (odnosno tlocrtna površina) pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih

konstruktivnih dijelova građevine na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krova, a uključujući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200,00 m<sup>2</sup>, a za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine 600,00 m<sup>2</sup>, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta da građevine na farmi moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno 25% površine farme i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.

7. visina i broj etaža građevine

a. Maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje+kat (P+1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma/sutereza, tj. 9,00 m do visine vijenca.

b. Maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje+ potkrovlje (P+Po), tj. 7,00 m do visine vijenca.

c. 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.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena građevina za uzgoj.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Posjed na kojem se izgrađuje farma mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji, te mora imati riješen način zbrinjavanja otpada.

b. 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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 146.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Ts

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Izgradnja stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe i za potrebe seoskog turizma izvan građevinskog područja moguća je na građevnim česticama veličine određene prema važećem propisu (Zakon o prostornom uređenju, NN br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. - izgradnja stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe moguća je na građevnim česticama veličine od 20 ha i više, a za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama površine veće od 2 ha).
- b. Lokacije poznatih planiranih sadržaja prikazane su simbolom na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Stambena građevina može se graditi pod istim uvjetima kao i građevine iste namjene u građevinskom području (osim izgrađenosti parcele i katnosti), s time da se unutar njih ne mogu obavljati poslovne djelatnosti izuzev djelatnosti turizma na seoskom gospodarstvu ako u kompleksu građevina već nisu izvedene građevine samo za tu namjenu.
  - b. Izgradnja građevina za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama površine veće od 2 ha moguća je i kad nije vezana uz poljoprivrednu proizvodnju, ali samo na česticama najmanje vrijednog poljoprivrednog zemljišta, te na prirodno neplodnom zemljištu. Prema vrsti uporabe, vrijednost čestica poljoprivrednog zemljišta (redoslijed od najviše vrijednosti) podrazumijeva slijedeće: trajne kulture/nasade, oranice, livade, pašnjaci i ostale površine.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Veličina stambene građevine može biti najviše 600,00 m<sup>2</sup>.
  - b. Veličina građevina za potrebe seoskog turizma može biti najviše 1000,00 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Stambene građevine su katnosti Po/S+P+1+Ppotkr (podrum/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje), visine vijenca do 9,00 m.
  - b. Katnost građevina za potrebe seoskog turizma Po/S+P+1+Ppotkr (podrum/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje), visine vijenca do 9,00 m. U slučaju izgradnje kampa, površine za kampiranje se ne računaju kao građivi dio čestice.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevna čestica na kojoj se planira izgradnja stambenih i pomoćnih građevina za vlastite (osobne) potrebe i za potrebe seoskog turizma izvan građevinskog područja mora imati osiguran pristup s javne prometne površine.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 147.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R6.3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Lokacija za ovu namjenu označena je na kartografskim prikazima br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i br. 4b.: „Građevinsko područje naselja Čanjevo, Vrh Visočki, Presečno Visočko i Đurinovec“, kao izgrađena struktura izvan građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene - izletništvo i označena simbolom R6.3.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na području zaštićenog kulturnog dobra Utvrde Čanjevo u naselju Čanjevo, PPŽ-om je planirana lokacija sportsko rekreacijske namjene – izletništvo, županijskog značaja.

b. Ovim Planom preuzima se lokacija i namjena iz prethodnog stavka.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. 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.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveća tlocrtna površina građevine u svrhu sklanjanja, te odmora i rekreacije izletnika je do 40,00 m<sup>2</sup>, uključivo natkrivenu terasu ukoliko se ista izvodi.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina vijenca građevine u svrhu sklanjanja, te odmora i rekreacije izletnika je 5,00 m od konačno zaravnanog i uređenog terena.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na području Općine moguće je i uređenje rekreacijskih sadržaja bez mogućnosti gradnje građevina, odnosno s minimalnim intervencijama u okoliš, upotrebom prirodnih materijala i adekvatnog mobilijara.

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

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

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. 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.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. 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 20,00 m<sup>2</sup> tlocrtna površine, a sve podređeno osnovnoj namjeni - boravku i rekreaciji u prirodi.

b. 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.

c. Uređenje rekreacijskih sadržaja iz ovog članak mora biti, ovisno o prirodnom resursu, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba.

#### Članak 148.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R-IO

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Poznati prostori/površine, kao i lokacije na kojima je moguće izgraditi i urediti sportsko - rekreacijska igrališta sa pratećim zgradama/sadržajima na otvorenom posebno su označeni u grafičkom dijelu ovog Plana.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja sportsko-rekreacijskih igrališta i uz njih pratećih ugostiteljskih građevina/sadržaja na otvorenom izvan građevinskog područja moguća je na prostoru definiranom za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Građevine i ostali mogući sadržaji unutar lokacija sportsko - rekreacijskih igrališta na otvorenom moraju biti grupirani na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora, a ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih ili natkrivenih građevina ne smije prelaziti 5% površine sportsko-rekreacijskih igrališta i sadržaja.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Uređenje prostora sportsko-rekreacijskih igrališta i uz njih pratećih ugostiteljskih građevina/sadržaja na otvorenom izvan građevinskog područja moguće je isključivo samo za

javnu upotrebu i u smislu Odredbi za provođenje koje se odnose na površine na otvorenom s pratećim sadržajima za potrebe izletništva.

b. Prilikom određenja mogućnosti uređenja pojedine lokacije, osim osnovnih parametara vezanih uz pristup i način opskrbe eventualno potrebnom infrastrukturom, osobito treba uzeti u obzir datosti i moguća ograničenja prostora u koji se mogući sadržaji smještaju.

c. Najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru mora biti uređeno kao parkovni nasad i/ili prirodno zelenilo.

d. Na području Općine moguće je i uređenje rekreacijskih sadržaja bez mogućnosti gradnje građevina, odnosno s minimalnim intervencijama u okoliš, upotrebom prirodnih materijala i adekvatnog mobilijara.

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

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

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. 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.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Na lokaciji ove namjene moraju se osigurati osnovni parametri vezani uz pristup i način opskrbe eventualno potrebnom infrastrukturom.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. 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 20,00 m<sup>2</sup> tlocrtne površine, a sve podređeno osnovnoj namjeni - boravku i rekreaciji u prirodi.

b. 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.

c. Uređenje rekreacijskih sadržaja iz ovog članka mora biti, ovisno o prirodnom resursu, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba.

#### Članak 149.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: RI

#### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Poznati prostori/površine, kao i lokacije na kojima je moguće izgraditi i urediti sportsko - rekreacijska igrališta sa pratećim zgradama/sadržajima na otvorenom posebno su označeni u grafičkom dijelu ovog Plana.

b. Područje sjeverno od lokalne ceste LC 25162 i definiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene – golf igralište, prikazano na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ simbolom RI, može se namijeniti za rekreaciju – golf vježbalište.

#### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Izgradnja sportsko-rekreacijskih igrališta i uz njih pratećih ugostiteljskih građevina/sadržaja na otvorenom izvan građevinskog područja moguća je na prostoru definiranom za razvoj i

uređenje prostora/površina izvan naselja.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Građevine i ostali mogući sadržaji unutar lokacija sportsko - rekreacijskih igrališta na otvorenom moraju biti grupirani na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora, a ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih ili natkrivenih građevina ne smije prelaziti 5% površine sportsko-rekreacijskih igrališta i sadržaja.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Nije primjenjivo.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Prilikom određenja mogućnosti uređenja pojedine lokacije, osim osnovnih parametara vezanih uz pristup i način opskrbe eventualno potrebnom infrastrukturom, osobito treba uzeti u obzir datosti i moguća ograničenja prostora u koji se mogući sadržaji smještaju.
  - b. Područje oznake RI može se odgovarajuće krajobrazno urediti i koristiti samo za golf vježbalište.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. 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.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Na lokaciji ove namjene moraju se osigurati osnovni parametri vezani uz pristup i način opskrbe eventualno potrebnom infrastrukturom.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije primjenjivo.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije primjenjivo.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Eventualno potrebni prateći sadržaji (uslužni i sl.) uz ovu namjenu mogu se realizirati unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, zone sportsko rekreacijske namjene definirane za golf igralište, u dijelu namijenjenom izgradnji takvih sadržaja.

#### Članak 150.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IG

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Pojedinačne stambene, vikend i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, te manje grupacije građevina ili funkcionalne cjeline stambeno- gospodarskih posjeda koje su bitno izdvojene od definiranog građevinskog područja evidentirane su u postupku izrade ovog Plana (ukoliko su uočene na ortofoto snimku Općine) kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja i prikazane su informativno na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“.
- b. Zatečenom izgradnjom izvan građevinskog područja smatraju se i one građevine (pojedinačne poslovne, stambene i gospodarske građevine) koje se nalaze izvan građevinskog područja, a nisu evidentirane u PPUO jer nisu uočene ili ne postoje na ortofoto snimku područja Općine korištenom u izradi PPUO.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nije primjenjivo.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nije primjenjivo.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nije primjenjivo.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Nije primjenjivo.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Eventualni zahvati na građevinama zatečene izgradnje koja je građena na tradicijski način moraju biti sukladni tom načinu izgradnje, te nije dozvoljeno povećanje postojećih gabarita i osnovnog oblikovanja. To se osobito odnosi na zatečenu izgradnju u brežnim dijelovima naselja Općine.
  - b. Eventualni zahvati na građevinama koje su izgrađene temeljem akta za gradnju ili su ozakonjene, oblikovanje takvih građevina i korišteni materijali moraju biti takvi da se maksimalno uklapaju u prostor u kojem se grade, te se preporučaju izvoditi u duhu autohtonog graditeljstva.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Nije primjenjivo.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nije primjenjivo.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Nije primjenjivo.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ukoliko su građevine koje su definirane kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja izgrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog propisanog dokumenta za građenje ili prije 15.02.1968. g., kao i svaka građevina koja je temeljem odgovarajućeg akta ozakonjena, može se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, iako je u suprotnosti s planiranom namjenom određenom ovim Planom.
  - b. U sklopu građevina iz prethodnog stavka ne može se vršiti dogradnja ni prenamjena u poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti.

c. Pojedinačne stambene i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, te manje grupacije građevina ili funkcionalne cjeline stambeno-gospodarskih posjeda koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a iste nisu izgrađene temeljem ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima iz ovog članka, stavka 3., smatraju se građevinama suprotnim ovom Planu.

d. Prenamjena i povećanje parcela zatečene izgradnje je moguće jedino u svrhu izgradnje i prenamjene u sadržaje koji se prema zakonskoj regulativi/ovom Planu mogu graditi izvan građevinskog područja i u tom smislu je potrebno ishoditi odgovarajuću propisanu dokumentaciju.

e. Građevine evidentirane u postupku izrade ovog Plana (ukoliko su uočene na ortofoto snimku Općine) kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja koje nisu izgrađene na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog propisanog dokumenta za građenje ili prije 15.02.1968. g., ne mogu se uklopiti u planiranu namjenu određenu Planom te se smatraju građevinama suprotnim ovom Planu premda su evidentirane u postupku izrade Plana.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 151.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: O

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nije primjenjivo.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nije primjenjivo.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

### 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

#### 1.3.2.1. Obveza izrade prostornih planova

##### Članak 152.

(1) Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU) definira se ovim Planom za:

- Pojedine veće (uglavnom neizgrađene) rezervirane zone namjena unutar građevinskog područja naselja, odnosno zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, i to:

1. Gospodarsku zonu – proizvodnu - u naselju Visoko

2. Gospodarsku zonu – proizvodnu - u naselju Vinično

3. Groblje - proširenje - u naselju Visoko

4. Zonu sporta i rekreacije - vezano uz golf igralište u naseljima Presečno Visočko, Vrh Visočki i Đurinovec

5. Zonu sporta i rekreacije - za konjičke sportove i rekreativno jahanje u naselju Visoko.

6. Zona mješovite, pretežito stambene namjene u naselju Visoko

7. Zona mješovite, pretežito stambene namjene u naselju Visoko.

- Ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i propisima donesenim na temelju Zakona.

(2) Izuzetno, izrada UPU-a nije nužno potrebna na područjima iz stavka 1. točke II ovog članka, za koja je ta obveza definirana ovim Planom, ukoliko se usklađenjem s katastarskim i vlasničkim stanjem može osigurati formiranje javnih prometnica i građevinskih parcela odgovarajućih veličina i oblika (sukladno uvjetima definiranim ovim Planom) i s pristupom na te javne prometnice, te mogućnošću priključenja na odgovarajuću infrastrukturu.

(3) Također, izrada UPU-a nije nužna ukoliko cijela zona bude namijenjena jednom korisniku i jedinstvenoj namjeni, što se posebice odnosi na zone sporta i rekreacije.

##### Članak 153.

(1) Obuhvat izrade urbanističkih planova uređenja označen je na kartografskom prikazu br. 3.1.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite prostora“ i prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“ radi bolje razvidnosti područja za koja se planira izrada UPU-a.

(2) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskom prikazu 3.1. i 4. predstavlja najmanje prostorne cjeline neizgrađenog i neuređenog područja za koje se UPU može izrađivati, te nije moguće izraditi UPU za područja manja od utvrđenih minimalnih cjelina prikazanih u tom kartografskom prikazu, pa i u slučaju kada se ta cjelina nalazi na području dva ili više naselja.

(3) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više najmanjih prostornih cjelina neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja, odnosno rezerviranih zona namjene tj. moguće je izraditi jedan UPU za dio naselja ili rezerviranu zonu namjene, kao i za cijelo naselje ili za više naselja zajedno, a ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na potrebe i mogućnosti JLS.

(4) Ukoliko je granica planiranog UPU-a definirana prometnicom, granicom se smatra vanjski rub te prometnice.

(5) Konkretni i detaljni obuhvat pojedinog UPU-a definirat će se odlukom o njegovoj izradi uz moguća manja odstupanja u skladu s člankom 275.

#### Članak 154.

(1) Ukoliko se unutar obuhvata UPU-a iz članka 265. ovih Odredbi za provođenje nalazi izgrađeni dio građevinskog područja naselja, njega je potrebno odgovarajuće obuhvatiti UPU-om u ovisnosti o konkretnoj situaciji, a najmanje u cilju usklađenja prometnih površina, odvodnje otpadnih voda i propisanog broja parkirališnih mjesta, ukoliko je postojeće stanje nezadovoljavajuće.

(2) U slučaju da je postojeće stanje u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, koji je ušao u obuhvat UPU-a, zadovoljavajuće, te su ispunjeni minimalni uvjeti o uređenosti i opremljenosti postojećih građevinskih parcela, tada je izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju moguće i prije donošenja UPU-a.

(3) Prilikom izrade UPU-a potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja, te elemenata zaštite okoliša.

(4) Do izrade i donošenja UPU-a, unutar područja za koja je obvezna njihova izrada moguća je samo izgradnja zahvata za koje su pravomoćne odgovarajuće dozvole za gradnju izdane sukladno propisima.

#### Članak 155.

(1) Urbanističkim planovima uređenja potrebno je, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:

- definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuhvata UPU-a
- osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.)
- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređenja prije izgradnje.

#### Članak 156.

(1) Za područja koja nisu izgrađena, a planirana su za izgradnju i smatraju se uređenima jer postoji izgrađena potrebna/osnovna infrastruktura, te postojeća parcelacija ili jednostavna preparcelacija omogućuje formiranje uređenih građevinskih parcela (oblik i veličina parcela omogućuje gradnju, ili je odgovarajuće građevinske parcele moguće dobiti spajanjem/dijeljenjem istih), a namjena je jasna, nije obvezna izrada urbanističkog plana uređenja. Propisana dokumentacija za lociranje/gradnju/parcelaciju na tim područjima izdaje se temeljem ovog Plana.

(2) Područja iz stavka 1. ovog članka, za koja nije obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, iščitavaju se iz kartografskog prikaza br. 4.: „Građevinsko područje naselja“ kao neizgrađeno uređeno područje za koje nije definirana potreba izrade UPU a (nema oznake UPU-a).

(3) Za cestovne prometnice, koje postoje u naravi, a nisu kao takve sadržane u važećim katastarskim planovima, potrebno je oformiti parcelu prije izdavanja dokumenata za lociranje/izgradnju građevina na građevinskim parcelama.

#### Članak 157.

(1) Neizgrađenim uređenim dijelom građevinskog područja određena su ona građevinska područja uz koja je izgrađena potrebna/osnovna infrastruktura, a postojeća parcelacija omogućuje formiranje uređenih građevinskih čestica bez potrebne parcelacije ili uz minimalnu preparcelaciju (spajanjem/dijeljenjem parcela, promjenom usmjerenja ili sličnom minimalnom parcelacijom).

(2) U neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja mogući su svi zahvati kao i u izgrađenom dijelu građevinskog područja sukladno odredbama ovog Plana.

(3) Osim čestica koje imaju direktan pristup osnovnoj infrastrukturi, unutar dijela građevinskog područja označenog kao „neizgrađeno-uređeno“, postoje pojedinačne čestice za koje je kroz postupak preparcelacije ili kroz osnivanje prava služnosti prolaza moguće postići pristup osnovnoj infrastrukturi. Isto je potrebno provesti/osigurati kroz dokumentaciju i proceduru za ishođenje dozvole za gradnju na takvim česticama.

(4) Za neizgrađene čestice zemljišta za koje ovim Planom ne postoji obveza izrade UPU-a, ali postojeća parcelacija ne osigurava mogućnost formiranja građevinskih parcela s odgovarajućim pristupom i mogućnošću priključka na javnu komunalnu infrastrukturu, moguće je bez posebne prostorno-planske razrade provesti odgovarajuću preparcelaciju, odnosno okrupnjavanje parcela, s ciljem da se novoformirane parcele mogu priključiti na prometnu mrežu i javnu komunalnu infrastrukturu.

#### Članak 158.

(1) Pojedini neizgrađeni dijelovi građevinskog područja na kojima je u naravi izgrađena nerazvrstana prometnica, ili druga površina koja se upotrebljava za pristup česticama, a koja u važećim katastarskim planovima nije evidentirana ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje (nije formirana odgovarajuća čestica prometnice ili utvrđena odgovarajuća uporaba/služnost), također su ovim Planom definirani kao uređeni dijelovi građevinskog područja.

(2) Preduvjet za novu izgradnju na takvim područjima je formiranje čestice nerazvrstane ceste, ovim Planom određenog profila, minimalno do građevne čestice na kojoj se planira izgradnja. U iznimnim slučajevima, koje procjenjuje tijelo nadležno za izdavanje dozvola za građenje, a uz suglasnost JLS-a, može se izdati dozvola za građenje uz minimalni uvjet da se uz predmetnu građevnu česticu osigura segment čestice pristupne ceste propisane širine koji će se naknadno uklopiti u česticu pristupne prometnice.

(3) Ukoliko širina postojeće prometnice nije odgovarajuća potrebno ju je proširiti do minimalne širine propisane ovim Planom. Izuzetno, u slučaju nemogućnosti proširenja postojeće prometnice s obzirom na već postojeću izgradnju, moguće je zadržati postojeću širinu prometnice.

#### Članak 159.

(1) Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja utvrdit će Općina svojim aktima (programima, odlukama i dr.).

#### Članak 160.

(1) Za zonu javne i društvene namjene u naselju Visoko potrebno je izraditi idejni projekt uređenja partera i infrastrukturnih rješenja zone. Obuhvat područja za koje će se izraditi ovaj projekt istovjetan je granici zone javne i društvene namjene definirane u kartografskom prikazu br. 4.a: „Građevinsko područje naselja Visoko, Kračevac i Vinično“.

(2) Prostor zone javne i društvene namjene u naselju Visoko potrebno je obuhvatiti i Programom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Općine (prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu).

(3) Idejnim projektom nužno je definirati organizaciju prostora partera zone, odgovarajuća infrastrukturna rješenja (prometne i komunalne infrastrukture), te etapnost i dinamiku realizacije uređenja. Osobito je nužno razraditi položaj kanalizacije u cilju utvrđivanja najnužnijih tlocrtnih i visinskih elemenata za eventualnu novu izgradnju, odnosno rekonstrukciju u zoni. Idejni projekt mora izraditi ovlašteni arhitekt, a donijeti Općinsko vijeće.

#### Članak 161.

(1) Svi dokumenti prostornog uređenja užeg područja (UPU), kao i propisani dokumenti za lociranje i izgradnju moraju biti izrađeni u skladu s ovim Planom.

(2) Dokumentima prostornog uređenja užeg područja mogu se propisati detaljniji (i stroži) uvjeti za izgradnju i uređenje prostora, te se ti planovi i ti uvjeti primjenjuju. U slučaju da se propišu strože odredbe od odrednica iz ovog Plana, kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje/građenje primjenjivat će se strože odredbe.

#### Članak 162.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza Prostornog plana u mjerilu 1:25.000 (a iznimno i elemenata Plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5.000), na podloge u većim mjerilima, dozvoljena je prilagodba/usklađenje granica odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge, te manja odstupanja od granica obuhvata UPU-a prikazanih u grafičkom prikazu, a u skladu sa stvarnim stanjem na terenu.

### 1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

### 1.3.3.1. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

#### Članak 163.

(1) Za područje Općine Visoko, sukladno zakonskoj regulativi, izrađena je Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Visoko („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 45/19.). Predmetni dokument koristi se kao podloga za propisivanje mjera zaštite u ovom Planu.

(2) Planirane mjere zaštite i spašavanja koje treba primjenjivati u obuhvatu ovog Plana trebaju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora („Narodne novine“, br. 29/83., 36/85., 42/86.) i Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, br. 69/16.).

(3) Na području Općine Visoko identificirano je pet (5) rizika koji predstavljaju potencijalnu ugrozu za stanovništvo, materijalna i kulturna dobra, biljni i životinjski svijet i dr.: potres, poplava, ekstremne temperature, epidemije i pandemije, te degradacija tla.

(4) Prema podacima iz Procjene rizika od katastrofa za Republiku Hrvatsku, za područje Varaždinske županije identificirana su četiri (4) visoka i vrlo visoka rizika:

1. Potres – vrlo visoki rizik
2. Poplava – visok rizik
3. Ekstremne temperature – visok rizik
4. Epidemije i pandemije – visok rizik

### 1.3.3.2. Mjere zaštite i spašavanja - mjere zaštite od potresa

#### Članak 164.

(1) Projektiranje, građenje i rekonstrukcija građevina mora se provoditi tako da građevine budu otporne na potres – protupotresno projektiranje i građenje građevina sukladno odgovarajućim tehničkim propisima.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi i rekonstruirati na području Općine uskladiti sa zakonskim propisima i odgovarajućim tehničkim propisima za seizmičnu zonu intenziteta do VIII. stupnja MCS skale (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima – Službeni list br. 31/81., 49/82., 29/83., 21/88. i 52/90. i eventualno drugi propisi koji utvrđuju ili će utvrđivati navedenu tematiku).

(3) 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.

(4) U građevinama društvene infrastrukture, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i slične namjene koje koristi veći broj različitih korisnika, potrebno je osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(5) Potrebno je izgraditi sustav ranog upozorenja.

#### Članak 165.

(1) Mjere za zaštitu od eventualnog urušavanja, posebice na prometnicama, osigurane su Planom kroz odgovarajuće dimenzioniranje javnih prometnica i uz odgovarajuće održavanje istih, kroz definirane udaljenosti regulacijske linije (linije ograde parcele) od ruba kolnika (poglavlje 5.1. Prometna infrastruktura, Cestovni promet, ovih Odredbi za provođenje), kroz definirane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije, te međusobne udaljenosti između građevina (poglavlje 2.2. Građevinska područja naselja, Smještaj građevine na parceli, ovih Odredbi za provođenje).

(2) S obzirom na mogućnost zakrčenosti ulica i prometnica uslijed urušavanja građevina i objekata potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne putove za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara. Postojeće i Planom planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

(3) Potrebno je održavati kvalitetnu razinu opremljenosti i uređenosti postojeće državne ceste – autoceste, te državne ceste Varaždin – Zagreb koja prolazi rubno uz područje Općine, kako bi u svako doba mogla preuzeti na sebe (kao obilazna prometnica) pojačan promet.

(4) Pojačano održavanje potrebno je i za županijsku cestu od Viničnog prema Sudovcu, nadvožnjak preko autoceste, mostove na vodotocima, te prometnice u brežnim područjima na kojima se pojavljuju klizišta.

(5) Kod izgradnje novih dijelova naselja brutto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 200 stanovnika/ha, a na utvrđenim rasjednim zonama potrebno je ograničiti brutto gustoću naseljenosti najviše do 50 st/ha. Navedeni elementi su Planom ispunjeni, s obzirom da gustoća naseljenosti u pojedinim naseljima ne iznosi više od 10 st/ha.

(6) Vodeći računa o zonama urušavanja, tj. potrebnim udaljenostima prometnica od građevina, te planiranjem minimalnih koridora prometnica, ovim Planom stvaraju se uvjeti da postojeće i planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

### 1.3.3.3. Mjere zaštite od poplava

#### Članak 166.

(1) Građenje, tehničko i gospodarsko održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i vodnih građevina za melioracijsku odvodnju, tehničko i gospodarsko održavanje vodotoka i vodnog dobra, te druge radnje kojima se omogućuje kontrolirani neškodljivi protoci voda i njihovo namjensko korištenje.

(2) Zone plavljenja definirane su Planom uz rijeku Lonju i potoke Kračevac i Presečno, a označene su u kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“.

(3) U cilju zaštite od štetnog djelovanja voda u slivu Lonje na području Općine planira se izgradnja akumulacija na potocima Kračevac i Presečno, što je detaljnije definirano člankom 209. ovih Odredbi i Obrazloženjem uz Plan (točka 3.5 Razvoj infrastrukturnih sustava, 3.5.3. Vodnogospodarski sustav, Zaštita od štetnog djelovanja voda).

(4) Korištenje zemljišta u plavnom području unutar građevinskog područja naselja (uz rijeku Lonju) moguće je pod slijedećim uvjetima:

- Gradnja građevina i provođenje drugih zahvata (osim uređenja zelenih površina) u okviru građevinske parcele moguće je ukoliko se prethodno na odgovarajući način riješi problem plavljenja, što je detaljnije definirano člankom 61. ovih Odredbi.

- definirano člankom 61. ovih Odredbi. - Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno odredbama iz poglavlja 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi za provođenje.

(5) U sklopu uređenja parcela, ali prije izgradnje potrebno je provesti minimalne i nužne zahvate u cilju sprječavanja plavljenja, uvažavajući principe očuvanja okoliša, te prirodnih i krajobraznih obilježja.

(6) Za izgradnju u gospodarskoj zoni u Viničnom mora se definirati način rješavanja zaštite od plavljenja (za cjelovito neizgrađeno područje zone) u okviru izrade urbanističkog plana uređenja (UPU) koji će se izrađivati za to područje. Prije same realizacije izgradnje na tom području obavezno je izvesti/izgraditi odgovarajući sustav zaštite od plavljenja.

(7) Uređenje područja uz vodotoke, te eventualno moguće zahvate na tim područjima i u plavnim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

(8) U područjima gdje je moguća opasnost od bujičnih voda ne planira se izgradnja građevina, a ukoliko bi prema Planu eventualno bila moguća određena vrsta izgradnje, ista se mora graditi od čvrstog materijala i na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode.

(9) Eventualno prelijevanje ili oštećenje (razaranje) brana akumulacija na potocima Presečno i Kračevac, koje nisu na području Općine Visoko, ne predstavljaju opasnost za ljude jer u blizini nema postojećih ili planiranih građevinskih područja, no mogu predstavljati eventualnu opasnost od plavljenja šumskih područja.

### 1.3.3.4. Mjere zaštite od ekstremnih vremenskih pojava – ekstremne temperature

#### Članak 167.

(1) Kod razvoja javne vodovodne mreže potrebno je izgraditi i hidrantsku mrežu.

(2) Prostornim planom, zahvatima u prostoru, uvjetima gradnje i sl. obvezati sve investitore na priključenje na sustav javne vodovodne mreže.

#### 1.3.3.5. Mjere zaštite od ugroženosti od epidemiološke i sanitarne opasnosti – mogućnost pojave epidemija i pandemija u uvjetima prirodnih i civilizacijskih katastrofa

##### Članak 168.

(1) Planom su osigurani/sačuvani međuprostori između građevinskih područja naselja gdje god je to bilo moguće, a u cilju olakšanja provedbe eventualno potrebnih karantenskih mjera i deznifekcijskih barijera – koridora.

(2) Mjere zaštite od epidemiološke, pandemijske i sanitarne opasnosti potrebno je provoditi temeljem posebnih propisa o zaštiti i spašavanju, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima. Bilo bi svrhovito odrediti lokacije za ukop zaraženih i uginulih životinja te zaraženih žitarica koje će se koristiti samo u slučaju potrebe u akcidentnim situacijama pojava epidemija i pandemija i pod uvjetima definiranim posebnim propisima.

#### 1.3.3.6. Mjere zaštite od klizišta – Degradacija tla

##### Članak 169.

(1) U svrhu efikasne zaštite od klizišta na području postojećih, te potencijalnih klizišta, primijeniti mjere zaštite stabilnosti tla uređenjem erozijskih područja i sprječavanjem ispiranja tla, pošumljavanjem i gradnjom regulacijskih građevina.

(2) Na područjima utvrđenih klizišta zabranjuje se i nije planirana izgradnja građevina.

#### 1.3.3.7. Mjere zaštite od požara i eksplozija

##### Članak 170.

(1) Posebne mjere zaštite od požara i eksplozija (u smislu stacionarnih potencijalnih izvora opasnosti) potrebno je provoditi u dijelovima naselja/području Općine gdje se nalaze pilane i drugi drvno-prerađivački sadržaji, skladištenje benzina (benzinska pumpa u Visokom) i sl., nelegalna odlagališta otpada, kao i na područjima gdje se nalaze sadržaji na kojima je uskladištena određena količina drugih eksplozivnih sredstava.

(2) Mjere vezane uz moguće zapaljenje ili eksploziju na pojedinim lokacijama i područjima ugroženosti je evakuacija ugroženih u okruženju.

(3) Osnovne mjere zaštite od požara kod izgradnje i rekonstrukcije provode se temeljem odredbi posebnih propisa o zaštiti od požara. U ovom Planu definirane su slijedeće osnovne mjere za projektiranje, izgradnju i rekonstrukciju građevina:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine
- 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
- 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, s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu
- na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave sukladno posebnom propisu

- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi (objekti posebne namjene, spremnici plina, benzinske postaje i sl.) ili druge eksplozivne tvari, moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja sukladno posebnom propisu. Druge građevine moraju se graditi tako da su zadovoljene najmanje sigurnosne udaljenosti od građevina distribucijskog sustava zavisno o vrsti građevine sukladno posebnim propisima.

(4) Ostale potrebne mjere zaštite od požara na otvorenom prostoru (šumski prosjeci, crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) bit će određene Planom zaštite od požara za područje Općine Visoko koji se temelji na Procjeni ugroženosti od požara za područje Općine Visoko.

#### 1.3.3.8. Mjere zaštite od nastale prijetnje koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi

##### Članak 171.

(1) Prilikom projektiranja i gradnje novih građevina u kojima će se okupljati veći broj ljudi, odnosno u kojima će se postupati s opasnim tvarima, a obavezno unutar zona turizma i velikih zona zelenila, zona sporta i rekreacije, te u gospodarskim zonama, potrebno je planirati i ugraditi, te uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana, te ga povezati s nadležnim županijskim centrom 112 i osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

#### 1.3.3.9. Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u gospodarskim objektima

##### Članak 172.

(1) Prilikom projektiranja i gradnje novih gospodarskih građevina u kojima se drže opasne tvari, a u cilju zaštite od požara i eksplozije, potrebno je pridržavati se Mjera zaštite od požara i eksplozija iz članka 283. ovih Odredbi.

#### 1.3.3.10. Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u prometu vezano uz prijevoz opasnih tvari

##### Članak 173.

(1) Na području Općine, opasne tvari (otrovi, eksplozivi i inicijalna sredstva, zapaljive tvari, radioaktivne tvari i dr.) prevoze se autocestom, a prometne nesreće u kojima bi došlo do istjecanja neke od opasnih tvari predstavljaju katastrofalne opasnosti i moguće posljedice. Najugroženije područje s obzirom na ovu opasnost je zapadni dio naselja Vinično.

(2) Ovim Planom je sukladno posebnom propisu o javnim cestama definirana zabrana izgradnje unutar zaštitnog pojasa autoceste tj. na udaljenosti od 40,00 m obostrano uz autocestu.

(3) U blizini autoceste ne mogu se i ne planiraju se graditi stambene i druge građevine namijenjene za život i boravak većeg broja ljudi (primjerice: višestambene zgrade, škole, dječji vrtići i sl.).

(4) Mjere za sprječavanje posljedica nesreća pri transportu opasnih tvari provode se sukladno posebnim propisima.

(5) Mjere zaštite koje se u slučaju nesreća moraju provesti ne definiraju se prostornim planom (evakuacija i/ili hermetizacija stambenih prostora), već se utvrđuju u Planovima zaštite i spašavanja. Ukoliko će biti potrebna evakuacija treba je izvršiti na područja definirana člankom 276. ovih Odredbi.

(6) Vezano uz opasnost od zagađivanja površinskih i podzemnih voda kao posljedice ove katastrofe, poduzimaju se mjere zaštite prema Državnom planu zaštite voda i Planu za zaštitu voda Varaždinske županije.

#### 1.3.3.11. Mjere zaštite od istjecanja opasnih tvari u mjestima posebne ugroženosti

#### Članak 174.

(1) Mjesta posebne ugroženosti mogu biti postojeći i budući gospodarski – proizvodni sadržaji u gospodarskim zonama u naseljima Vinično i Visoko (gdje se planira veća koncentracija takvih sadržaja), a moguća mjesta ugroženosti su i pojedini gospodarski sadržaji u mješovitim zonama.

(2) Mjere zaštite za navedenu mogućnost ugroženosti je planiran sustav javne odvodnje, a do njegove realizacije obveza izgradnje dobro izvedene trodjelne septičke jame s mogućnošću pražnjenja i redovnog održavanja (što je detaljnije obrađeno u poglavlju 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave, 5.2. Komunalna infrastruktura, Vodnogospodarski sustav – Odvodnja, ovih Odredbi za provođenje).

(3) Za izgradnju građevina gospodarske namjene uvjetuje se vlastiti pretpretman otpadnih voda prije upuštanja u recipijent ili u sustav javne odvodnje, a za parkirališta s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili za više od 6 mjesta za kamione i autobuse uvjetuje se odvodnju oborinskih voda riješiti uz obaveznu ugradnju separatora ulja i masti.

#### 1.3.3.12. Mjere zaštite od ugroženosti vezane uz deponije otpada

#### Članak 175.

(1) S obzirom na provođenje organiziranog prikupljanja otpada na području Općine, koji se ne odlaže na području Općine, te definirane lokacije reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i lokacije za prikupljanje građevnog otpada, odnosno reciklažno dvorište za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest, na području Općine nema većih divljih odlagališta otpada.

(2) Za lokacije manjih divljih odlagališta otpada i otpadom onečišćenih površina koje još nisu sanirane, ovim Planom se definira potreba sanacije i njihova sanacija je već u tijeku.

#### 1.3.3.13. Mjere sprečavanja arhitektonsko-urbanističkih barijera

#### Članak 176.

(1) Građevine javne i društvene infrastrukture, te sportsko-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.

#### 1.3.3.14. Ostale mjere zaštite

#### Članak 177.

(1) Osim navedenih prirodnih i drugih nesreća na području Općine moguće su i druge prirodne i civilizacijske nesreće (primjerice: suše, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice, klizišta koja bi nastala uslijed potresa ili jakih kiša, snježne oborine, poledice, tuče i dr.).

(2) Nove i rekonstruirane građevine na području Općine moraju biti projektirane i građene na način da budu otporne na opterećenja vjetra brzine preko 74 km/h, tj. olujnom i orkanskom nevremenu.

(3) Ostale mjere zaštite od mogućih nesreća navedenih u stavku 1. ovog članka potrebno je provoditi sukladno Planu zaštite i spašavanja, koji je Općina dužna donijeti temeljem posebnih propisa o zaštiti i spašavanju, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima, te propisima vezanim uz nuklearne i radiološke nesreće.

#### Članak 178.

(1) Ukoliko na području Općine postoje građevine ili sklopovi građevina koje bi zbog svoje namjene, odnosno djelatnosti ili eventualne prenamjene, odnosno rekonstrukcije, mogle u određenom trenutku ili vremenskom periodu izazvati ili biti pod utjecajem ugroženosti, pa zbog toga same postati daljnji izvor ugroženosti u okolnom prostoru, za njih se moraju odrediti odgovarajuće mjere zaštite, odnosno određene vrste djelovanja u slučaju da nastupi neki od elemenata ugroženosti, te iste ugraditi u Plan zaštite i spašavanja za područje Općine.

(2) Kada je zbog prenamjene, odnosno rekonstrukcije postojećih građevina i sklopova građevina iz prethodnog stavka potrebno provoditi postupak ishoda propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje, odgovarajuće mjere zaštite treba definirati u tom postupku.

(3) U slučaju izgradnje novih građevina i sklopova građevina, koje se na prostoru Općine mogu graditi sukladno ovom Planu i važećim propisima (a njihove lokacije nisu poznate i nisu mogle biti konkretno određene u Planu), a koje su takvog karaktera da za njih ili radi njihove uporabe treba odrediti određene mjere zaštite od prirodnih ili drugih nesreća, kao i mjere koje uključuju ograničenje korištenja okolnog područja, potrebno je te mjere definirati u okviru postupka izdavanja propisanog dokumenta za njihovo lociranje, odnosno građenje.

#### Članak 179.

(1) U slučaju da na području Općine dođe do prirodnih ili drugih nesreća koje bi usprkos provedenih mjera dovele do ugrožavanja ljudi i dobara, moguće je u ugroženim područjima privremeno za vrijeme trajanja ekstremnih ugroženosti provoditi i druge mjere koje će na odgovarajući način spriječiti daljnje ugrožavanje

(2) U takvim slučajevima ekstremne ugroženosti, za vrijeme njihovog trajanja, nije obvezno poštivati definirane elemente i određene prioritete planirane ovim Planom za pojedina područja, a s ciljem da se zaštiti ili spriječi ugrožavanje ljudi i dobara.

#### Članak 180.

(1) Na području Općine Visoko nema obveze gradnje javnih skloništa za potrebe sklanjanja stanovništva.

(2) Eventualno potrebno sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moguće je u uređenim podrumskim zaklonima, društvenim i vatrogasnim domovima, osnovnoj školi i sportskoj dvorani, te crkvama i sličnim građevinama na području Općine, koje se mogu uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

(3) Općina je dužna izraditi Planove zaštite i spašavanja.

### 1.3.3.15. Ostale mjere provedbe Plana

#### Članak 181.

(1) Za područja koja nisu izgrađena, a planirana su za izgradnju i smatraju se uređenima jer postoji izgrađena potrebna/osnovna infrastruktura, te postojeća parcelacija omogućuje formiranje uređenih građevnih čestica, odnosno omogućuje formiranje građevnih čestica uz manju preparcelaciju (oblik i veličina parcela omogućuje gradnju, ili je odgovarajuće građevne čestice moguće dobiti spajanjem/dijeljenjem istih ili jednostavnijom preparcelacijom), a namjena je jasna, nije obvezna izrada urbanističkog plana uređenja. Propisana dokumentacija za lociranje/gradnju/parcelaciju na tim područjima izdaje se temeljem ovog Plana.

(2) Područja iz stavka 1. ovog članka, za koja nije obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, iščitavaju se iz kartografskog prikaza br. 4. Građevinska područja naselja kao neizgrađeno uređeno područje za koje nije definirana potreba izrade UPU a (nema oznake UPU-a), ni definirani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja (UPZ).

(3) Za cestovne prometnice, koje postoje u naravi, a nisu kao takve sadržane u važećim katastarskim planovima, potrebno je definirati/oformiti česticu prometnice prije izdavanja dokumenata za lociranje/izgradnju građevina na građevnim česticama.

### 1.3.3.16. Mjere za urbanu sanaciju

#### Članak 182.

(1) Za nezakonito izgrađene građevine ozakonjene prema posebnom propisu koje su izgrađene unutar građevinskog područja određene su slijedeće mjere:

- osigurati prometnicu/pristupni put prema određenjima iz ovih Odredbi za provođenje ovog Plana ukoliko takav ne postoji

- daje se mogućnost rekonstrukcije (dogradnje i nadogradnje) prema Odredbama za provođenje ovog Plana ukoliko je udaljenost ozakonjene građevine od međa susjednih parcela i njena visina/katnost u skladu s određenjima ovog Plana, te ukoliko propisana izgrađenost određena Planom dozvoljava takvu mogućnost s obzirom na veličinu parcele; ograničenje vezano uz izgradnju uz među opisano je u članku 29., a ograničenje uz građevinski pravac opisano je u člancima 24. do 26. ovih odredbi za provođenje

- ukoliko uvjeti iz gornje alineje nisu zadovoljeni daje se mogućnost neophodnog obima rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života građana prema navedenom u 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(2) Za nezakonito izgrađene građevine ozakonjene prema posebnom propisu koje nisu određene kao građevinsko područje već kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja naselja određene su slijedeće mjere:

- osigurati pristupni put prema određenjima iz Odredbi za provođenje ovog Plana ukoliko takav ne postoji
- mogućnost adaptacije i rekonstrukcije je određena u točki 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

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

#### Članak 183.

(1) Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko nisu predviđene za rušenje.

(2) 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, kupaoonica), ukupne površine maksimalno 12,00 m<sup>2</sup>
  4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, s tim da ukupna bruto izgrađena površina svih etaža, uključujući postojeće, ne prelazi 75,00 m<sup>2</sup>
  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;
- 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 16,00 m<sup>2</sup> za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16,00 m<sup>2</sup> + 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko 100,00 m<sup>2</sup>
  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 184.

(1) 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.

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

#### 1.4. Ostale odredbe

##### Članak 185.

(1) Uvjeti koji se odnose na prostor groblja definirani su točkom 2.3. Izdvojena građevinska područja izvan naselja, 2.3.3. Zona groblja, člancima 93. i 94. ovih Odredbi.

##### 1.4.1. Gospodarenje otpadom

##### Članak 186.

(1) Općina podržava opredjeljenje Županije o zajedničkom zbrinjavanju otpada za područje cijele Županije, putem Regionalnog centra za gospodarenje otpadom koji se planira na lokaciji „Piškornica“ u Koprivničkom Ivancu, u Koprivničko-križevačkoj županiji.

(2) Općina će se na odgovarajući način uključiti u cjeloviti sustav gospodarenja otpadom i izvršiti potrebne aktivnosti s ciljem provedbe tog sustava.

##### Članak 187.

(1) Općina Visoko treba uspostaviti cjeloviti sustav gospodarenja otpadom primjenom Plana gospodarenja otpadom Republike Hrvatske, Zakona o gospodarenju otpadom, odgovarajućih podzakonskih propisa i Plana gospodarenja otpadom Općine Visoko, a dok se uvjeti smještaja građevina provode neposrednom primjenom Prostornog plana Varaždinske županije.

(2) Lokacije građevina i površina rezerviranih za gospodarenje otpadom u nadležnosti Općine Visoko prikazane su na kartografskom prikazu br. 2b.: „Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“.

(3) Na području Općine Visoko se ne predviđa zasnivanje novih odlagališta otpada.

(4) Sva periodično uočena „divlja“ odlagališta potrebno je promptno sanirati sukladno Zakonu o gospodarenju otpadom.

##### Članak 188.

(1) Općina je, sukladno posebnim propisima s područja gospodarenja otpadom, dužna na svojem području osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, odnosno osigurati dostupnost mobilnog reciklažnog dvorišta, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest.

(2) U prelaznom razdoblju, do oživotvorenja odabranog koncepta, gospodarenje otpadom će Općina Visoko nastaviti provoditi sukladno važećim ugovornim, sporazumnim ili drugim obvezujućim dokumentima.

##### Članak 189.

(1) Unutar gospodarske zone, proizvodne namjene u naselju Visoko i/ili Vinično planirana je uspostava reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom (oznaka OK), te reciklažnog dvorišta za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest (oznaka OG), kao jedinstvene lokacije, varijantno na dvije lokacije, te korištenje mobilnog reciklažnog dvorišta.

(2) Konkretno područje lokacije, unutar zone, definirat će se Urbanističkim planom uređenja (UPU-om) koji se treba izraditi za gospodarske zone. Ukoliko se odabere lokacija u gospodarskoj zoni u Visokom, potrebno je oko te lokacije zasaditi visoko i nisko zelenilo kao zaštitno tampon zelenilo prema ostalim namjena u okruženju, posebice prema izgrađenom području s istočne strane.

(3) Odabirom jedne od predloženih lokacija, druga predložena lokacija postaje nevažeća i može biti namijenjena za neki od mogućih gospodarskih sadržaja u toj zoni.

(4) Lokacija deponije za deponiranje viška iskopa koji predstavlja mineralnu sirovinu kod izvođenja građevinskih radova, planira se unutar područja gospodarske, proizvodne zone u naselju Visoko/ili Vinično uz reciklažno dvorište, a smještaj je moguć i na drugim lokacijama sukladno potrebama.

(5) Planirane moguće lokacije (smještaj unutar rezervirane zone namjene) jedinstvenog reciklažnog dvorišta i lokacije za odlaganje viška iskopa, prikazane su u kartografskom prikazu br. 2b.: „Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“ u mjerilu 1:25 000 (oznaka OG i OK).

(6) Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina opasnog komunalnog otpada, reciklabilnog komunalnog otpada i drugih propisanih vrsta otpada.

(7) Na reciklažnom dvorištu za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom moguće je prikupljanje, razvrstavanje (sortiranje) i privremeno skladištenje problematičnog otpada, otpadnog papira, metala, stakla, plastike, tekstila, krupnog (glomaznog) otpada, jestivih ulja i masti, boja, deterdženata, lijekova, baterija i akumulatora, električne ili elektroničke opreme te građevinskog otpada iz kućanstva (odnosi se na građevni otpad koji nastaje održavanjem i manjim popravcima koje obavlja vlasnik u količini ne većoj od 200,00 kg u šest uzastopnih mjeseci). Sakupljeni otpad mora se predati ovlaštenoj osobi za gospodarenje tom vrstom otpada, osim ako se radi o posebnoj kategoriji otpada s kojom se mora postupati sukladno posebnom propisu kojom se uređuje gospodarenje tom posebnom kategorijom otpada.

(8) Privremeno skladištenje posebnih vrsta otpada moguće je samo do trenutka njegovog transporta radi obrade i/ili uporabe, a najdulje do propisanog roka.

(9) Reciklažno dvorište za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest je građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada sa područja Općine. Građevnim otpadom koji je nastao prilikom gradnje građevina, rekonstrukcije, uklanjanja i održavanja postojećih građevina te otpadom nastalim od iskopanog materijala koji se ne može bez prethodne uporabe koristiti za građenje građevine, potrebno je gospodariti sukladno posebnom propisu.

(10) Ovlaštena osoba i osoba koja upravlja reciklažnim dvorištem dužna je azbesni otpad u tehnološkom procesu skladištenja skladištiti u zatvorenom spremniku ili u odgovarajućoj nepropusnoj ambalaži (zatvorena čvrsta vreća ili materijal u potpunosti omotan odgovarajućom polietilenskom folijom i dr.) i po potrebi poduzeti druge mjere kako bi se svako ispuštanje azbesnog otpada, azbesnih vlakana i azbesne prašine u okoliš prilikom skladištenja, utovara, prijevoza i istovara tog otpada.

(11) Reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, kao i reciklažno dvorište za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest mora se odgovarajuće urediti, odnosno ispuniti sve potrebne tehničko tehnološke i druge uvjete definirane posebnim propisima.

(12) Posebni uvjeti za uređenje čestice i gradnju građevina iz prethodnog stavka ovog članka, kao i mjere zaštite od mogućih negativnih utjecaja na okoliš, određuju se temeljem posebnih propisa koji definiraju uvjete gradnje i korištenja prostora za privremeno skladištenje, selektiranje i obradu otpada, a dok se uvjeti smještaja građevina provode neposrednom primjenom Prostornog plana Varaždinske županije.

(13) Ukoliko se novim propisima definiraju drukčija rješenja vezano uz gospodarenje građevnim otpadom (ili i drugim vrstama otpada), ista će se primijeniti i na području Općine Visoko.

#### Članak 190.

(1) Biološki razgradiv otpad iz vrtova i parkova, hrana i kuhinjski otpad iz kućanstva, restorana, ugostiteljskih i maloprodajnih objekata i slični otpad iz proizvodnje prehrambenih proizvoda, biootpad potrebno je odvojeno prikupljati s ciljem kompostiranja, digestije ili energetske uporabe otpada.

(2) Biološki razgradivi otpad iz domaćinstva, odnosno vlastitog vrta, moguće je, osim putem organiziranog prikupljanja, obrađivati biološkom aerobnom obradom (kompostiranjem) na vlastitom zemljištu, a u skladu s propisom o održivom gospodarenju otpadom.

#### Članak 191.

(1) Komunalni otpad je potrebno prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem i organizirano periodički odvoziti.

(2) Kontejnere i posude za domaćinstva u koje se prikuplja komunalni otpad je potrebno postaviti tako da se osigura nesmetan kolni i pješački promet, tj. potrebno je za njih osigurati odgovarajući prostor.

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

(4) Ukoliko nije moguće osigurati da sva domaćinstva i sva naselja budu u sustavu prikupljanja sortiranog otpada (primjerice teža dostupna područja, vikend područja i sl.), potrebno je posebnim dokumentom Općine odrediti mjesta za postavu kontejnera za prihvrat sortiranog otpada te utvrditi dinamiku odvoza tog otpada odnosno osigurati posredovanje mobilne jedinice.

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

(6) 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 i s njima postupati sukladno posebnim propisima.

#### Članak 192.

(1) 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 posebnim propisima.

(2) Proizvodni otpad namijenjen uporabi ili zbrinjavanju može se privremeno (do propisanog roka) skladištiti unutar proizvodnog, odnosno poslovnog kruga uz provedbu propisanih mjera, te potom zbrinjavati sukladno posebnim propisima (putem ovlaštenih skupljača i ovlaštenih obrađivača).

#### Članak 193.

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

#### Članak 194.

(1) Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je u točki 5.2 Komunalna infrastruktura, Vodnogospodarski sustav – Odvodnja, ovih Odredbi za provođenje.

(2) 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.

### 1.4.2. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 195.

(1) Planom se određuju uvjeti za smještaj gospodarskih djelatnosti (u smislu izgrađenih sadržaja) i to unutar građevinskih područja naselja, te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, kao i izvan građevinskih područja.

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

(3) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja u poslovnoj, pretežito uslužnoj zoni planira se smještaj sajmišta.

(4) Izvan građevinskog područja prostori za gospodarske djelatnosti osiguravaju se samo u okviru izgradnje, a mogućnosti i uvjeti za njihovu izgradnju definirane su u poglavlju Izgrađene strukture izvan građevinskog područja. :

- u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
- u funkciji iskorištavanja ugljikovodika i geotermalnih voda iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe
- u funkciji šumarstva i lova
- u funkciji turizma i ugostiteljstva,

(5) Mogućnost postave privremenih građevina za potrebe sajmovi i javnih manifestacija, kioska i reklamnih panoa definirana je člankom ovih Odredbi.

#### Članak 196.

(1) Uvjeti za izgradnju (način izgradnje i uređenja, oblikovanja i dr.) gospodarskih proizvodnih građevina u građevinskom području unutar zona rezerviranih za gospodarsku namjenu, te u izdvojenom građevinskom području izvan naselja rezerviranom za gospodarsku namjenu, definirani su u ovom poglavlju.

(2) Uvjeti za izgradnju gospodarskih sadržaja, tj. građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, koje se grade u građevinskom području unutar mješovitih, pretežito stambenih zona i zone javne i društvene namjene, definirani su (za poslovne građevine) odredbama za tu zonu, u poglavlju 2.2.1. Zone mješovite namjene, odnosno u poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.

#### Članak 197.

(1) Gospodarske zone unutar građevinskog područja naselja Visoko i Vinično formiraju se za gospodarske djelatnosti (proizvodne namjene, pretežito industrijske i/ili malog i srednjeg poduzetništva, sa mogućnošću realizacije/smještavanja poslovnih, pretežito komunalno servisnih sadržaja - reciklažnih dvorišta za komunalni otpad i za građevni otpad) koje zahtijevaju razmjerno veće površine, veći obim prometa, dopremanja i otpremanja većih količina sirovina ili robe, specifične građevine većih gabarita na jednom prostoru.

(2) U naselju Presečno Vinično unutar građevinskog područja naselja formira se gospodarska zona - proizvodna, pretežito industrijska i/ili malo i srednje poduzetništvo, sa mogućnošću realizacije/smještavanja poslovnih, pretežito komunalno servisnih sadržaja (reciklažno dvorište za građevni otpad) namijenjena jednom korisniku.

(3) U naselju Visoko planira se, kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, manja gospodarska zona – poslovna, pretežito uslužna za potrebe sajmišta, koja je namijenjena isključivo kupoprodaji krupne i sitne stoke, s mogućnošću izgradnje potrebnih pratećih sadržaja. Izgrađeni sadržaji moraju biti grupirani u jednom dijelu sajmišta.

(4) Zone iz stavaka 1., 2. i 3. ovog članka su prikazane na kartografskim prikazima br. 4.a i 4.b: „Građevinsko područje naselja“ na katastarskim podlogama u mj. 1:5000, a zona iz stavka 3. i na kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena prostora/površina“.

#### Članak 198.

(1) Unutar gospodarske zone (izuzev one namijenjene za sajmište) mogu se graditi poslovne građevine, proizvodni i prerađivački pogoni (dijelom vezani i uz poljoprivrednu proizvodnju, primjerice hladnjače i sl.), 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 i površinama za promet u mirovanju.

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

(3) 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.

(4) U gospodarskim zonama planiranim unutar građevinskog područja naselja Visoko i Vinično moguća je gradnja manjih energetskih građevina tj. građevina s postrojenjima za proizvodnju električne i/ili toplinske energije i kogeneracije koje koriste obnovljive izvore energije vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično.

#### Članak 199.

(1) 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 parcele tih građevina prenamijene za gospodarske sadržaje.

#### Članak 200.

(1) 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.

(2) 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.

(3) U tom smislu prioritetno je uređenje gospodarske zone u naselju Vinično.

#### Članak 201.

(1) Za gospodarske zone planirane u građevinskom području naselja Vinično i Visoko obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU).

(2) Obveza izrade Urbanističkih planova uređenja detaljnije je definirana člancima od 265. do 270. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 202.

(1) Urbanističkim planom uređenja potrebno je, uz osnovne i propisane elemente, definirati i mogućnost etapne realizacije zone ukoliko se zone neće moći odjednom realizirati, dinamiku i uvjete aktiviranja pojedinih dijelova prostora zone, te odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređenja prije izgradnje.

#### Članak 203.

(1) Na područjima unutar gospodarske zone, koja su ovim Planom utvrđena kao potencijalna poplavna područja potrebno je pridržavati se uvjeta iz članka 61. ovih Odredbi.

#### Članak 204.

(1) 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 (osobito električnu energiju).

(2) Odvodnju gospodarskih zona potrebno je uskladiti s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije, definiranim u poglavlju 5. Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave ovih Odredbi za provođenje, te ju detaljnije razraditi urbanističkim planom uređenja, ukoliko je ovim Planom za istu propisana obveza izrade UPU-a.

(3) 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).

(4) Odvodnju oborinskih voda s većih javnih parkirališta u gospodarskim zonama potrebno je rješavati sukladno članku 204. stavku 6.

#### Članak 205.

(1) U sklopu gospodarske zone mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,00 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim parcelama stambene, javne i društvene djelatnosti, a ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom.

#### Članak 206.

(1) Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti moraju biti najmanje 20,00 m udaljene od građevinskih parcela u zonama mješovite izgradnje, ukoliko se ne radi o djelatnostima s potencijalnim izvorom zagađenja.

(2) Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od parcela, odnosno zona stanovanja i centralnih sadržaja (javne i društvene namjene) naselja biti udaljene najmanje 30,00 m i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine 15,00 m, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

(3) 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 207.

(1) U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6,00 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)
- maksimalna visina građevina je P+1 (prizemlje+kat), uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnju podruma/sutereza
- katnost građevine određuje se u ovisnosti od proizvodno-tehnološkog procesa
- visina sljemena građevina smije iznositi najviše 12,00 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine
- 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
- u slučaju potrebe mogu pojedini dijelovi građevina biti viši od dozvoljene visine sljemena, s time da je najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine 10% od bruto izgrađene površine građevine
- krovista i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovistu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje, te kolektore sunčeve energije.

(2) U slučajevima definiranim u stavku 1. ovog članka, alinejama 8 i 9, potrebno je u postupku ishoda dokumenta za lociranje građevine u gospodarskoj zoni unutar građevinskog područja naselja Visoko ishoditi i mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne baštine, vezano na zaštitu vizura.

## Članak 208.

(1) 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.

(2) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja, ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne veći od 0,8, te najmanje 40% parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

## Članak 209.

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

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

(3) Ograde mogu biti visoke najviše 3,00 m, ukoliko su providne, odnosno 2,00 m, ukoliko su neprovidne.

(4) Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je 2.000 m<sup>2</sup>.

(5) Za izgradnju na parcelama namijenjenim gospodarskoj djelatnosti za koje se neće raditi dokument prostornog uređenja užeg područja, detaljni uvjeti organizacije prostora i gradnje utvrdit će se u postupku izdavanja propisane dokumentacije za lociranje/gradnju, a prema uvjetima iz Odredbi za provođenje ovog Plana.

(6) Za parcele namijenjene gospodarskoj djelatnosti potrebno je u okviru idejnog projekta za potrebe ishoda propisanog dokumenta za lociranje/izgradnju, razraditi uvjete iz članka 144. ovih Odredbi za provođenje, te oblikovanje građevina, internu komunalnu infrastrukturu, pristupe i

parkirališta, zaštitu parcele i susjednog okolnog prostora i drugo.

#### Članak 210.

- (1) Minimalna širina kolnika pristupne ceste u gospodarskim zonama je 5,00 m.
- (2) U gospodarskim zonama preporuča se, gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju, zasaditi drvored između kolnika i nogostupa.
- (3) Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a potrebno dimenzioniranje tih prostora je definirano člankom 181. ovih Odredbi za provođenje.
- (4) 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 211.

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

#### Članak 212.

- (1) Uvjeti smještaja djelatnosti i sadržaja vezanih uz eksploataciju ugljikovodika i geotermalnih voda iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe definirani su u poglavlju 2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja, točki 2.4.1.3. Površine za istraživanje ugljikovodika i geotermalne vode, ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 213.

- (1) Uvjeti smještaja i izgradnje građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti definirani su u poglavlju 2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja, točki 2.4.1.1. Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 214.

- (1) Građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja ili na površinama predviđenim za razvoj i uređenje ove namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.
- (2) Građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma koje se grade unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi kao samostalni kapaciteti, ili u sklopudomaćinstva, kao i u kombinaciji sa sportsko rekreativnim i zdravstvenim građevinama/sadržajima.
- (3) Ukoliko se građevine iz stavka 1. ovog članka grade kao zasebni sadržaji (hoteli, apartmani i sl.) smještavaju se u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje, te zonu javne i društvene namjene, a manji smještajni kapaciteti (bungalovi i slični do dva apartmana u građevini) i u zonama povremenog stanovanja.
- (4) Ukoliko se građevine iz stavka 1. ovog članka grade u sklopu domaćinstva smještavaju se u zone mješovite, pretežito stambene namjene.
- (5) Ako se građevine iz stavka 1. ovog članka grade u mogućim kombinacijama ili kao prateći sadržaji smještavaju se ovisno o drugoj namjeni, a što može biti unutar zone sportsko rekreacijske namjene, zone javne i društvene namjene, ili zone mješovite, pretežito stambene namjene.
- (6) Za uređenje i izgradnju u zoni ugostiteljsko turističke namjene u naselju Čanjevo, unutar građevinskog područja naselja, primjenjuju se uvjeti iz članka 80. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 215.

- (1) Za izgradnju građevina za ugostiteljstvo i turizam primjenjuju uvjeti iz članka 145. i ostali uvjeti definirani za pojedinu zonu u kojoj se grade.
- (2) Manje smještajne kapacitete u zonama povremenog stanovanja preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

#### Članak 216.

(1) zgradnja građevina u funkciji turizma i ugostiteljstva izvan građevinskog područja naselja ovim Planom je planirana u okviru izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u naselju Presečno Visočko u zoni ugostiteljsko turističke namjene, uz planiranu zonu za sportsko rekreacijsku namjenu i to rezervata za golf igralište, za izgradnju potrebnih osnovnih i pratećih građevina u funkciji golf igrališta.

(2) Na navedenoj lokaciji moguće je graditi ugostiteljsko-turističke sadržaje prateće namjeni golf igrališta (uključivo eventualno potrebne smještajne kapacitete – prioritetno bungalovi ili manji hotel i sl.).

(3) Građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma koje se grade izvan građevinskog područja (građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja) mogu se graditi na prostorima koji su planom definirani za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja i namijenjeni su za razvoj seoskog turizma i prostorima koji su planom definirani za sportsko rekreacijsku namjenu, i to samo kao prateći sadržaji uz sportsko rekreacijsku namjenu.

(4) Zona iz stavka 1. ovog članka, te okvirne lokacije seoskog turizma prikazane su u kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, i u kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“, plohom, odnosno odgovarajućim simbolom.

#### Članak 217.

(1) Visina građevina u funkciji ugostiteljstva i turizma može iznositi Po/S+P+Potkr (podrum/suteren+prizemlje+potkrovlje), odnosno 6,50 m do vijenca, a izuzetno za manji hotel (ukoliko će se graditi) visina može iznositi Po/S+P+1+Potkr (podrum/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje), odnosno 9,00 m do vijenca od konačno zaravnanog i uređenog terena. Ostali elementi izgradnje definirat će se planom uređenja užeg područja (UPU-om) koji će se izraditi za područje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja koje obuhvaća gospodarsku namjenu – ugostiteljsko turističku zonu pratećih sadržaja uz golf igralište i sportsko rekreacijsku namjenu – golf igralište.

(2) Ukoliko će se ugostiteljsko-turističke građevine prateće uz golf igralište graditi na zasebnim parcelama (što se ne preporuča) za iste vrijede uvjeti definirani člankom 145. ovih Odredbi.

(3) Izgradnja građevina u funkciji ugostiteljstva mogu se prema potrebi i mogućnostima graditi i kao prateće namjene na prostoru definiranom za streljanu, s time da visina takvih građevina može iznositi najviše Po/S+P+Potkr (podrum/suteren+prizemlje+potkrovlje), odnosno 6,5 m do vijenca od konačno zaravnanog i uređenog terena.

#### Članak 218.

(1) Iznimno se izvan građevinskog područja naselja i izvan izdvojenog građevinskog područja izvan naselja dozvoljava izgradnja građevina u funkciji turizma i ugostiteljstva za potrebe seoskog turizma, samo ukoliko se grade u sklopu izgradnje u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (farme za biljnu proizvodnju ili za uzgoj životinja, organizirane kao stambeno gospodarski sklopovi) ili u sklopu građevina za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka lokacije za izgradnju navedenih građevina se u pravilu ne prikazuju u kartografskim prikazima Plana.

(3) Poznate lokacije (3) za izgradnju građevina za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više prikazane su na kartografskom prikazu br.1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“ i na kartografskim prikazima br. 4.: „Građevinsko područje naselja“ odgovarajućim simbolom.

#### Članak 219.

(1) Osim moguće izgradnje građevina namijenjenih za turizam definiranih prethodnim i ovim člankom daje se mogućnost uređenja i drugih površina/prostora izvan građevinskog područja za tu namjenu, ali bez mogućnosti gradnje građevina.

(2) Druge površine/prostori vezane na turizam mogu se urediti bez gradnje, odnosno minimalnim intervencijama u okoliš, tj. upotrebom prirodnih materijala i adekvatnog mobilijara (klupica, odmorišta, nadstrešnica, vidikovaca, rukohvata, putokaza, informativnih ploča i sl.) za potrebe uređenja biciklističkih staza, trim staza, šetnica, staza za jahanje, područja za ribolov, igrališta i sličnih sadržaja vezanih za boravak u prirodi. Takve površine/prostori se ne označuju posebno u

grafičkom dijelu Plana

#### Članak 220.

- (1) Građevine u funkciji turizma i ugostiteljstva koje se grade izvan naselja moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.
- (2) Uređenje i izgradnja građevina mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti tj. u najvećoj mogućoj mjeri očuvati izvornu vrijednost prirodnog ili kulturno-povijesnog okruženja.
- (3) Infrastrukturno opremanje građevina navedenih namjena treba osigurati zajednički s opremanjem osnovne namjene (izgradnje u okviru golf igrališta ili streljane).
- (4) Mogućnosti za opremanje su iz naselja, odnosno dijela naselja koje je opremljeno potrebnom infrastrukturom ili samostalno (vlastita vodoopskrba s kontroliranom kvalitetom vode, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda i energetska sustav).
- (5) Odabir načina infrastrukturnog opremanja se treba temeljiti na procjeni o mogućnosti i isplativosti od strane nadležnih komunalnih poduzeća.

#### Članak 221.

- (1) 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
  - područja golf igrališta i područja na udaljenosti od 100 m od golf igrališta.
- (2) Proizvodnjom zdravstveno ispravne hrane, odnosno ekološke poljoprivrede podrazumijeva se proizvodnja utvrđena posebnim propisima.

### 1.4.3. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 222.

- (1) Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti podrazumijevaju slijedeće sadržaje:
  - odgoj i obrazovanje
  - zdravstvo i socijalnu skrb
  - kulturne i društvene sadržaje
  - javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.)
  - turizam, sport i rekreaciju
  - vjerske sadržaje

#### Članak 223.

- (1) Ovim Planom, društvene djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zonu javne i društvene namjene, u naselju Visoko, koja je definirana na katastarskim podlogama u m.j. 1:5.000, te u zone mješovite, pretežito stambene namjene.
- (2) Iznimno, kulturni i društveni sadržaji (i potrebne građevine) vezani uz rekreaciju i odmor stanovništva mogu se smještavati i u zone sportsko rekreacijske namjene i zone javnih zelenih površina
- (3) U zoni javne i društvene namjene mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, detaljnije utvrđeni člankom 79. ovih Odredbi

(4) 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.

(5) Ukoliko se sadržaji iz članka 159. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 26., stavka 1. ovih Odredbi.

#### Članak 224.

(1) Sadržaji djelatnosti iz članka 159. 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, 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 sport i rekreaciju - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja, u izdvojena građevinska područja izvan naselja i kao izgrađene strukture izvan građevinskog područja
- za vjerske građevine - smještavaju se u pravilu unutar građevinskog područja naselja, a manje kapelice, raspela i sl. i izvan građevinskog područja.

#### Članak 225.

(1) Za izgradnju sadržaja, tj. građevina iz članka 159. koriste se slijedeći orijentacijski normativi:

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

(2) Navedeni normativi - m<sup>2</sup> po stanovniku odnose se na razvijene tlocrtne 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.

(3) Razvijena tlocrtna površina građevine je ukupni zbroj površina svih etaža građevine.

#### Članak 226.

(1) Najveća tlocrtna izgrađenost parcela za izgradnju građevina javne i društvene namjene/djelatnosti ukoliko su smještene unutar građevinskog područja naselja ne može biti veća od:

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

(2) Najveća tlocrtna izgrađenost parcela za izgradnju građevina sporta i rekreacije definirana je člankom 82. ovih Odredbi.

(3) Iznimno, za postojeće građevine javnih i društvenih djelatnosti, građene na samostojeći način (bez obzira u kojoj se zoni nalaze), dozvoljava se, u cilju osiguranja funkcionalnosti, povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno 40%.

#### Članak 227.

- (1) Visina građevina iz članka 159. ne može biti viša od P+2 (prizemlje + dva kata), uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/suterena, odnosno 12,00 m do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu, osim izuzetno za predškolske, vjerske te sportsko-rekreacijske građevine.
- (2) Za predškolske ustanove visina ne može biti veća od P (prizemlje), uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma/suterena, odnosno 5,00 m do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu.
- (3) Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) visina može biti i viša.
- (4) Visina sportsko-rekreacijskih građevina utvrđena je člancima 82., 90., 91. ovih Odredbi.

#### Članak 228.

- (1) Udaljenost građevina iz članka 199. od susjednih međa mora iznositi najmanje 3,00 m.
- (2) 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 5,00 m od susjedne međe.
- (3) Udaljenost građevina javnih i društvenih namjena/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 - najmanje 20,00 m
  - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja kapaciteta do 10 uvjetnih grla – najmanje 40,00 m
  - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja kapaciteta većeg od 10 uvjetnih grla – najmanje 100,00 m
  - gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja - najmanje 15,00 m.
- (4) U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti, te gospodarske građevine s izvorima zagađenja u kontaktnom području građevina javnih i društvenih namjena/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.
- (5) Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina u zoni javne i društvene namjene ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.
- (6) Postojeće građevine javnih i društvenih namjena/djelatnosti koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se zadržati, uz mogućnostrekonstrukcije sukladno poglavlju 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ovih Odredbi.

#### Članak 229.

- (1) Najmanje 30% građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina javne i društvene namjene mora biti uređeno kao zelena parkovna površina ili prirodno zelenilo.

#### Članak 230.

- (1) Ograđivanje parcela sadržaja javnih i društvenih namjena/djelatnosti nije obavezna, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).
- (2) Ograde se grade, te se parcele parterno uređuju sukladno istima u mješovitoj, pretežito stambenoj zoni (definirane člancima od 44. do 50. ovih Odredbi), ukoliko posebnim propisima nije drugačije definirano. Preporuča se prvenstveno koristiti ograde kao zeleni nasad.
- (3) Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više od definiranog u članku 44. Ovih odredbi za provođenje ukoliko su providne, ali ne više od 3,00 m, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.

#### Članak 231.

(1) Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine iz članka 159. ovih Odredbi za provođenje, potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) Uz sadržaje javnih i društvenih namjena/djelatnosti potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na parceli, otvorenim parkiralištima ili u garažama u skladu s člankom 181. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 232.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni materijali, moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom, tradicijskim vrijednostima sredine i krajolikom.

(2) Uređenje prostora i izgradnja građevina mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti tj. u najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati izvornu vrijednost prirodnog ili kulturno-povijesnog okruženja.

(3) Oblikovanje građevina javnih i društvenih namjena/djelatnosti mora biti kvalitetno, za što se može kroz Izvješće o stanju u prostoru Općine utvrditi obaveza provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja

(4) Građevine treba smještavati na parcelama tako da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije sukladno članku 21. ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 233.

(1) Kod projektiranja i gradnje građevina iz članka 159. i 160. kao i kod višestambenih građevina obavezno je pridržavati se propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko urbanističkih barijera.

### 1.4.4. UVJETI ZA IZGRADNJU JEDNOSTAVNIH GRAĐEVINA

#### Članak 234.

(1) Privremene građevine za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kiosci, dječja igrališta, nadstrešnice za javni promet, te reklamni panoi mogu se postavljati/uređivati u građevinskom području naselja, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, te izvan građevinskog područja na javnim površinama ili površinama u vlasništvu Općine, te na česticama u privatnom vlasništvu, prema odobrenju Općine.

(2) Mogućnost i detaljniji uvjeti za postavu/uređenje građevina iz stavka 1. ovog članka definirani su ovim Planom u slijedećim člancima:

- kiosci do 12,00 m<sup>2</sup> – članak 11. stavak 8. i 9.
- dječja igrališta – članci 15. i 120.
- nadstrešnice za javni promet – članak 183.
- reklamni panoi do 12,00 m<sup>2</sup> – članak 175. stavak 7., te članak 185. stavak 3. i 4.

(3) Ostale pomoćne i privremene građevine mogu se graditi, odnosno postavljati sukladno Općinskoj Odluci o komunalnom redu.

(4) Ukoliko se planira postava kioska, privremenih građevina ili reklamnih panoa u blizini građevina koje su zaštićene i/ili preventivno zaštićene/evidentirane kao graditeljska ili prirodna baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnih službi o prihvatljivosti te lokacije.

(5) Pomoćne građevine (septičke jame, spremnici goriva, sjenice, nadstrešnice i sl.) u pravilu se grade u građevinskom području naselja, u okviru građevinskih parcela mješovite namjene ili izvan građevinskog područja u okviru posjeda u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a detaljnije su obrađene člancima: 12., 26., 30., 31., 32. i 38.

(6) Izgradnja ograda do visine 1,60 m visine i potpornih zidova definirana je člancima od 44. do 50.

(7) Priključci građevina na komunalnu infrastrukturu definirani su člancima od 54. do 62., 85., te 96. i 101.

(8) Izgradnja na groblju definirana je člankom 93. i 94. Izgradnja manjih sakralnih i spomeničkih građevina (primjerice raspela i kapelice, spomenici i sl.) moguća je do visine 4,00 m i bruto površine do 4,00 m<sup>2</sup> ukoliko se smještavaju izvan građevinskog područja (članak 127.), odnosno bruto površine do 12,00 m<sup>2</sup> ukoliko se smještavaju unutar građevinskih područja.

(9) Građevine za mjerenja pojedinih elemenata u prostoru (npr. kakvoće zraka, radioloških veličina, vodostaja rijeka i dr., te istražna mjerenja) u pravilu se grade prema tipskim projektima i na pogodnim lokacijama za mjerenje, i ovim Planom se za njih ne definiraju posebni uvjeti.

(10) Građevine vezane uz sigurnost prometa i zaštitne pojaseve uz prometnice, te jednostavne građevine namijenjene gospodarenju šumama grade se sukladno posebnim propisima koji utvrđuju pojedinu tematiku.

(11) Gradnja jednostavnih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrede definirane su u poglavlju 2.4.1.1. Građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji za izgradnju izvan građevinskog područja (posebice članci od 110. do 112.), te u poglavlju 2.2.1.1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene za izgradnju unutar građevinskog područja naselja (posebice članci od 12. i 30.).

(12) Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije, kao jednostavne građevine, mogu se postavljati na pročelja i/ili krovove građevina unutar građevinskog područja naselja (osim u zaštićenim dijelovima), te na pročelja i/ili krovove građevina izvan građevinskog područja i građevina u izdvojenim građevinskim područjima pojedinih namjena izvan naselja, pod uvjetom da se proizvedena energija prvenstveno koristi za vlastite potrebe pojedinih sadržaja.

(13) Solarni kolektori i/ili fotonaponske ćelije mogu se postavljati i na teren okućnica građevinskih parcela kao pomoćne građevine na parceli postojeće zgrade za potrebe te zgrade, te svojom površinom ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele.

(14) Postavljanje komunikacijske opreme – antenskih prihvata (u pravilu prema tipskom projektu sukladno nadležnom propisu) moguće je na postojećoj građevini u skladu sa smjernicama Prostornog plana Varaždinske županije. Ovim Planom se za iste ne definiraju posebni uvjeti.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

##### Članak 235.

(1) Područjem Općine prolazi autocesta A4, te mreža županijskih i lokalnih prometnica čiji su koridori definirani na kartografskom prikazu, br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“, u mjerilu 1: 25.000. Na službenoj prostornoj podlozi kartografskog prikaza br. 1. (topografska karta) vidljive su, između ostalog, i nerazvrstane ceste i putevi na području Općine. Označene javne ceste, kao i sve ceste i putevi iz pridružene službene prostorne podloge smatraju se integralnom cestovnom mrežom jedinice lokalne samouprave.

(2) Ovim Planom se planiraju nove lokalne ceste i to: cesta koja povezuje naselje Đurinovec i naselje Visoko od lokalne ceste LC 25163 u Đurinovcu do županijske ceste ŽC 2175, te cesta kroz brežuljkasti, zapadni dio Općine, od ŽC 2175 do LC 25158, koja bi spajala naselja ove Općine s naseljima u Općini Breznički Hum (Radešić). Za planirane lokalne ceste preuzima se koridor prema planskim trasama u širini od 40,00 m.

(3) Pri konačnom određivanju novih trasa infrastrukture lokalnog značaja potrebno je nastojati zaobići postojeća i planirana građevinska područja, šume i šumska zemljišta, te voditi računa o bonitetu poljoprivrednih površina radi mogućeg utjecaja na smanjenje poljoprivredne proizvodnje.

(4) U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz javne ceste sukladno važećoj zakonskoj regulativi (minimalno 40,00 m obostrano za autocestu, 15 m obostrano za županijsku i 10,00 m obostrano za lokalnu cestu).

(5) U slučaju izgradnje građevina visokogradnje (poslovnih, stambenih i drugih građevina) ili niskogradnje (prometnice, pješačko i biciklističke staze, prilazi i parkirališta), te infrastrukturnih građevina na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste potrebno je prethodno zatražiti uvjete/suglasnost nadležnog javnopravnog tijela, a u ovisnosti o kategoriji javne ceste. Unutar zaštitnog pojasa autoceste nije dozvoljeno planiranje nikakvih građevina visokogradnje (osim

pratećih sadržaja u okviru autoceste), a građevine niskogradnje moguće je planirati na udaljenosti od najmanje 20,00 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa autoceste.

(6) Građevine niskogradnje (prometnice i svjetla javne rasvjete) unutar zaštitnog pojasa autoceste moraju se projektirati na način da ne odvrćaju pozornost i ne ugrožavaju sigurnost prometa. U slučaju planiranja prometnih površina u blizini autoceste potrebno je predvidjeti ograde (zeleni pojas) protiv zaslepljivanja kako bi se u noćnim satima neutralizirao negativan utjecaj vozila na odvijanje prometa na autocesti.

(7) Na autocesti i unutar propisanog zaštitnog pojasa autoceste nije dopušteno postavljanje vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača, a na ostalim javnim cestama i unutar njihovih zaštitnih pojaseva nije dopušteno postavljanje reklama na mjestima na kojima bi zbog svog sadržaja, položaja te odnosa prema javnoj cesti reklama ugrožavala sigurnost prometa. Postava reklama je moguća sukladno članku 185. stavku 3. i 4.

(8) Planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke uz javne ceste obveza je investitora planiranih javnih cesta u dijelovima gdje one prolaze građevinskim područjem, uz postojeće farme i/ili zaštićenim područjem prirodne ili kulturne baštine ili u blizini takvih područja ukoliko se pokaže potreba za izvođenjem istih sukladno nadležnom propisu o zaštiti od buke. Planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke obveza je investitora budućih građevina koje se planiraju i grade uz trasu autoceste i drugih javnih cesta ukoliko se pokaže potreba za izvođenjem istih sukladno nadležnom propisu o zaštiti od buke.

(9) Za proširenje gospodarske zone u Viničnom, prema jugu potrebno je osigurati prometno rješenje sa spojem na županijsku cestu koja prolazi dijelom zone. Detaljna razrada prometa u samoj zoni, kao i točno mjesto povezivanja na županijsku cestu, definirat će se i razraditi detaljnom prostorno-planskom dokumentacijom (urbanistički plan uređenja, projektna dokumentacija), uz uvjet da se poštuju minimalni standardi za kategoriju lokalnih cesta.

(10) Prilikom definiranja koridora prometnica unutar zone potrebno je obratiti pozornost na uvjete i ograničenja gradnje prometnica u odnosu na postojeće infrastrukturne koridore.

(11) Za izgradnju u dijelu gospodarske zone uz autocestu potrebno je ishoditi (cjelovite) uvjete Hrvatskih autocesta, s time da nova izgradnja nije dozvoljena unutar pojasa od 40,00 m od ruba autoceste. U dijelu ispod nadvožnjaka nije planirana izgradnja gospodarskih građevina, te je to područje izuzeto iz površine gospodarske zone.

#### Članak 236.

(1) 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 6,00 m, a u slučaju teretnog i/ili autobusnog prometa i više.

(2) Detaljnijom razradom (Urbanističkim planom uređenja ukoliko se izrađuje, projektom 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 237.

(1) 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.

(2) Prilaz s građevinske parcele/priključak na javnu prometnu površinu treba planirati u dokumentima prostornog uređenja užeg područja za koja će se isti izrađivati, te projektirati i izvoditi sukladno posebnim propisima tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnog prometnoj površini, odnosno sukladno članku od 51. do 53. ovih Odredbi za provođenje.

(3) Posebni uvjeti za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javne ceste utvrđuju se posebnim propisom.

#### Članak 238.

- (1) 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.
- (2) Državne, županijske ili lokalne ceste (javne ceste), smatraju se tom vrstom ceste i kad su u funkciji ulice u naselju.
- (3) Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju kolovoznu širinu 5,00 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,50 m (za jednu voznu traku).
- (4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, postojeća izvedena ulica može imati i manju širinu kolnika od 5,00, odnosno 3,50 m, ali ne manju od 2,50 m.
- (5) Moguće je ostvariti pristup na parcelu s ulice koja se planira proširiti do širine definirane u stavku 3. ovog članka i prije planiranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.
- (6) Samo jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100,00 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,00 m na preglednom dijelu ili 50,00 m na nepreglednom.

#### Članak 239.

- (1) Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa.
- (2) Izuzetno, slijepa ulica može se izvesti kao jedinstvena kolno-pješačka površina bez nogostupa ili s nogostupom samo uz jednu njenu stranu, u istoj razini.
- (3) 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.
- (4) 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 240.

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

#### Članak 241.

- (1) Za potrebe korištenja poslovnih, proizvodnih, servisnih, sportsko rekreacijskih, javnih i sličnih građevina utvrđuje se obveza osiguranja parkirališnih ili garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila.
- (2) Dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz slijedeće tablice: Namjena građevine Broj mjesta na: Proizvodni i skladišni prostori Potreban broj mjesta 5 zaposlenika\*\* Uredski prostori 2 PGM 100 m<sup>2</sup> \* Banka, pošta, usluge i sl. 2 PGM 100 m<sup>2</sup> \* Trgovina 4 PGM 100 m<sup>2</sup> \* Robna kuća 4 PGM 100 m<sup>2</sup> \* Ugostiteljstvo 2,5 PGM stol Obrti i servisi 1 PGM 3 zaposlenika\*\* Višestambene građevine 1 PGM 1 stan Obiteljska stambena izgradnja 1,5 PGM 1 stan \* korisnog prostora; \*\* maksimalan br. radnika u jednoj smjeni 1 PGM
- (3) 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.
- (4) Za ostale sadržaje kao što su višenamjenske dvorane, sportsko-rekreacijske građevine, škole i predškolske ustanove, zdravstvene, vjerske i slične građevine, broj potrebnih parkirališnih i garažnih mjesta orijentaciono se utvrđuje prema slijedećoj tablici, uz mogućnost prilagodbe prema lokalnim potrebama: Namjena građevine Broj mjesta na: 1. Višenamjenske dvorane 1 gledatelj Potreban broj mjesta 2. Sportsko-rekreacijske građevine 0,1 PGM 1 gledatelj 3. Sportski tereni 0,2 PGM 1 gledatelj 4. Škole i predškolske ustanove 0,05 PGM 1 zaposlenik 5. Zdravstvo 0,2 PGM 100 m<sup>2</sup> korisnog prostora 6. Vjerske građevine 0,2 PGM 1 sjedalo 0,1 PGM

#### Članak 242.

(1) 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 243.

(1) Predviđa se korištenje javnih cesta za javni prijevoz. Na stajalištima javnog prijevoza potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

#### Članak 244.

(1) Uz kategorizirane ceste treba omogućiti gradnju i uređivanje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,00 m za jedan smjer, a nagib, u pravilu ne veći od 4%.

#### Članak 245.

(1) Uz cestovne prometnice, unutar i izvan građevinskog područja mogu se locirati benzinske postaje, koje se moraju graditi sukladno posebnim propisima, uz mogućnost izgradnje pratećih uslužnih sadržaja (trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih, praonice i sl.).

(2) Prilikom izgradnje takvih sadržaja minimalno 30% parcele mora biti ozelenjeno, te mora biti osiguran prostor za parkiranje na parceli.

(3) Postava reklama uz ceste, izvan područja koje je regulirano posebnim propisima (zemljišni pojas i zaštitni pojas javne ceste), moguće je na način da se ne ometa promet i vidno polje vozača. Reklamni pano i informacijski stup ne smiju biti postavljeni na razmaku manjem od 150,00 m u veličinama propisanim posebnim propisom. Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12,00 m<sup>2</sup> u građevinskom području, a oni većih površina izvan građevinskog područja. Za svaku pojedinu lokaciju potrebno je definirati veličinu oglasne površine, na način kojim je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

(4) Ukoliko bi se takve reklame postavljale u blizini naselja, ili na vrijednim i eksponiranim lokacijama potrebno je zatražiti posebne uvjete službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine, radi zaštite vrijednih vizura.

### 2.1.2. Željeznički promet

#### Članak 246.

### 2.1.3. Pomorski promet

#### Članak 247.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

#### Članak 248.

(1) Nije primjenjivo.

### 2.1.5. Zračni promet

#### Članak 249.

(1) Nije primjenjivo.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

#### Članak 250.

- (1) Na području Općine moguća je i planira se rekonstrukcija postojeće mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata te izgradnja infrastrukture širokopojasnog interneta.
- (2) Povećanje kapaciteta elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa se radi osiguranja dovoljnog broja telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najvećeg mogućeg broja spojnih veza.
- (3) Izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi odnosno rekonstruirati postojeću /izgraditi zamjensku/ novu radi implementacije novih tehnologija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane više operatora. Za proširenje kapaciteta prvenstveno je potrebno koristiti postojeće infrastrukturne koridore i težiti njihovom objedinjavanju u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina.

#### Članak 251.

- (1) Omogućiti korištenje javnih površina za postavu javnih telefonskih govornica (JTG) u svim naseljima. Omogućiti postavu 1 JTG prilagođene za potrebe osoba s invaliditetom (osigurati nesmetan pristup JTG bez zapreka – stepenice, stupi i slične barijere). JTG smještaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naseljima.

#### Članak 252.

- (1) Proširenje postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture (izgradnjom novih vodova), potrebno je za nove sadržaje u planiranim građevinskim područjima (posebice za gospodarske zone u naseljima Vinično i Visoko, te mješovitu zonu u naselju Visoko).
- (2) Za potrebe gospodarske zone u naselju Vinično (proširene) potrebno proširenje komunikacijske infrastrukture moguće je iz UPS-a Vinično koji se nalazi unutar zone.
- (3) Potrebu proširenja i razradu elektroničke komunikacijske infrastrukture predvidjeti UPU-om za pojedine zone za koje će se taj plan izrađivati, ovisno o konkretnim namjenama unutar zone i sukladno tehničkim uvjetima za uređenje građevinskog zemljišta.
- (4) Proširenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme u nepokretnoj mreži treba planirati podzemno (polaganjem cijevi za elektroničke komunikacijske kablove), slijedeći koridore prometnica i drugih vrsta infrastrukture, a samo iznimno, u svrhu bitnog skraćivanja trase, vremena izvedbe i zatečenog stanja na terenu može se planirati i izvan navedenih koridora, te zračnom mrežom.
- (5) Unutar naselja je potrebno planirati koridore podzemno i/ili nadzemno unutar pješačkih staza ili zelenih površina.
- (6) Za postavljanje i zaštitu elektroničkih komunikacijskih kabela novih kabelskih mreža treba predvidjeti izgradnju kabelske kanalizacije. Koridori kabelske kanalizacije trebaju se graditi u javnim prometnim površinama gdje god je to moguće, pri čemu je potrebno uskladiti planove s drugim nadležnim javnopravnim tijelima sukladno posebnim popisima.
- (7) Za sve nove zone poslovne, stambeno-poslovne i stambene namjene, te rekreacijske i ostale urbane zone treba predvidjeti izgradnju kabelske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom kabelskom kanalizacijom.
- (8) U izgrađenoj kabelskoj kanalizaciji treba planirati uporabu postojećeg slobodnog prostora primjenom tehnologije mikrocijevi namijenjenih za mikro svjetlovodne kabele.
- (9) Kod izgradnje ili rekonstrukcije elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme treba omogućiti zajedničko korištenje iste od strane više operatora.
- (10) Prilikom izgradnje novih planiranih sadržaja i prometnica, kao i prilikom definiranja i uređenja novih parcela (osobito u gospodarskoj zoni Vinično) potrebno je uvažavati postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

#### Članak 253.

(1) Na području Općine može se graditi elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova, a koja se prema načinu postavljanja, dijeli na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(2) Postupak ishođenja propisane dokumentacije za lociranje i postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova (bez korištenja vodova) na postojećim građevinama (antenski prihvat) i na samostojećim antenskim stupovima, te za lociranje i građenje samostojećih antenskih stupova na prostoru Općine provodi se prema planu višeg reda, tj. Prostornom planu Varaždinske županije i smjernicama propisanim u Odredbama za provođenje tog Plana.

(3) Lokacije planiranih zona elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar kojih je moguće smjestiti antenski stup (prema Prostornom planu Varaždinske županije i nadležnom propisu (Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme – „Narodne novine“, br. 131/12., 92/15.) ucrtane su kao informacija na kartografskom prikazu br. 2.a: „Pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura“.

(4) Lokacije antenskih prihvata, koji se postavljaju na postojeće građevine, ne planiraju se u dokumentima prostornog uređenja.

#### Članak 254.

(1) Razvoj infrastrukture širokopojasnog pristupa internetu, odnosno elektronička komunikacijska mreža velike brzine se planira na način da se omogući širokopojasni pristup Internetu svim građanima s brzinama od minimalno 30 Mb/s te pristup 50 % građana Internetu brzine većim od 100 Mb/s.

(2) Potrebnu infrastrukturu treba osigurati prvenstveno koristeći postojeće infrastrukturne građevine nepokretne i pokretne mreže koji su adekvatni za zadovoljavanje potreba, a ovisno o odabranoj tehnologiji (postojeću kabelsku kanalizaciju i/ili mrežu nadzemnih stupova u nepokretnoj mreži, postojeće antenske stupove za postavljanje novih baznih stanica kod implementacije bežičnih tehnologija, zatvorene prostore za smještaj lokalnih čvorova i dr.).

(3) U slučaju potrebe izgradnje nove infrastrukture širokopojasnog pristupa, uvjeti smještavanja su istovjetni uvjetima određenim za nepokretnu elektroničku komunikacijsku mrežu i pokretnu elektroničku komunikacijsku mrežu.

### 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

#### Članak 255.

(1) Na području Općine može se graditi elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova, a koja se prema načinu postavljanja, dijeli na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(2) Postupak ishođenja propisane dokumentacije za lociranje i postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova (bez korištenja vodova) na postojećim građevinama (antenski prihvat) i na samostojećim antenskim stupovima, te za lociranje i građenje samostojećih antenskih stupova na prostoru Općine provodi se prema planu višeg reda, tj. Prostornom planu Varaždinske županije i smjernicama propisanim u Odredbama za provođenje tog Plana.

(3) Lokacije planiranih zona elektroničke komunikacijske infrastrukture unutar kojih je moguće smjestiti antenski stup (prema Prostornom planu Varaždinske županije i nadležnom propisu (Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme – „Narodne novine“, br. 131/12., 92/15.) ucrtane su kao informacija na kartografskom prikazu br. 2.a: „Pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura“.

(4) Lokacije antenskih prihvata, koji se postavljaju na postojeće građevine, ne planiraju se u dokumentima prostornog uređenja.

## 2.3. Energetski sustav

### 2.3.1. Nafta i plin

#### Članak 256.

- (1) S obzirom da područje Općine nije plinificirano, planom su definirani samo glavni kapitalni vodovi, a detaljniji razvod lokalne plinske mreže definirat će se detaljnijom dokumentacijom (projektom).
- (2) Prioritetna je plinifikacija naselja Visoko (sjedište Općine) i dijelova naselja uz županijsku cestu ŽC 2175, te planiranih gospodarskih zona u naseljima Visoko i Vinično.
- (3) Prilikom izrade detaljnije dokumentacije za gospodarsku zonu u Viničnom, odnosno prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je posebnu brigu voditi o prijelazu budućeg plinovoda preko, odnosno ispod autoceste.
- (4) Dinamika realizacije – izgradnje plinske infrastrukture (planiranih rješenja i elemenata plinoopskrbe) ovisit će o tehničkim mogućnostima budućih korisnika i distributera.

#### Članak 257.

- (1) Distributer zemnog plina treba pri izdavanju uvjeta za projektiranje i izgradnju dijelova distributivne mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava.
- (2) Razvodne plinovode je preporučljivo polagati u koridore postojećih i planiranih prometnica, odnosno sukladno člancima 173. i 176. ovih Odredbi.

#### Članak 258.

- (1) Distributer zemnog 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 259.

- (1) Trafostanice, telefonske centrale i plinske reduksijske 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.

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 260.

- (1) U zoni obuhvata nalazi se postojeća srednjonaponska i niskonaponska elektroenergetska mreža.

#### Članak 261.

- (1) Na području Općine planira se rekonstrukcija postojeće mreže (sa izgradnjom javne rasvjete) i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata (nove TS 10/0,4 kV i to: u naselju Kračevac - "Kračevac II - Bočkaji", u naselju Čanjevo – "Čanjevo III", u naselju Vinično "Lendava" – uz zaselak Jarek i druge prema potrebi).
- (2) Daljnje širenje 10 (20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama potrošača i mogućnostima nadležnog poduzeća, uz potrebno poboljšanje kvalitete postojeće mreže.
- (3) Na osnovu detaljnije elaboracije opremljenosti naselja električnom energijom potrebno je dati optimalna rješenja snabdijevanja pojedinih naselja ili dijelova naselja. Osobito se to odnosi na gospodarske zone u naseljima Visoko i Vinično.
- (4) Preporuča se izraditi posebnu razradu i/ili plansko-projektну dokumentaciju na razini idejnih prostornih rješenja za razvitak cjelovitog sustava elektroopskrbe na području Općine, a za pojedine prostore za koje će se izrađivati dokumenti prostornog uređenja užeg područja detaljnija razrada definirat će se tim dokumentima.

(5) U planiranju daljnjih potreba za električnom energijom potrebno je voditi računa o planovima tijela nadležnog za elektroopskrbu u smislu ukidanja 35 kV i prelazak na 20 kV naponski nivo.

(6) Postojeće zračne 10 kV vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetskim kabelima (eventualno u naselju Visoko).

#### Članak 262.

(1) Kod radova na elektroenergetskoj mreži treba se pridržavati slijedećeg:

- Postojeću elektroenergetsku mrežu u slučaju radova treba po potrebi zaštititi, odnosno izmaknuti u novu trasu, koja treba biti u neprometnoj površini. Sve zahvate na postojećoj elektroenergetskoj mreži treba riješiti projektom
- Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje te naručiti radove od HEP ODS d.o.o., Elektre-Zagreb
- Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, kao i troškove popravaka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji bi eventualno nastali pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor
- Ukoliko se u budućnosti pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija potrebne nove transformatorske stanice osiguravat će se unutar njegove parcele
- Parcele potrebne za eventualnu izgradnju novih transformatorskih stanica trebaju biti veličine minimalno 7x5 m, locirane uz prometnice
- Pristupni put transformatorskim stanicama treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme
- Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi ishođenja investicijsko-tehničke dokumentacije, elektroenergetskih potreba
- U javnoj neprometnoj površini s obje strane prometnica treba osigurati koridore minimalne širine 1 m za buduće srednjenaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove
- U slučaju potrebe izgradnje novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica, treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjenaponsku mrežu te koridore za nove niskonaponske vodove
- Polaganje novih kao i prelaganje i eventualnu zaštitu ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti prema „Tehničkim uvjetima za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV“ – Prve izmjene i dopune (Bilten HEP-a br. 130/03.)
- Na trasi elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2 m od najbližeg elektroenergetskog kabela u koridoru do najbližeg stabla
- Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kabela i ostalih komunalnih instalacija. (2) U skladu sa člancima 39. i 40. Zakona o tržištu električne energije (NN 22/13, 95/15, 102/15, 68/18, 52/19), za polaganje novih elektroenergetskih vodova, kao i eventualno prelaganje i zaštitu postojećih elektroenergetskih vodova nadležan je isključivo HEP-ODS, Elektra Zagreb.

#### Članak 263.

(1) Prilikom izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja za gospodarske zone u naseljima Vinično i Visoko i druge prostore, potrebno je voditi računa o postojećim trasama dalekovoda, tj. izgradnju i uređenje prostora je potrebno planirati sukladno posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

#### Članak 264.

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

(2) Na području Općine (u gospodarskim zonama osim sajmišta) moguća je gradnja manjih energetske građevine tj. građevine s postrojenjima za proizvodnju električne i/ili toplinske energije i kogeneracije koje koriste obnovljive izvore energije vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 265.

(1) Planira se rješavanje vodoopskrbe područja Općine iz Regionalnog vodovoda Varaždin, uz izgradnju potrebnih vodoopskrbnih građevina (vodosprema, crpna stanica, vodovi).

(2) Predviđena izgradnja potrebnih građevina i proširenje vodovodne mreže u cilju opskrbe cijelog područja temeljena je na koncepciji vodoopskrbe utvrđene Vodoopskrbnim planom Varaždinske županije, a za izgradnju vodoopskrbne mreže na području Općine izdana je u prosincu 2021. godine lokacijska dozvola, te građevinska dozvola za izgradnju vodospreme Visoko V=200 m<sup>2</sup>.

#### Članak 266.

(1) Do realizacije sustava vodoopskrbe, u pojedinim dijelovima Općine mogu se koristiti lokalni vodovodi, ili drugi odgovarajući sanitarno-tehnički ispravan načini vodoopskrbe (bunari, cisterne), ukoliko isti tehnički i kvalitetom vode zadovoljavaju, a uz obvezu redovitih kontrola kvalitete vode. U tom slučaju potrebno je formirati zaštitne zone i adekvatne službe održavanja lokalnih vodovoda.

(2) Lokalni vodovodi mogu se prema potrebi rekonstruirati u smislu zadovoljenja neophodnih uvjeta.

(3) Mreže lokalnih vodovoda mogu se prespojiti na regionalni sustav vodoopskrbe, ukoliko tehnički zadovoljavaju (uz korištenje vode iz predviđenih vodocrpilišta).

#### Članak 267.

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

(2) Gospodarska zona u naselju Vinično napajat će vodom iz vodopskrbnog cjevovoda (transportnog) Ø 100, koji je izgrađen uz područje zone, s priključenjem na magistralni cjevovod Ø 400.

(3) Ukoliko se, ovisno o konkretnim namjenama i djelatnostima u gospodarskoj zoni, ukaže potreba za vrlo velikim količinama vode moguće je vodu osigurati, odnosno zonu napajati i direktnim priključenjem na magistralni vodovod Ø 400 (koji prolazi zapadno uz autocestu).

(4) Ukoliko bi se krenulo u realizaciju gospodarske zone Visoko prije izgradnje sustava vodoopskrbe na tom dijelu područja Općine, vodoopskrba građevina će se rješavati na sanitarno – tehnički ispravan način, prema mjesnim prilikama (lokalni vodovod, bunari, cisterne), ukoliko će takav način vodoopskrbe biti moguće primijeniti s obzirom na planirane potrebe vezane uz konkretne namjene u zoni.

### 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

#### Članak 268.

(1) Rješenje odvodnje naselja Visoko, Vinično, Kračevac, Vrh Visočki i Presečno Visočko (izuzev brežnih i vikend područja), temelji se na izvedbi javne kanalizacije, a do realizacije iste na dobro izvedenim nepropusnim septičkim jamama i njihovom urednom pražnjenju i održavanju.

(2) Za ostala naselja se ne planira izgradnja javne kanalizacije, već 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.

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

(4) Sustav odvodnje mora biti takav da osigura zadržavanje vodotoka recipijenta na razini zahtijevane kategorije.

(5) Za prihvrat oborinskih i/ili otpadnih voda nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca.

## Članak 269.

- (1) 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.
- (2) Odvodnja otpadnih voda iz planiranih gospodarskih zona, kao i iz gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) obvezna je putem kanalizacijskog sustava i priključivanjem na sustav odvodnje naselja, uz potreban predtretman preko individualnih uređaja za pročišćavanje.
- (3) 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), ukoliko njihova količina i vrsta onečišćenja to dozvoljava, te ukoliko se osigura njihovo pražnjenje na način i na lokaciju koja ne ugrožava okoliš.
- (4) Za gospodarske zone u naselju Vinično i Visoko obvezna je izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent. Potrebno je definirati sustav odvodnje za gospodarsku zonu kojim bi se ujedno osigurala mogućnost odvodnje otpadnih voda i iz kontaktne mješovite, pretežito stambene zone.
- (5) Sustav (mreža, a eventualno i lokacija uređaja za pročišćavanje i recipijenti) će se razraditi Urbanističkim planom uređenja pojedine gospodarske zone.
- (6) 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 270.

- (1) Osnovna koncepcija tehničkog rješenja sustava odvodnje otpadnih voda za područje Općine definirana je Studijom zaštite voda Varaždinske županije. Studijom su definirani i prioriteti izgradnje sustava.
- (2) Sukladno navedenoj Studiji, odvodnja otpadnih voda kroz pojedine sustave planira se za opterećenje od minimalno 500 ES. Odvodnja s područja Općine planira se kroz odvojene sustave u slivu Lonje i to:
  - sustav Visoko (u cijelosti na području Općine) kojim su obuhvaćena naselja Visoko, Kračevac i Vrh Visočki (uz djelomično izuzimanje brežnjih područja tih naselja i gospodarske zone u Visokom)
  - sustav Sudovec (djelomično na području Općine) kojim je obuhvaćeno pretežiti dio naselja Presečno Visoko.
- (3) Studijom je ukazano i na mogućnost odvodnje naselja Vinično koje je opterećenja od 300 ES, kroz sustav Vinično koji obuhvaća navedeno naselje (uz izuzimanje brežnjih područja i gospodarske zone u Viničnom), a u varijanti uključuje i dio naselja Kračevac (bez brežnjih područja).
- (4) Za sva ostala naselja i dijelove naselja koji nisu obuhvaćeni planiranim sustavima odvodnje, Studijom je predviđena odvodnja putem septičkih jama iz kojih bi se djelomično pročišćene vode ispuštale u tlo i vodotoke.
- (5) Za naselja sustava Visoko i Sudovec predviđa se razdjelni sustav odvodnje i to potpuno razdjelni sustav za dijelove naselja uz glavne prometnice (županijske ceste), a nepotpuno razdjelni za dijelove naselja uz lokalne i nerazvrstane ceste.
- (6) Lokacija uređaja za pročišćavanje i ispusta planira se za sustav Visoko uz potok Presečno (II kataegorija), a za sustav Sudovec uz potok Brodi (II kategorija).
- (7) Potrebno je ispitati i odrediti mogućnosti rješavanja odvodnje gospodarske zone u naselju Visoko (u okviru sustava Visoko), s time da se detaljna mreža kanalizacije treba razraditi u okviru UPU-a.
- (8) Studijom se za područje naselja Vinično kao optimalna varijanta predlaže odvodnja putem septičkih jama radi malog opterećenja sustava, ali je određena i mogućnost odvodnje sustavom u koji nije uključena gospodarska zona.
- (9) Mogući sustav odvodnje Vinično također je predviđen kao razdjelni sustav odvodnje (potpuno razdjelni za dijelove naselja uz glavne prometnice), a nepotpuno razdjelni za dijelove naselja uz lokalne i nerazvrstane ceste), sa lokacijom uređaja za pročišćavanje uz gospodarsku zonu i

ispustom u rijeku Lonju (II kategorija).

(10) S obzirom na planiranu gospodarsku zonu cijeni se svrhovitim planirati za područje naselja Vinično kanalizacijski sustav odvodnje sa zasebnim uređajem za pročišćavanje, koji bi uključio i gospodarsku zonu, što je potrebno razmotriti i riješiti prilikom izrade viših faza projektne dokumentacije, a detaljnu mrežu kanalizacije razraditi UPU-om za gospodarsku zonu.

(11) Za kanalizacijsku mrežu i uređaje za pročišćavanje Studijom je određena potreba izrade viših faza projektne dokumentacije, kojima će se konačno definirati sustavi odvodnje pojedinih područja.

(12) Treba koristiti mogućnost etapne realizacije sustava odvodnje.

(13) U kartografskom prikazu br. 2.b: „Infrastrukturni sustavi - Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom“ ucrtani su najznačajniji kanalizacijski vodovi (kolektori) i građevine za odvodnju otpadnih voda (uređaji za pročišćavanje, precrpne stanice), te mjesta ispusta sukladno Studiji zaštite voda.

#### Članak 271.

(1) Ovim Planom ostavlja se mogućnost i eventualno drugačijih rješenja odvodnje područja Općine Visoko (u cilju postizanja najpovoljnijeg rješenja), a s obzirom da je samom Studijom predviđena mogućnost da se u postupku izrade više faze projektne dokumentacije konačno definira sustav odvodnje predmetnog područja.

(2) Prilikom izrade više faze projektne dokumentacije iz prethodnog stavka ovog članka predlaže se razmotriti mogućnost da se umjesto sustava odvodnje područja naselja Presečno Visočko i Vrh Visočki predviđenog Studijom zaštite voda kroz sustav Sudovec, formira zajednički sustav odvodnje za ta dva naselja, kojim bi se obuhvatila i odvodnja područja naselja Čanjevo i Đurinovec. U predloženom mogućem rješenju uređaj za pročišćavanje predlaže se smjestiti južno od naselja Đurinovec sa ispustom u potok Presečno, ukoliko se to ocijeni mogućim i opravdanim.

(3) Nadalje se predlaže da se prilikom izrade više faze projektne dokumentacije, za sustav odvodnje područja naselja Vinično (predviđen Studijom), u koji bi obavezno trebalo uključiti i odvodnju područja gospodarske zone Vinično, razmotri mogućnost smještaja uređaja za pročišćavanje južno od gospodarske zone s ispustom u rijeku Lonju.

(4) Također se predlaže razmotriti mogućnost primjene mješovitog sustava odvodnje, definiranje dva uređaja za pročišćavanje otpadnih voda većeg kapaciteta, koje bi koristila sva naselja koja za efektivnu uspostavu sustava odvodnje slivno gravitiraju Općini Visoko: s područja Općine Breznica (Radešić, Klarići), s područja grada Novog Marofa (Sudovec) i iz Koprivničko-križevačke županije (Pofuki).

#### Članak 272.

(1) Odvodnju otpadnih i oborinskih voda iz zone sporta i rekreacije namijenjene za golf igralište (područje za izgradnju građevina i rezervat za igralište - teren) potrebno je rješavati odvojeno od naselja, a iznimno, ukoliko se ukaže optimalnim moguće je i rješavanje odvodnje zajedno s odvodnjom okolnih naselja.

(2) Način odvodnje, mreža i eventualno potrebne građevine za odvodnju (po mogućnosti unutar same zone) definirat će se urbanističkim planom uređenja (UPU om) čija izrada je obvezna za navedenu zonu.

### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

#### Članak 273.

(1) Predmetno područje pripada slivu osjetljivog područja (Dunavski sliv – osjetljivo), te se potrebno pridržavati Pravilnika o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja („Narodne novine“, br. 9/14.) i preporuka i načela iz Pravilnika o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva („Narodne novine“, br. 56/08.) i II. Akcijskog programa zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla („Narodne novine“, br. 60/17.).

#### Članak 274.

(1) Na potocima Kračevac i Presečno planira se izgradnja akumulacija (uvjetno) koje se protežu i kroz Općinu Breznica, na području koje se planiraju nasute brane, a u skladu sa „Studijom hidrotehničkog uređenja sliva Lonje uzvodno od ceste Zagreb – Bjelovar“.

#### Članak 275.

- (1) Mogući su regulacijski zahvati i na drugim vodotocima na području Općine, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i poduzeća.
- (2) Regulacijske zahvate preporuča se izvoditi u građevinskim područjima naselja, prije izgradnje građevina, a osobito u područjima gospodarskih zona.

#### Članak 276.

- (1) Regulacijske zahvate treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja tj. sukladno uvjetima zaštite prirode definiranim u člancima 227. i 253. ovih Odredbi.

#### Članak 277.

- (1) Za vodotoke na području Općine nisu donesene odluke o definiranju inundacijskih pojaseva, te se vezano uz određivanje granica vodnog dobra primjenjuje članak 62. ovih Odredbi.
- (2) Područja uz rijeku Lonju i potoke Kračevac, Visoko i Presečno definiraju se kao potencijalno poplavno područje koje je prikazano u kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“.
- (3) Svi zahvati u plavnom području moraju se izvoditi sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela, a za izgradnju unutar građevinskog područja primjenjuju se i uvjeti definirani člankom 61. ovih Odredbi.

#### Članak 278.

- (1) Radi održavanja vodnih građevina i očuvanja vodnog režima zabranjeno je graditi, odnosno vršiti zahvate u uređenom inundacijskom pojasu, a sukladno posebnom propisu (prema sadašnjem propisu zabranjeno je u uređenom inundacijskom pojasu na udaljenosti od 20,00 m od vanjske nožice nasipa, odnosno 6,00 m od vanjskog ruba regulacijske zaštitne vodne građevine koja nije nasip - obala i obaloutvrda, podizati zgrade, ograde i druge ne vodne građevine), a ukoliko se ti uvjeti propisom promijene potrebno je pridržavati se novih propisanih uvjeta.

#### Članak 279.

- (1) Ukoliko će se radovi izvoditi u podzemnoj vodi, dokumentacija treba predvidjeti mjere zaštite istih od onečišćenja te uporabu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode. Ista također treba sadržavati projektno rješenje zaštite predmetnih građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda .
- (2) Sukladno kartama opasnosti od poplava i kartama rizika od poplava potrebno je ograničiti pravo vlasnika i posjednika zemljišta, te provoditi posebne mjere radi održavanja vodnog režima (poglavlje VIII Zakona o vodama, „Narodne novine“, br. 39/19.)
- (3) Za određene zahvate na predmetnom području provesti postupak procjene utjecaja na okoliš ukoliko podliježu istom (Zakon o zaštiti okoliša, Uredba o procjeni utjecaja na okoliš). Za svaki zahvat u svrhu postizanja ciljeva upravljanja vodama investitor će ishoditi potrebne vodopravne akte.

### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

#### Članak 280.

- (1) Nije primjenjivo.

## 3. POSEBNE MJERE

### 3.1. Posebne vrijednosti

#### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

#### Članak 281.

(1) Zaštićene i planirane za zaštitu prirodne vrijednosti na području Općine prikazane su (simbolom) na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“, u mjerilu 1:25.000.

#### Članak 282.

(1) Od zaštićene prirodne baštine na području Općine se nalazi Belina lipa zaštićena u kategoriji spomenika prirode. Za zahvate i radnje nad zaštićenim dijelovima prirode vrijede uvjeti prema propisu o zaštiti prirode. Na Belinoj lipi i u neposrednoj blizini stabla nisu dopušteni zahvati kojima bi se promijenile ili narušile njegove neizmijenjene vrijednosti, a svi se zahvati provode koordinirano s Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima na području Varaždinske županije. Za sve zahvate i radnje potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite prirode i/ili dopuštenje upravnog tijela županije nadležnog za poslove zaštite prirode.

#### Članak 283.

(1) Na području Općine rastu i obitavaju biljke i životinje zaštićene prema propisu o zaštiti prirode, a nabrojene su u Obrazloženju 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.).

(2) 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 Obrazloženju Plana preporuča se da vrijede ista ograničenja kao i za zaštićene biljne vrste.

#### Članak 284.

(1) Dio područja obuhvata Plana sastavni je dio Ekološke mreže Republike Hrvatske (mreže Natura 2000).

(2) Prema Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže, unutar područja Općine Visoko nalaze se dijelovi ekološke mreže Republike Hrvatske, odnosno ekološke mreže Europske unije „Natura 2000“ i to:

- područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) - Lonja - HR2001405. Radi se o području očuvanja značajnom za vrste i stanišne tipove (POVS) koje je značajno zbog ciljne vrste obična lisanka (*Unio crassus*).

(3) Zaštita područja ekološke mreže Nature 2000 treba se provoditi temeljem posebnih propisa (iz domene zaštite prirode i ekološke mreže) i neposrednom primjenom Prostornog plana Varaždinske županije.

(4) Potrebno je izvršiti inventarizaciju vrsta i staništa te provoditi praćenja stanja (monitoring) kvalifikaciju vrsta i stanišnih tipova u pojedinim područjima ekološke mreže.

(5) Svi planovi, programi i zahvati koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu, sukladno posebnom propisu.

(6) Za planirane zahvate u području ekološke mreže koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže Nature 2000, ocjenjuje se prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno propisima o zaštiti prirode.

(7) U postupcima izdavanja odobrenja prema propisima koji reguliraju prostorno uređenje i građenje, za sve zahvate u području ekološke mreže, potrebno je od nadležnog upravnog tijela za poslove zaštite prirode ishoditi uvjete zaštite prirode i suglasnost na projektnu dokumentaciju za predviđene zahvate.

(8) Posebni uvjete zaštite prirode i suglasnost nadležnog upravnog tijela za poslove zaštite prirode obvezni su i za zahvate koji se ne smatraju građenjem, ukoliko su planirani u području ekološke mreže, a dok se uvjeti smještaja građevina provode neposrednom primjenom Prostornog plana Varaždinske županije.

#### Članak 285.

(1) Ovim Planom se na lokalnoj razini planira zaštita pojedinačnih stabala - hrastova i to: hrast - cer u predjelu Cer, sjeverno od Visokog; hrast uz staru klijet na cesti prije zaselka Vinično Gornje Selo koji bi se zaštitio kao cjelina zajedno s klijeti; hrast na raskršću cesta za zaselak Lendava i Vinično Gornje Selo i Popov hrast južno od streljane u Visokom.

(2) Navedeni primjerci stabala valorizirani su kao značajnija prirodna baština jer se cijeni da su od veće važnosti za Općinu. Pojedinačna stabla prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ kao spomenici prirode, odnosno prirodna baština planirana za zaštitu na lokalnoj razini.

(3) Stabla se ne smiju sjeći i rezati, a eventualni građevinski radovi na okolnim objektima i parcelama moraju se izvoditi na način da se stabla, grane i korijenje ne oštete.

#### Članak 286.

(1) Sva ekološki vrijedna područja na području Općine treba čuvati i vrednovati u skladu s propisima o zaštiti prirode.

### 3.1.2. Kulturna baština

#### Članak 287.

(1) Na području Općine Visoko nalaze se zaštićene građevine i arheološki lokaliteti:

- Župna crkava Sv. Trojstva u Visokom – građevina zaštićena kao kulturno dobro i upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. Z - 1102
- Utvrda Čanjevo u naselju Čanjevo – građevina/graditeljski sklop i arheološki lokalitet zaštićen kao kulturno dobro i upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. Z - 2947
- Crkva Sv. Marije Magdalene u naselju Vinično – zaštićena i upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod br. Z-7384.

#### Članak 288.

(1) Od evidentirane graditeljske baštine na području Općine nalaze se:

- Kurija Čanjevo u naselju Čanjevo
- Kapela Majke Božje Lurdske u naselju Vinično
- Kapela Sv. Josipa (kod Beline lipe) u naselju Visoko.

#### Članak 289.

(1) Od evidentirane arheološke baštine na području Općine nalaze se:

- lokalitet Vinično (slučajni nalaz prapovijesne sjekire) u naselju Vinično
- lokalitet Vinično (sjeverno od kapele Sv. Marije Magdalene) u naselju Vinično
- lokalitet Fraterščina u naselju Visoko
- lokalitet uz župnu crkvu Sv. Trojstva u naselju Visoko.

(2) Za lokalitete Vinično (sjeverno od kapele Sv. Marije Magdalene), Fraterščina i lokalitet uz župnu crkvu Sv. Trojstva potrebno je:

- istražiti prostor i valorizirati ga,
- odrediti obuhvat prostora predviđenog za zaštitu na razini katastarskih podloga,
- koordinirano i u suradnji s nadležnim tijelima (nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu, te arheološki odjel Gradskog muzeja u Varaždinu) izraditi mjere zaštite i definirati uvjete korištenja prostora.

(3) Ovisno o rezultatima istraživanja za lokalitete navedene u stavku 2. ovog članka moguće je provesti postupak zaštite.

#### Članak 290.

- (1) Svaka radnja koja bi mogla dovesti do oštećenja zaštićene i evidentirane kulturne baštine je neprihvatljiva.
- (2) Prije izvođenja bilo kakvih radnji na građevinama i arheološkim lokalitetima koji su zaštićeni kao kulturno dobro i evidentiranim arheološkim lokalitetima potrebno je ishoditi konzervatorske uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (3) Prije izvođenja bilo kakvih radnji na evidentiranoj graditeljskoj baštini potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Članak 291.

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

#### Članak 292.

- (1) Sukladno propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara moguće je pokrenuti inicijativu za utvrđivanje vrijednosti i značaja te eventualnu potrebu zakonske zaštite pojedinih građevina (izvorne tradicijske kamene i drvene stambene kuće, gospodarske građevine - stare klijeti i mlinovi). U suradnji s nadležnim Konzervatorskim odjelom moguće je izraditi lokalnu prioritetnu listu građevina planiranih za zaštitu.
- (2) Građevine i lokaliteti koji 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.
- (3) Ovim Planom se predlaže na lokalnoj razini zaštititi slijedeće građevine:
  - drveni Deglinov mlin na potoku Kračevac, koji je jedan od rijetkih očuvanih mlinova
  - graditeljski sklop stambene i gospodarskih građevina, uključivo staru klijet na županijskoj cesti prije zaselka Vinično Gornje Selo, uz koju se nalazi hrast predložen za zaštitu u okviru prirodne baštine – ujedno se predlaže istovremena zaštita stare klijeti (koja se nalazi u navedenom graditeljskom sklopu) i hrasta kao specifične graditeljsko-prirodne cjeline
  - kamenu tradicijsku građevinu u naselju Visoko na predjelu zvanom Cer.
- (4) Osim navedenih, Općina može proglasiti zaštićenim na lokalnoj razini i druge građevine koje predstavljaju vrijednosti od lokalnog značaja, sukladno važećem propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (5) Predlaže se izraditi posebnu studiju kojom bi se utvrdio broj, građevinsko stanje i karakteristike, odnosno valorizacija tradicijskog graditeljstva na području Općine.

#### Članak 293.

- (1) Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih radova i bilo kakvih iskopa naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležno tijelo (Ministarstvo kulture i medija, Upravu za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu).

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 294.

- (1) Ovim Planom definiran je osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz, označen u kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“. Prirodni krajobraz obuhvaća dva veća šumska kompleksa i to: šumski predio u sjevernom dijelu Općine (Suho Borje, Jeleškovec, Delnice, Hrtić, Bota i šuma Gušća) te šumski predio u južnom dijelu Općine (Lipovec, Črnilo, Draga, Zemeljica, Štrigovčica, šuma Klesta, šuma Kostanjevac, Črepinje i Bukovje).
- (2) 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 značajnog krajobraza.

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

#### Članak 295.

(1) Upravljanjem i uređivanjem te trajnim gospodarenjem šumama treba očuvati sve funkcije šuma, te postojanost eko sustava.

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

(3) U takvim slučajevima potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati površinu pod šumom, a poželjno je izvršiti dodatnu (nadomjesnu) 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.

(4) Prilikom dovršnog sijeka većih šumskih površina treba ostavljati manje neposječene površine, gdje god je to moguće i prikladno.

(5) Šumarke, živice i grmlja koji se nalaze između obradivih površina potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri kao nositelje biološke raznolikosti i vrijednosti kultiviranog krajolika, uz zadržavanje postojećih koridora kojima su povezani s većim šumskim površinama.

(6) U gospodarenju šumama treba očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, te osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja.

(7) 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.

#### Članak 296.

(1) Travnjacima treba gospodariti putem ispaše i režimom košnje prilagođenom stanišnom tipu, te očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama, te poticati uzgoj autohtonih svojti biljaka i životinja.

#### Članak 297.

(1) 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.

(2) Pri planiranju trasa novih prometnica treba uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavnice prostora svedu na najmanju moguću mjeru.

(3) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti i gradnji treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

(4) Odnos prema prirodnim izvorima treba temeljiti na principima održivog razvoja koji se racionaliziraju kroz njihovu razinu korištenja, te treba težiti njihovu očuvanju, korištenju i prilagodbi sadašnjim i budućim potrebama.

(5) Racionalno korištenje prirodnih izvora osigurava se:

- skladnim odnosom površina šuma, poljoprivrednog zemljišta te građevinskih područja naselja
- optimalnim određivanjem namjene neizgrađenih površina na osnovi temeljnog resursa
- detaljnim ali ograničavajućim definiranjem sadržaja i građevina koje se mogu graditi izvan građevinskih područja
- određivanjem prostora namijenjenih gradnji polazeći od postojećih prirodnih i kulturnih – povijesnih, te krajobraznih vrijednosti, te načina života stanovništva
- racionalnim korištenjem prostora za prometne i infrastrukturne sustave.

(6) Navedeni elementi načelno su osigurani ovim Planom

#### Članak 298.

- (1) Identitet ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se zadrži prepoznatljiva slika naselja čija se građevinska područja prepliću i stapaju s prirodnom pozadinom.
- (2) Pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se grade izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

#### Članak 299.

- (1) Osobito treba štiti područja prirodnih vodotoka i lokvi od neprimjerenih zahvata i radnji.
- (2) 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.
- (3) Prije izvođenja radova na uređenju i regulaciji vodotoka s ciljem sprječavanja štetnog djelovanja voda potrebno je snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodno stanje vodotoka.
- (4) 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 300.

- (1) Korištenje prirodnih dobara može se planirati samo temeljem programa/planova gospodarenja/upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr., koji sadržava uvjete i mjere zaštite prirode ministarstva nadležnog za poslove zaštite prirode.

#### Članak 301.

- (1) Cjeloviti Uvjeti i mjere zaštite prirode (utvrđeni od nadležnog tijela), koji se sukladno obvezi iz Zakona o zaštiti prirode ugrađuju u Plan, navedeni su u Obrazloženju Plana, poglavlje 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja, a) Prirodna baština – NOVELIRANJE.

#### Članak 302.

- (1) Na područjima zaštićenih prirodnih vrijednosti, kao i na područjima označenim kao ostale prirodne i krajobrazne vrijednosti ograničava se izgradnja biljnih farmi i tovilišta - životinjskih farmi sukladno prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“, odnosno sukladno članku 101. Odredbi za provođenje.

### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

#### Članak 303.

- (1) Nije primjenjivo.

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### 3.2.1.1. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

#### Članak 304.

- (1) Zahvati i radnje u prostoru i okolišu (vezani uz naselja, poljoprivredu, šumarstvo, gospodarstvo, rekreaciju, prometne, energetske i vodnogospodarske sustave, postupanje s otpadom i dr.) trebaju biti usklađeni s interesima zaštite prirode i krajobrazza, očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti, očuvanjem zraka, zaštite voda, tala, klime, biljnog i životinjskog svijeta i zaštitom od buke.

#### Članak 305.

(1) 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 306.

(1) 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 uzrokovala vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

(2) 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 307.

(1) Zaštita voda provodi se sukladno odredbama Zakona o vodama, a osnovni planski dokument za upravljanje vodama, zaštitu voda i zaštitu od štetnog djelovanja voda je vodogospodarska osnova, odnosno vodnogospodarski plan slivnog područja.

(2) Na području Općine ne mogu se graditi gospodarske i stambene građevine bez riješenog zbrinjavanja i pročišćavanja otpadnih voda, odnosno ukoliko nisu sukladne planiranoj odvodnji otpadnih i oborinskih voda, jer bi otpadne vode mogle zagaditi podzemne vode, a stanovništvo se opskrbljuje pitkom vodom dobrim dijelom iz lokalnih vodovoda i bunara.

(3) 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 308.

(1) Gospodarenje šumom i njena eksploatacija moraju biti takvi da se očuva ekološka ravnoteža, biološka raznolikost i vrijednosti krajobraza, a detaljniji uvjeti gospodarenja šumama propisani su člankom 223. ovih Odredbi za provođenje.

(2) Šume i šumska zemljišta mogu mijenjati namjenu, te se na istima može graditi samo sukladno propisu o šumama. Šuma se može krčiti samo za potrebe infrastrukturnih linijskih građevina predviđenih ovim Planom i planovima višeg reda, te sukladno posebnim propisima. Pri tom bi bilo svrhovito osigurati zamjensku površinu i pošumiti je.

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

#### Članak 309.

(1) U cilju zaštite tla utvrđuju se slijedeće mjere:

- u slučaju predvidivih opasnosti za važne funkcije tla prednost treba dati zaštiti istih ispred korisničkih interesa
- mjere koje se poduzimaju pri korištenju tla trebaju biti primjerene danom staništu, uz smanjenje uporabe površina, izbjegavanje erozije i nepovoljne strukture tla, kao i smanjenje unošenja nepovoljnih tvari
- površine koje se više ne koriste (kao npr. rudne jalovine, klizišta, zatvorena odlagališta otpada) poželjno je rekultivirati (ponovno obrađivati ili privesti planiranoj namjeni)
- nekvalitetno poljoprivredno i ostalo neobrađivo zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti, naročito na području uz koridore brzih cesta i autocesta, te na predjelima uz vodotoke
- mozaik poljoprivrednog tla i šuma (označen na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena prostora/površina“) može se pošumiti u dijelu koji se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju (nekvalitetna tla, zapuštene i neobrađene površine, ekonomska neisplativost ulaganja).

#### Članak 310.

(1) Unutar građevinskog područja naselja potrebno je zadržati sve postojeće javne slobodne (zelene i neizgrađene) površine, a posebice oko javnih i društvenih građevina (škola, vrtić, crkva, pošta, trgovina, vatrogasni domovi i dr.). Poseban naglasak treba staviti na formiranje visokih vegetacijskih masa unutar naselja zbog njihove izuzetne važnosti u smislu organizacije prostora, reprezentativnosti, povoljnog mikroklimatskog učinka, psihološke uloge i dr.

#### Članak 311.

(1) 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.

(2) 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 312.

(1) 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.

(2) U cilju zaštite prostora Općine od sporadičnog i nekontroliranog odlaganja građevnog otpada planira se lokacija za preuzimanje građevnog otpada s područja Općine, koja može imati status reciklažnog dvorišta za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest, i to varijantno u gospodarskim zonama naselja Visoko i/ili Vinično.

### 3.2.2. Vode i more

#### Članak 313.

(1) Zaštita voda provodi se sukladno odredbama Zakona o vodama, a osnovni planski dokument za upravljanje vodama, zaštitu voda i zaštitu od štetnog djelovanja voda je vodogospodarska osnova, odnosno vodnogospodarski plan slivnog područja.

(2) Na području Općine ne mogu se graditi gospodarske i stambene građevine bez riješenog zbrinjavanja i pročišćavanja otpadnih voda, odnosno ukoliko nisu sukladne planiranoj odvodnji otpadnih i oborinskih voda, jer bi otpadne vode mogle zagaditi podzemne vode, a stanovništvo se opskrbljuje pitkom vodom dobrim dijelom iz lokalnih vodovoda i bunara.

(3) 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 314.

(1) Zaštita površinskih voda sastoji se od mjera kojima se sprječava pogoršanje kvalitete vode u vodotocima. Sve značajnije onečišćivače na vodotocima treba inventarizirati, a isti moraju primjenjivati mjere zaštite prirode i okoliša. 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.

(2) Nova namjena u prostoru ne smije utjecati na smanjenje kvalitete vodotoka.

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

#### Članak 315.

(1) Planom se utvrđuju područja na kojima nije dozvoljena izgradnja građevina za uzgoj i tov životinja izvan građevinskog područja. To je područje osobito vrijednog predjela – prirodnog krajobraza i rezervata za izgradnju golf igrališta i jezera, uključivo područje na udaljenosti od cca 100,00 m od tog rezervata. Navedena područja su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“.

(2) Zabranom izgradnje na navedenim područjima štite se prirodne i krajobrazne vrijednosti područja (pretežito šumska područja), te se osigurava zaštita i primjerena udaljenost takvih građevina od rezervata planiranog za značajniju sportsko rekreacijsku izgradnju.

#### Članak 316.

(1) 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.

(2) 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).

(3) Prije izvođenja vodoprivrednih zahvata i prenamjene zemljišta uz vodotoke (npr. uređenje korita vodotoka uz isušivanje vlažnih livada i pretvaranje u oranice) potrebno je valorizirati predjele uz vodotoke, a ekonomske interese uskladiti s vrijednostima prirodne sredine, te eventualno opravdane zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora.

(4) Regulacijske radove i radove na održavanju i uređenju vodotoka treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja i uvjetima iz ovog članka.

(5) 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 317.

(1) 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 204.
- 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.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 318.

(1) Nije primjenjivo.

### 3.2.4. Zrak

#### Članak 319.

(1) Na području obuhvata Plana, mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno nadležnim propisima (Zakonu i Pravilniku) koji reguliraju zaštitu od buke.

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

(3) 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.

(4) Mjere od prekomjerne buke provode se:

- lociranjem objekata i postrojenja koji mogu biti izvor prekomjerne buke u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, odnosno unutar naselja na odgovarajućim udaljenostima od građevina u kojim ljudi žive, rade i borave
- upotrebom postrojenja, uređaja i strojeva koji nisu bučni
- ograničavanjem ili zabranom rada objekata i postrojenja koja su izvor buke ili utvrđivanjem posebnih mjera i uvjeta za njihov rad; premještanjem objekata i postrojenja koja su izvor buke iz ugroženih zona na nove lokacije
- regulacijom prometa u svrhu zabrane ili ograničenja protoka vozila ili isključenjem iz prometa određenih vrsta vozila
- pri izgradnji ili rekonstrukciji građevine koja je izvor buke ili se nalazi u sredini gdje buka prekoračuje dozvoljenu vrijednost, potrebno je ishoditi posebne uvjete od strane službe nadležne za zaštitu od buke.

(5) Za prometni koridor autoceste koji prolazi u blizini stambenih područja potrebno je utvrditi razinu buke, te ukoliko ona prelazi dozvoljenu razinu, treba poduzeti mjere zaštite sukladno posebnim propisima (pošumljavanje, umjetne fizičke barijere i sl.).

Članak 320.

(1) Zaštita zraka provodi se sukladno propisu (Zakonu) o zaštiti zraka.

(2) Nije dozvoljeno prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti kakvoće zraka, niti ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari u koncentraciji višoj od propisane podzakonskim propisima (uredbama).

(3) U cilju zaštite zraka:

- Lokalna samouprava provodi ocjenjivanje razine nečišćenosti zraka na svom području. Na temelju ocijenjene razine onečišćenosti Općina uspostavlja mrežu za trajno praćenje kakvoće zraka na svom području ako su razine onečišćenosti više od graničnih vrijednosti (GV). Lokalna samouprava tada donosi i program mjerenja razine onečišćenosti te određuje lokacije postaja u lokalnoj mreži.
- Na području gdje je utvrđena I kategorija kakvoće zraka, djeluje se preventivno kako se zbog građenja i razvitka područja ne bi prekoračile granične vrijednosti. Na područjima II kategorije kakvoće zraka provode se mjere smanjivanja onečišćenosti zraka kako bi se postigle granične vrijednosti; na područjima III kategorije provode se sanacijske mjere kako bi se kratkoročno postigle tolerantne vrijednosti, a dugoročno granične vrijednosti.

Članak 321.

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

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

(3) Izvješćem o stanju okoliša i Programom zaštite okoliša, ukoliko se isti izrađuju za područje Općine, potrebno je, uz detaljnije i konkretnije utvrđivanje uvjeta, smjernica i mjera zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse, analizirati i vrednovati postojeće stanje s obzirom na klasifikaciju, kvalitetu i kvantitetu eventualnih poremećaja.

Članak 322.

(1) Gospodarski subjekti koji postupaju s opasnim tvarima, naftom i naftnim derivatima (količine koje premašuju propisane granične vrijednosti) u obvezi su izraditi unutarnji plan.

Članak 323.

(1) Ovim Planom se, osim zahvata utvrđenih posebnim propisom, ne utvrđuju drugi zahvati za koje je potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš (PUO).

### 3.3. Posebni načini korištenja

#### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 324.

(1) Nije primjenjivo.

#### 3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 325.

(1) Nije primjenjivo.

## POJMOVI

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

#### 1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraz

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

## 2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim popisima).

### 3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

#### 4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

#### 5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.