

SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE



SLUŽBENO GLASILO VARAŽDINSKE ŽUPANIJE I GRADOVA:
IVANEC, LEPOGLAVA, LUDBREG, NOVI MAROF I VARAŽDINSKE
TOPLICE, TE OPĆINA: BEDNJA, BERETINEC, BREZNICA,
BREZNIČKI HUM, CESTICA, DONJA VOĆA, JALŽABET, KLENOVNIK,
LJUBEŠĆICA, MALI BUKOVEC, MARTIJANEC, MARUŠEVEC,
PETRIJANEC, SRAČINEC, SVETI ĐURĐ, SVETI ILIJA, TRNOVEC
BARTOLOVEČKI, VELIKI BUKOVEC, VIDOVEC, **2011.**
VINICA I VISOKO

BROJ: 20 — Godina XIX	Varaždin, 21. lipnja 2011.	List izlazi po potrebi
-----------------------	----------------------------	------------------------

SADRŽAJ

OPĆINA SVETI ĐURĐ AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

- | | | |
|----|--|-----|
| 8. | Odluka o donošenju 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ | 841 |
| | Odredbe za provođenje - novelirane | 842 |
| 9. | Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Đurđ | 878 |

OPĆINA SVETI ĐURĐ AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

8.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine«, broj 76/07, 38/09 i 55/11), suglasnosti župana Varaždinske županije (KLASA: 350-03/11-01/9, URBROJ: 2186/1-02-11-2 od 13. lipnja 2011. godine) i članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 32/09), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ, na sjednici održanoj 20. lipnja 2011. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ

Članak 1.

Donose se 2. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ.

Članak 2.

Elaborat 2. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ je sastavni dio ove Odluke i sadrži:

0. Opći dio

I Tekstualni dio:

Odredbe za provođenje

II Grafički dio - kartografski prikazi:

1. Korištenje i namjena površina
2. Infrastrukturni sustavi
 - 2.a. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije
 - 2.b. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
 - 3.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
 - 3.2. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
4. Građevinska područja
 - 4.1. Naselje Hrženica
 - 4.2. Naselje Komarnica Ludbreška i Luka Ludbreška, Sveti Đurđ, Priles i Obrankovec
 - 4.3. Naselje Karlovec Ludbreški, Sesvete Ludbreške i Struga

III Obvezni prilozi:

1. Obrazloženje 2. izmjena i dopuna Plana
2. Izvod iz Prostornog plana Varaždinske županije
3. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
4. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati
5. Zahtjevi i mišljenja tijela i pravnih osoba koje su sudjelovale u izradi
6. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
7. Evidencija postupka izrade i donošenja 2. izmjena i dopuna plana
8. Sažetak za javnost

IV Elaborat: Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Sveti Đurđ**Članak 3.**

Elaborat 2. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ izradio je Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin.

Članak 4.

2. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ izrađene su kao izvornik u jednom primjerku, koji je potpisan od predsjednika Općinskog vijeća Općine Sveti Đurđ i čuva se u pismohrani tog tijela.

Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su Odredbe za provođenje 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ, koje se zajedno s Odlukom objavljuju u istom »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

Članak 6.

Uvid u Prostorni plan uređenja Općine Sveti Đurđ, uključivo i 2. izmjene i dopune plana može se vršiti

u prostorima Općine Sveti Đurđ, B. Radića 1, 42233 Sveti Đurđ i Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Ludbreg, Trg Svetog trojstva 14, 42230 Ludbreg.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a primjenjuje se danom dostave potpisanog i ovjerenog elaborata 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ upravnom tijelu Županije nadležnom za provođenje.

Članak 8.

Stupanjem na snagu Odluke o donošenju 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ i elaborata 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ prestaje važiti i primjenjivati se Prostorni plan uređenja Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 16/04 i 27/07) u slijedećim dijelovima:

- Tekstualni dio - sve Odredbe za provođenje
- Grafički dio - svi kartografski prikazi
- Elaborat: Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Obrazloženje 2. izmjena i dopuna Plana primjenjuje se umjesto dijelova Obrazloženja Prostornog plana uređenja Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 16/04 i 27/07) koji su suprotni ovim 2. izmjenama i dopunama.

KLASA: 350-01/11-02/01
URBROJ: 2186-21/11-01
Sveti Đurđ, 20. lipnja 2011.

Predsjednik Općinskog vijeća
Stjepan Novak, v. r.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE- NOVELIRANE**SADRŽAJ:**

1. Uvjeti za određivanje namjena površina
 2. Uvjeti za uređenje prostora
 - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju
- A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**
- 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.2.1. Mješovite zone namijenjene pretežito stanovanju
 - Oblik, veličina i izgrađenost građevinske parcele
 - Smještaj građevine na parceli
 - Visina i oblikovanje građevina
 - Ograde i parterno uređenje

- Priključak na prometnu infrastrukturu
- Komunalno opremanje građevina
- 2.2.2. Zona zelenila, sporta i rekreacije
- 2.2.3. Zona seoskog turizma

B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

- 2.3.1. Zona zelenila, sporta i rekreacije
- 2.3.2. Reciklažno dvorište

2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

- 2.4.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
- 2.4.2. Građevine vezane uz šumarstvo i lov
- 2.4.3. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina
- 2.4.4. Sadržaji rekreacijske namjene
- 2.4.5. Manje vjerske i spomeničke građevine
- 2.4.6. Infrastrukturni sustavi i građevine
- 2.4.7. Ostala izgradnja izvan građevinskog područja
- 2.4.8. Postojeća izgradnja izvan građevinskog područja

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

4a. Uvjeti za gradnju jednostavnih građevina

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

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

6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti

6.2. Kulturna baština

7. Postupanje s otpadom

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9. Mjere provedbe plana

9.1. Obveza izrade prostornih planova

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

Članak 1.

(1) Uvjeti za određivanje namjena površina koji određuju temeljno prostorno-krajobrazno i urbanističko-graditeljsko uređenje, te zaštitu prostora Općine su:

- principi održivog razvoja;
- principi zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa;

- principi racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora i
- pravila urbanističke i prostornoplanerske struke.

Članak 2.

(1) Ovim Planom (*Prostornim planom uređenja Općine Sveti Đurđ*) određene su slijedeće osnovne namjene površina:

A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA:

- IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA
- Zona proizvodne (gospodarske) namjene
- Zona groblja
- Zona zelenila, sporta i rekreacije
- Reciklažno dvorište
- IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti
- građevine vezane uz šumarstvo i lov
- površine i građevine za iskorištavanje mineralnih sirovina
- sadržaji rekreacijske namjene
- manje vjerske građevine (kapelice, raspela)
- infrastrukturne građevine i sustavi
- ostala moguća gradnja izvan građevinskog područja

- NEIZGRAĐENE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene:
 - vrijedno obradivo tlo
 - ostala obradiva tla
- Šume isključivo osnovne namjene:
 - šume posebne namjene
- Ostale poljoprivredne i šumske površine
- Vodne površine

(2) Razmještaj i veličine površina iz stavka 1. ovog članka prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina« u mjerilu 1 : 25.000.

Članak 3.

(1) Granice građevinskih područja naselja detaljno su određene na kartografskim prikazima »Građevinska područja naselja« - 4.1 do 4.3, na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5000, u pravilu granicama katastarskih čestica.

(2) U slučaju kad granica građevinskog područja nije istovjetna s granicom katastarskih čestica (najčešće je to slučaj kod izrazito dugih čestica ili kod niza

nejednako dugih čestica), granica se definira, a po potrebi izvodi i parcelacija čestica, sukladno grafičkom prikazu (na prilogima 4.1. do 4.3. ovog Plana) u kojem se uvažavao kriterij optimalnih dubina parcela, kao i mogućnost otvaranja novih ulica uz koje je moguće obostrano formirati građevinske parcele.

(3) Obzirom da je za područje Općine Sveti Đurđ obveza izrade prostornih planova nižeg reda, odnosno planova užeg područja definirana samo za veća neizgrađena i neuređena područja, ovim Planom definirane su unutar građevinskog područja (na grafičkim prilogima br. 4) »rezervirane zone«:

- zone centra, tj. zone centralnih sadržaja
- gospodarske zone (zone industrije, malog i srednjeg poduzetništva)
- zone zelenila, sporta i rekreacije
- zona seoskog turizma
- zona groblja,

kao zone specifične namjene, dok je ostali prostor mješovite, pretežito stambene namjene.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 4.

(1) Građevine od važnosti za Državu određene su Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, sukladno ranije važećim posebnim propisima, te su iste za područje Varaždinske županije preuzete Prostornim planom Županije.

(2) S obzirom na nove propise prema kojima je za neke građevine utvrđen interes Države i propise koji izrijeckom ne definiraju građevine od važnosti za Državu, ali se ta važnost iščitava iz činjenice da za pojedine zahvate i građevine nadležno Ministarstvo izdaje propisane dokumente za lociranje /građenje, te preuzimajući postavke iz PPŽ-a, ovim Planom se utvrđuju slijedeći zahvati/građevine u prostoru Općine Sveti Đurđ od važnosti za Državu:

A. PROMETNE GRAĐEVINE

Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima

- Podravska brza cesta: Slovenija - Varaždin - Koprivnica - Osijek

Telekomunikacijske građevine

- elektronička telekomunikacijska infrastruktura

B. VODNE GRAĐEVINE

Zaštitne i regulacijske građevine

- građevine za obranu od poplava na Dravi (nasip Zamlaka - Hrženica, nasip akumulacije HE Dubrava),
- kompleks građevina hidroenergetskog sustava na rijeci Dravi koje se smatraju velikim regula-

cijskim zahvatom: odvodni kanal HE Čakovec, akumulacija HE »Dubrava«, drenažni kanal uz akumulacijsko jezero)

C. OSTALE GRAĐEVINE

Građevine eksploatacije mineralnih sirovina

- eksploatacija šljunka (»Lešće« i »Jamičak«)

(3) Građevinama od važnosti za Državu smatraju se i građevine i zahvati za koje je posebnim propisima određena obveza utvrđivanja objedinjenih uvjeta zaštite okoliša.

(4) Građevinama od važnosti za Županiju, u skladu s postavkama PPŽ-a i ovog Plana, utvrđuju se:

A. PROMETNE GRAĐEVINE

Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima

- županijske ceste

B. ENERGETSKE GRAĐEVINE

Elektroenergetske građevine

- dalekovodi napona 110 kV

C. VODNE GRAĐEVINE

Građevine za korištenje voda

Zaštitne i regulacijske građevine

- regulacijske građevine na dijelovima slivnog područja Plitvice i Bednje: vodoprivredni nasipi

Građevine za korištenje voda

- postojeći i planirani magistralni vodoopskrbni cjevovodi i ostali važniji cjevovodi - dio vodoopskrbnog sustava Županije, te planirano vodocrpilište na području naselja Hrženica

Građevine za zaštitu voda

- planirani sustavi i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda velikih industrijskih zona.

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

(6) Ukoliko na trasama, odnosno lokacijama građevina navedenim u ovom članku postoje građevine izgrađene sukladno propisima, istima se dozvoljava rekonstrukcija u obimu nužnom za život i rad definiran poglavljem 9.3. ovih Odredbi.

A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 5.

(1) Građevinsko područje naselja je onaj dio područja obuhvata ovog Plana koji je predviđen za izgradnju naselja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela koji je u funkciji daljnjeg razvoja naselja.

(2) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih parcela može se obavljati unutar građevinskog područja naselja u skladu s ovim Planom.

(3) Svo 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.

Članak 6.

(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) U građevinskim područjima naselja nalaze se:

- mješovite zone namijenjene pretežito stanovanju
- rezervirane zone

(3) Ovim Planom definirane su slijedeće rezervirane zone:

- gospodarske zone (zone industrije, malog i srednjeg poduzetništva)
- zone centra (tj. zone centralnih sadržaja)
- zone zelenila, sporta i rekreacije
- zona groblja
- zona seoskog turizma,

a prikazane su na graf. priložima »Građevinska područja naselja« 4.1. do 4.3., u mjerilu 1:5000.

(4) U zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje mogu se graditi i uređivati i drugi sadržaji osim stambenih, dok su ostale zone »rezervirane« za specifičan sadržaj, uz manja odstupanja definirana ovim Odredbama.

(5) Uvjeti izgradnje građevina u gospodarskoj zoni pobliže su obrađeni u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti*, ovih Odredbi.

(6) U poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, ovih Odredbi, pobliže su obrađeni uvjeti izgradnje u zoni centralnih sadržaja, kao i uvjeti izgradnje centralnih sadržaja u mješovitoj zoni.

(7) Uvjeti uređenja u zoni zelenila, sporta i rekreacije pobliže su obrađeni u točki 2.2.2. ovih Odredbi. Zelenilo, sport i rekreacija mogu biti locirani i u svim ostalim zonama.

(8) Uvjeti uređenja u zoni seoskog turizma pobliže su obrađeni u točki 2.2.3. ovih Odredbi. Građevine namijenjene seoskom turizmu mogu biti locirane i u zoni mješovite, pretežito stambene namjene.

(9) Uvjeti izgradnje građevina u zoni groblja pobliže su obrađeni u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava*, ovih Odredbi.

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

2.2.1. Mješovite zone namijenjene pretežito stanovanju

Članak 7.

(1) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite pretežito stambene izgradnje može se graditi jedna stambena ili poslovna ili stambeno-poslovna građevina, ili stambena, odnosno stambeno-poslovna i manja poslovna građevina, te uz njih prateće gospodarske i pomoćne građevine koje zajedno čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

(2) Na parcelama u mješovitoj pretežito stambenoj zoni moguće je prvo izgraditi poslovnu ili gospodarsku građevinu, a tek naknadno i stambenu, uz uvjet da se za stambenu građevinu u postupku dobivanja potrebnih dozvola za lociranje i gradnju rezervira prostor.

(3) Prateće gospodarske i pomoćne građevine na koje se odnosi ovaj članak detaljnije su opisane u člancima 10., 11., 13. i 14. ovih Odredbi.

(4) Stambeni, prateći gospodarski i pomoćni prostori ili građevine iz ovog članka, dijelomično ili u cijelosti, mogu se prenamijeniti u poslovne, kao što se poslovne i pomoćne građevine mogu prenamijeniti u stambene.

Članak 8.

(1) Stambenim građevinama smatraju se obiteljske i višestambene zgrade.

Članak 9.

(1) 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.)
- ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffei, buffeti i sl.)
- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma
- montažne privremene građevine (kiosci).

b) *za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:*

- mali proizvodni pogoni u kojima se obavlja bučna ili potencijalno opasna djelatnost (automehaničarske i proizvodne radionice, 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.

(2) Za pakirnice i skladišta, kao i za poslovne građevine koje nisu nabrojane u prethodnom stavku, a koje se grade u ovoj zoni, potrebno je u postupku ishoda potrebnih dozvola za lociranje i gradnju, 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 tehnološkom procesu su moguća određena zagađenja (zraka, vode, tla, okoliša), 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 ovim Planom), te na parcelama stambenih i višestambenih nizova.

(6) Bučne i potencijalno opasne djelatnosti lociraju se prvenstveno u gospodarskim zonama (zone industrije, malog i srednjeg poduzetništva), a ukoliko se nalaze u mješovitim, pretežito stambenim zonama lociraju se na propisanoj udaljenosti od stambenih građevina prema članku 29., odnosno tako da budu zadovoljeni kriteriji iz Zakona o zaštiti od buke i drugi posebni propisi koji se odnose na zaštitu zraka, vode i tla.

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

(8) U zoni mješovite pretežito stambene izgradnje moguća je izgradnja poslovnih objekata za bavljenje seoskim turizmom ako se za to osiguraju potrebni uvjeti. Za istu namjenu moguće je prenamijeniti i postojeće građevine.

(9) Parkirališni prostor potreban uz poslovne sadržaje iz ovog članka vlasnik mora osigurati na parceli, a izuzetno na javnoj površini, uz prethodno odobrenje Općine ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

(10) Manjim poslovnim građevinama smatraju se montažne, privremene građevine - kiosci. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

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

(12) 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.

Članak 10.

(1) Prateće gospodarske građevine (u smislu gospodarstava unutar mješovitih, pretežito stambenih

parcela), vezane su isključivo uz poljoprivrednu djelatnost.

(2) Takvim građevinama smatraju se:

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

Članak 11.

(1) Manje gospodarske građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, navedene u prethodnom članku, mogu se graditi na gospodarskom dvorištu, udaljeni od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih objekata minimalno 12 m.

(2) Izgradnja većih gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja može se dozvoliti na gospodarskom dvorištu na slijedeći način:

- za građevine površine od 200 m² do 400 m² na udaljenosti minimalno 15 m od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih objekata
- za građevine površine od 400 m² do 800 m² na udaljenosti minimalno 25 m od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih objekata.

Najveća površina takvih građevina je 800 m², a sveukupna izgrađenost parcele ne smije prelaziti 40% njene površine.

(3) Najveći dozvoljeni broj životinja u građevinama iz prethodnog stavka je 40 uvjetnih grla u slučaju uzgoja krava i svinja, odnosno 25 uvjetnih grla u slučaju uzgoja peradi i ostalih životinja.

(4) Gospodarske građevine s potencijalnim izvorom zagađenja treba smještiti minimalno na udaljenosti od 3,0 m od međe jednog susjeda, a 1,0 m od međe ostalih susjeda.

(5) Izgradnja gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja površine veće od 200 m² može se dozvoliti ukoliko se gradnja planira:

- na udaljenosti minimalno 150 m od zone centra u naselju Sveti Đurđ, odnosno na udaljenosti minimalno 100 m od zone centra ostalih naselja Općine
- 50 m od zone zelenila, sporta i rekreacije
- na udaljenostima 50 m od brze / državne ceste, 20 m od županijske i lokalne ceste, te na udaljenostima 5 m od nerazvrstane ceste.

(6) Izuzetno, u slučaju interpolacije novih gospodarskih građevina s potencijalnim izvorima zagađenja između već postojećih takvih građevina koje se nalaze na manjoj udaljenosti od definirane u stavku 1. ovog članka, iste se mogu graditi i na manjoj udaljenosti, ali ne na manjoj od udaljenosti objekata između kojih se interpolira.

(7) Veličina objekata za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca iz prethodnog stavka ovog članka ne smije prelaziti veličinu od 200 m² tlocrtne površine, a ostali gospodarski objekti s izvorom zagađenja mogu biti maksimalno 50 m² tlocrtne površine, s tim da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40% njene površine.

(8) Postojeće farme koje imaju legalitet, a ne zadovoljavaju uvjete iz ovog članka mogu se zadržati uz rekonstrukcije kojima će se poboljšati uvjete rada i zaštite okoliša. Postojeću farmu je moguće proširiti najviše do 50 % postojećih kapaciteta uz uvjet, da se nova izgradnja/dogradnja locira na način definiran ovim člankom.

(9) *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 će se primjenjivati i u Hrvatskoj, a u prelaznom razdoblju potrebno je ove sadržaje graditi sukladno Pravilniku o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (»Narodne novine«, broj 56/08).

(10) U slučaju promjene propisa iz stavka 9. ovog članka primjenjivat će se odgovarajući novo propisani normativi.

(11) Iznimno, uz ili umjesto *spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku*, moguć je smještaj građevine s postrojenjem za preradu biomase (drvni 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.

(12) *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.

Članak 12.

(1) Sajmišta i otkupne stanice stoke se mogu graditi (uređivati) i unutar mješovitih, pretežito stambenih područja uz uvjet da su minimalno 100 m udaljene od državne ceste, 70 m od županijske ceste, 50 m od lokalne ceste i granice stambene zone.

Članak 13.

(1) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine za intenzivan tov i uzgoj stoke i peradi u građevinama tlocrtne veličine veće od 200 m² mogu se graditi samo ukoliko veličina parcele i njen položaj u naselju to omogućavaju, te ukoliko ne narušavaju uvjete života i stanovanja.

(2) Na izgradnju i stavljanje u funkciju građevina iz ovog članka primjenjuje se odredba iz članka 9. stavka 12. vezano uz komunalnu infrastrukturu.

Članak 14.

(1) *Pomoćnim građevinama* smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl.

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

Članak 15.

(1) Unutar mješovite, pretežito stambene zone moguće je uređenje parkovnih i zaštitnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) U sklopu površina iz stavka 1. ovoga članka omogućeno je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih puteva, biciklističkih staza, parkirališta
- drugih uređaja i objekata infrastrukture
- sportsko-rekreacijskih površina i igrališta (dječjih i sportskih)
- postavljanje privremenih objekata (kioska, paviljona i drugog mobilijara).

OBLIK, VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE PARCELE

Članak 16.

(1) Minimalne veličine građevinskih parcela određuju se za:

Način izgradnje građevina	širina	dubina	površina	Maksimalna brutto izgrađenost parcele
a) slobodnostojeće građevine:				
- prizemne	14 m	25 m	350 m ²	40%
- katne	16 m	30 m	480 m ²	40%
b) dvojne građevine:				
- prizemne	12 m	25 m	300 m ²	40%
- katne	14 m	30 m	420 m ²	40%
c) nizovi:				
- prizemni	8 m	25 m	200 m ²	50%
- katni	6 m	25 m	150 m ²	50%

(2) U brutto izgrađenost parcele ulazi brutto izgrađena površina prizemne etaže, odnosno, vertikalna projekcija najveće etaže svih građevina ukupno (stambenih, poslovnih, pomoćnih i gospodarskih), ne računajući prepuštene strehe krova.

(3) Nenatkrivene terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena površine do 12 m², vanjska stubišta s najviše 4 stuba, kao i septičke jame tlocrtna površine do 6 m² ne ulaze u brutto izgrađenu površinu parcele, dok se za veće površine (visine) od navedenih

računa s 30 % njihove ukupne površine koja ulazi u bruto izgrađenu površinu parcele.

(4) U slučaju interpoliranih parcela čija je širina manja od navedenih u tabeli, 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, susjedne međe i drugih građevina.

(5) Prostornim planovima užeg područja mogu se propisati i stroži urbanističko-tehnički uvjeti u pogledu veličine građevinske parcele, bruto izgrađenosti parcele, interpolacije i rekonstrukcije građevina.

(6) Iznimno se u prostornim planovima užeg područja za pojedine dijelove naselja mogu odrediti zone u kojima površine građevinskih parcela određene u stavku 1. ovog članka mogu biti i manje, ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u tim zonama, pod uvjetom da je izgradnja na parceli u skladu s ostalim odrednicama ovog Plana.

Članak 17.

(1) Minimalna tlocrtna površina stambene građevine iznosi 40 m², a poslovne ili stambeno- poslovne 64 m².

(2) Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine koja se gradi na parceli zajedno sa stambenom građevinom je 30 m², izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od 6 m².

(3) Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 400 m², a poslovne i stambeno-poslovne 1.000 m².

(4) Pod pojmom »tlocrtna površina« u ovim Odredbama podrazumijeva se bruto izgrađena površina prizemne etaže, odnosno vertikalna projekcija najveće etaže. U tu površinu se ne uračunavaju prepuštene strehe krova.

(5) Postojeće građevine koje su veće, mogu se zadržati uz mogućnost rekonstrukcije definirane u poglavlju 9.3. ovih Odredaba.

(6) Stavak 3. ovog članka se ne odnosi na više-stambenu izgradnju, kao ni na centralne sadržaje koji se grade u ovoj zoni.

Članak 18.

(1) Na području Općine Sveti Đurđ građevine povremenog stanovanja (»vikendice«) ne mogu se graditi u zonama mješovite, pretežito stambene izgradnje.

Članak 19.

(1) Bruto izgrađenost parcela za izgradnju više-stambenih građevina može iznositi najviše 30 %.

(2) Višestambenim građevinama smatraju se objekti s više od 3 stambene jedinice i visinom izgradnje minimalno P+1, a mogu sadržavati i poslovne prostore.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA PARCELI

Članak 20.

(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 sprječavanja 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.

Udaljenost građevina od ruba parcele

Članak 21.

(1) Slobodnostojeće građevine se grade na udaljenosti od 3,0 m i većoj od bliže susjedne (dvorišne) međe.

(2) Jednom svojom stranom slobodnostojeća građevina se može smjestiti i na manju udaljenost od 3,0 m od međe, ali ne manju od 0,5 m (preporuka ovog Plana je da ta udaljenost bude 1 m), i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj parceli omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina

(3) Iznimno, na potezima gdje je tradicionalno već prisutna takva izgradnja, dozvoljava se izgradnja novih slobodnostojećih građevina na međi, ali samo na sustandardnim parcelama, tj. na postojećim parcelama koje su uže od propisanih člankom 16.

(4) Kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje, odnosno građenje potrebno je voditi računa o tome da se kod poteza uskih parcela izgradnja građevina orijentira na svim parcelama uz istu stranu međe (lijevu ili desnu).

Članak 22.

(1) Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim u slučaju kad je susjedna parcela javna zelena ili prometna površina.

(2) Otvorima u smislu ovog članka ne smatraju se fiksna i otklopna ustakljenja 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.

Članak 23.

(1) Na građevinama koje su udaljene manje od 1,0 m od ruba susjedne međe obavezno je postavljanje žljebova i snjegobrana.

Članak 24.

(1) Dvojne građevine se izgrađuju na način da se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske parcele ili uz susjednu građevinu.

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

(3) Ovim Planom niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno 6 građevinskih stambenih jedinica.

Članak 25.

(1) Udaljenost gnojišta i gospodarskih objekata u kojima se sprema sijeno i slama, a izgrađeni su od drveta mora iznositi najmanje 4,0 m od susjednih međa.

(2) Izuzetno, udaljenost gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 0,5 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja.

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

Članak 26.

(1) Pomoćne i gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu (na zajedničkom dvorišnom pravcu) pod uvjetom da:

- su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi,
- da se u zidu prema susjedu ne izvode otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću parcelu.

Udaljenost građevina od regulacijske linije**Članak 27.**

(1) Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine u dubini parcele, iza tih građevina.

(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 ishoda potrebnih dozvola za lociranje i gradnju.

Članak 28.

(1) Stambena, poslovna, odnosno stambeno-poslovna građevina mora se locirati na uličnom građevinskom pravcu koji se određuje prostornim planom užeg područja, odnosno na pravcu koji je već formiran postojećom izgradnjom.

(2) U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja plana užeg područja udaljenost uličnog

građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od 5,0 m.

(3) 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.

(4) Građevina koja se gradi uz raskrižje može se pomaknuti u dubinu parcele, maksimalno do 3 m, unutar građevinskog pravca ostalih objekata, u cilju postizanja preglednosti raskrižja.

(5) Najveća udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne smije prelaziti 10,0 m.

Članak 29.

(1) Pojas izgradnje za stambene i stambeno-poslovne građevine koji nije definiran planom užeg područja prostire se 20-25 m od regulacijske linije u dubinu parcele (ovisno o ukupnoj dubini parcela i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini do 30 m.

(2) Pojas izgradnje za bučne i potencijalno opasne poslovne građevine i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja prostire se 32-37 m od regulacijske linije u dubinu parcele tj. na udaljenosti 12 m od ruba pojasa stambene izgradnje.

(3) Iznimno se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine mogu smještavati i na manjoj udaljenosti od stambene zone, ili pak u zoni stambeno-poslovne izgradnje ukoliko zadovoljavaju uvjete iz članka 33. ovih Odredbi.

(4) Ukoliko se organizacija parcele definirana ovim člankom ne može realizirati na terenu, 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 to ne dozvoljavaju), a što će se definirati u postupku ishoda propisanih dokumenata za lociranje, odnosno gradnju, na način da se ne ugroze uvjeti rada i stanovanja na susjednim parcelama.

Članak 30.

(1) Ukoliko je građevinska parcela takve dubine i položaja da je logična njena podjela po dubini na način da se formira nova parcela koja bi imala izlaz na javnu prometnu površinu na suprotnoj strani, na takvim parcelama treba osigurati mogućnost takve parcelacije i izgradnje poštujući propisane udaljenosti od regulacijske linije i sa suprotne strane.

Međusobna udaljenost građevina**Članak 31.**

(1) Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4 m, odnosno, može biti manji ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(2) 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.

(3) Iznimno međusobni razmak između gospodarskih i pomoćnih građevina može biti i manji od 4 m, ali ne manji od 1,5 m ukoliko se zadovolje uvjeti iz članka 153. ovih Odredbi.

Članak 32.

(1) Na istoj građevinskoj parceli pomoćne i gospodarske građevine bez izvora zagađenja se mogu graditi uz stambene ili poslovne građevine:

- na poluugrađeni način, tj. prislonjene uz njih,
- odvojeno od njih na udaljenosti od 4,0 m,
- na udaljenosti manjoj od 4 m, ali ne manjoj od 1,5 m, ukoliko se zadovolje uvjeti iz članka 153. ovih Odredbi.

Članak 33.

(1) Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa definiranog u članku 29. moraju biti od zona stambeno - poslovne izgradnje na susjednim parcelama, kao i od stambene građevine vlasnika udaljene najmanje 10 m.

VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 34.

(1) Na području Općine, u zonama mješovite pretežito stambene izgradnje, dozvoljava se izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i višestambenih zgrada maksimalne visine podrum/suteren+prizemlje+1kat+potkrovlje (Po/S+P+1+Potkr.) ili maksimalne visine vijenca 8 m.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, unutar građevinskog područja naselja Sveti Đurđ dozvoljena je izgradnja višestambenih zgrada i građevina s društvenim sadržajima maksimalne visine podrum/suteren+prizemlje+2 kata+potkrovlje (Po/S+P+2+Potkr), ili maksimalne visine vijenca 11 m.

(3) Za pojedine dijelove građevina društvenih sadržaja (npr. vatrogasni toranj i sl.) koje se grade unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene dozvoljava se veća visina - navedeno u članku 90. u poglavlju 4. Društvene djelatnosti.

(4) Iznimno od stavka 1., 2. i 3. ovog članka, a vezano na zaštitu postojećih vizura, prilikom gradnje unutar pojedinih dijelova naselja Sveti Đurđ, Karlovec Ludbreški i Hrženica potrebno se pridržavati smjernica iz poglavlja 6.3. Kulturna baština, definiranih člankom 125.

Članak 35.

(1) Visina vijenca pomoćnih i gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) može iznositi najviše 5,0 m.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi i do 6,0 m, a silosa za stočnu hranu i više, ali najviše za 20% visine sljemena građevina za uzgoj i tov.

(3) Visina vijenca gospodarskih građevina za uzgoj životinja iz članka 11. može iznositi najviše 5,0 m.

Članak 36.

(1) Krovne konstrukcije građevine se mogu izvoditi kao kose, zaobljene ili ravne. Zaobljene krovne konstrukcije se ne smiju izvoditi unutar pojedinih dijelova naselja Sveti Đurđ, Karlovec Ludbreški i Hrženica sukladno smjernicama iz poglavlja 6.2. Kulturna baština definiranih člankom 125.

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

(3) 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 37.

(1) Izvedena ravna krovišta mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilske karakteristike građevine, a 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.

Članak 38.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

(2) Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine. Sunčane kolektore i slično nije dozvoljeno postavljati unutar pojedinih dijelova naselja Sveti Đurđ, Karlovec Ludbreški i Hrženica sukladno smjernicama iz poglavlja 6.3. Kulturna baština.

(3) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu. To se osobito odnosi na visinu građevine, nagib krova, kao i na ulično pročelje.

(4) Kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje, odnosno gradnju 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.

OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

Članak 39.

(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 državne ceste 8,5 metara
- kod županijske ceste 6,0 metara
- kod lokalne i nerazvrstane ceste 5,0 metara.

(3) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od ostalih ulica ne može biti manja od 3,0 m.

Članak 40.

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

(2) Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od 2,0 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice.

(3) Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(4) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

(5) Vlasnik parcele, u pravilu podiže ogradu na međi s one strane parcele na kojoj su mu bliže locirane građevine, ali može podići ogradu i s obje strane, ukoliko to ne obavi vlasnik susjedne parcele.

Članak 41.

(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) Kada se građevinska parcela formira na taj 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.

(3) Susjedni dio ograde 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.

(4) Ograda iz stavka 1. ovog članka mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade, te da je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.

Članak 42.

(1) Zabranjuje se 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 područje uz vodotok.

Članak 43.

(1) 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, susjednih građevina i javnih površina, odnosno da se ne stvore uvjeti za pojačanu eroziju zemljišta uslijed stvaranja visinske razlike terena između susjednih parcela.

(2) Ne dozvoljava se dizanje terena dvorišta i prilaza cesti iznad visine same ceste tamo gdje nije riješeno pitanje odvodnje oborinskih voda u odvodne jarke ili kanalizaciju.

(3) Najveća 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.

(4) Uređenje partera (prilazne staze i stube, vanjske terase, potporni zidovi, cvjetnjaci i sl.) mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine 3,0 m.

(5) Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 1,0 m od regulacijske linije, u pravilu unutar ulične ograde.

PRIKLJUČAK NA PROMETNU INFRASTRUKTURU

Članak 44.

(1) Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu 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.

(3) Iznimno, prilaz na javnu prometnu površinu može se odrediti s prometnice višeg ranga samo u slučaju izgradnje građevine unutar koje se, zbog njene namjene, smještavaju ili dolaze hitna intervencijska vozila (npr. vatrogasni dom i sl.) i to samo za intervencijski prilaz koji se koristi u slučaju intervencije.

(4) Za pristup parceli s javne ceste u postupku izdavanja propisanih dokumenata za lociranje, odnosno gradnju potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležne uprave za ceste.

Članak 45.

(1) Građevinska parcela mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3 m, odnosno i širi u slučaju prilaza s rangiranih cesta (županijskih), ukoliko to utvrde nadležne uprave za ceste.

KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA

Članak 46.

(1) Stambene i poslovne ili stambeno-poslovne građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

Članak 47.

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

(2) Građenje planiranih građevina unutar građevinskog područja može započeti samo na uređenoj građevnoj parceli sukladno važećim propisima.

(3) Ako se građevine izvode prije nego se osiguraju priključci električne energije i pitke vode, za blok 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.

Članak 48.

(1) Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, stambena građevina se obavezno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama (npr. putem vlastitog bunara ili hidrofora).

(2) Otpadne vode ne smiju se ispuštati direktno u vodotoke. Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u kanalizacijski sustav ili u nepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja.

(3) U okviru parcele treba predvidjeti i urediti mjesto za odlaganje otpada. Na parceli se može predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva. Navedeno je potrebno prikazati u situacionom planu uređenja parcele odgovarajućeg mjerila koji će biti sastavni dio idejnog rješenja u zahtjevu za potrebne dozvole za lociranje i gradnju.

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

Članak 49.

(1) Korištenje zemljišta u *poplavnom području* unutar građevinskog područja naselja moguće je pod uvjetima utvrđenim u poglavlju 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera - Mjere zaštite od poplava. Poplavna područja prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

2.2.2. Zone zelenila, sporta i rekreacije

Članak 50.

(1) Ovim Planom definirane su unutar građevinskog područja zone rezervirane za zelenilo, sport i rekreaciju. Unutar tih zona mogu se graditi i uređivati:

- sportsko-rekreativni objekti i tereni s pratećim sadržajima
- objekti sa zdravstvenom funkcijom
- manje smještajne građevine
- društveni i vatrogasni domovi
- montažni objekti (kiosci) maksimalne veličine 6 x 4 m
- urbano zelenilo (drvoredi, parkovi, dječja igrališta i sl.)

- križevi i kapelice
- zaštitno zelenilo
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture i sl.

(2) U ovoj zoni se mogu graditi sportske dvorane, svlačionice, tribine za gledaoce, zatvorene streljane, servisi za održavanje sportske opreme, trgovine sportskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, stan domara i sl.

(3) U ovoj zoni se ne mogu graditi radionice ili hale za proizvodnju sportske opreme.

(4) U zonama zelenila, sporta i rekreacije se ne mogu graditi stambene i poslovne građevine, izuzev ako su u funkciji osnovne namjene, kao prateći objekti.

(5) Izgrađenost parcela u ovoj zoni je maksimalno 20 % uz koeficijent iskoristivosti do 0,8 . U tu površinu se ne uračunavaju igrališta na otvorenom.

(6) Najmanje 40% građevinske parcele treba urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo.

(7) Visina i katnost građevina iz stavka 1. ovog članka, te udaljenost od susjednih međa definirano je u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

(8) U zonama zelenila, sporta i rekreacije mogu se zadržati postojeće poslovne, stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji, uz rekonstrukciju dozvoljenu samo unutar postojećih gabarita. Ukoliko se na tim građevinama vrši prenamjena u sadržaje primjerene zoni ili se dograđuju takvi sadržaji, mogući su i veći zahvati uz poštivanje ostalih uvjeta u svezi maksimalne izgrađenosti zone i potrebnih udaljenosti.

(9) Unutar zone zelenila, sporta i rekreacije u Luki Ludbreškoj moguća je prenamjena postojećeg mlina u manju energetska građevina s postrojenjem namijenjenim proizvodnji energije iz obnovljivih izvora.

(10) Zona zelenila, sporta i rekreacije formirana u jugozapadnom dijelu naselja Sveti Đurđ (na tromeđi s naseljima Priles i Luka Ludbreška) planira se kao kombinacija osnovne namjene i seoskog turizma te pratećih ugostiteljskih sadržaja. Seoski turizam može se razvijati kontaktno i izvan građevinskog područja, ali pod uvjetom da je popunjena / izgrađena ova zona u cijelosti, te samo ukoliko se veže uz poljoprivrednu proizvodnju (poglavlje 2.4.).

(11) U zoni iz 10. stavka ovog članka se dozvoljava izgradnja svih potrebnih sadržaja (poslovnih, gospodarskih, smještajnih), ali isključivo u funkciji osnovne namjene, tj. seoskog turizma, kao i izgradnja građevina povremenog stanovanja (vikendica). Za zahvate u ovoj zoni Općina može, ukoliko procijeni potrebnim, uvjetovati izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja kroz Odluku ili Izvješće o stanju u prostoru (preporuča se u slučaju gradnje više građevina povremenog stanovanja).

(12) U slučaju gradnje građevina povremenog stanovanja unutar zone iz 8. stavka ovog članka, njihova visina se ograničava na 6 m do vijenca. Preporuča se izgradnja građevina u skladu s autohtonim graditeljstvom tog kraja, a osobito u odnosu na volumen i visinu građevina, te korištenje tradicijskih građevnih materijala.

(13) Zonu zelenila, sporta i rekreacije formiranu u južnom dijelu naselja Karlovec Ludbreški (južno od zone zelenila, sporta i rekreacije s postojećim nogo-

metnim igralištem) potrebno je urediti u najvećem dijelu kao parkovno zelenilo te zadržati postojeće zelenilo. U sjeveroistočnom dijelu zone, tj. na prostoru gdje nema postojeće visoke vegetacije, moguće je uređenje vanjskih površina za potrebe sporta i rekreacije, kao i gradnja vezana uz tu namjenu. Kako je veći dio te zone postojeće visoko zelenilo, izgrađenost parcele unutar te zone je manja od dozvoljene stavkom 4. ovog članka, a iznosi najviše 10%.

2.2.3. Zona seoskog turizma

Članak 51.

(1) Ovim Planom je, unutar građevinskog područja, definirana zona rezervirana za seoski turizam. Unutar te zone mogu se graditi i uređivati:

- ugostiteljsko - turistički sadržaji,
- građevine prizvodnje i prezentacije starih zanata i obrta,
- sportsko-rekreativni objekti i tereni s pratećim sadržajima,
- montažni objekti (kiosci) maksimalne veličine 6 x 4 m,
- urbano zelenilo (drvoredi, parkovi, dječja igrališta i sl.),
- zaštitno zelenilo,
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture i sl.

(2) U ovoj zoni se mogu graditi ugostiteljske građevine (npr. vinski podrum, kušaonica vina, zalogajnica, restoran i slično), manje smještajne građevine (npr. prenoćišta), građevine namijenjene za manju proizvodnju u cilju prezentacije starih zanata i obrta, prateće-manje sportsko rekreacijske građevine, stan domara i sl.

(3) U ovoj zoni se ne mogu graditi stambene i poslovne građevine, izuzev ako su u funkciji osnovne namjene, kao prateći objekti.

(4) Izgrađenost parcela u ovoj zoni je najviše 30% uz koeficijent iskoristivosti do 0,8.

(5) Najmanje 40% građevinske parcele treba urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo.

(6) Visina i katnost građevina iz stavka 1. ovog članka, te udaljenost od susjednih međa definirano je u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

(7) Zona seoskog turizma u naselju Priles planira se nastavno na zelenilo, sporta i rekreacije formirana u jugozapadnom dijelu naselja Sveti Đurđ. Za zahvate u ovoj zoni Općina može, ukoliko procijeni potrebnim, uvjetovati izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja kroz Odluku ili Izvješće o stanju u prostoru.

B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 52.

(1) *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja* utvrđeno ovim Planom je uređena i/ili neizgrađena

prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja. Ovim Planom definirane su slijedeće rezervirane zone:

- gospodarska zona (zona industrije, malog i srednjeg poduzetništva),
- zona groblja,
- zone zelenila, sporta i rekreacije,
- zona reciklažnog dvorišta.

(2) U grafičkom dijelu Plana - u kartografskom prikazu 1: Korištenje i namjena površina i kartografskim prikazima 4.: Građevinsko područje naselja - prikazano /obrubljeno linijom plave boje.

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

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

(4) Korištenje zemljišta u *poplavnom području* unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja moguće je pod uvjetima utvrđenim u poglavlju 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera - Mjere zaštite od poplava. Poplavna područja prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

(5) Uvjeti izgradnje građevina u gospodarskoj zoni bliže su obrađeni u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti*, ovih Odredbi.

(6) Uvjeti izgradnje građevina u zoni groblja bliže su obrađeni u poglavlju 5. *Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave*, ovih Odredbi.

2.3.1. Zona zelenila, sporta i rekreacije

Članak 53.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina u funkciji sporta i/ili rekreacije s potrebnim pratećim sadržajima u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Hrženica, Struga, Luka L.- Komarnica L.- Hrženica i Sveti Đurđ.

(2) Građevine koje se mogu graditi unutar ove zone su:

- sportsko-rekreativni objekti i tereni s pratećim sadržajima
- montažni objekti (kiosci) maksimalne veličine 6 x 4 m
- urbano zelenilo (drvoredi, parkovi, dječja igrališta i sl.)
- križevi i kapelice
- zaštitno zelenilo
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture i sl.

(3) U ovoj zoni se mogu graditi građevine kao i u građevinskom području naselja unutar zone zelenila, sporta i rekreacije (sportske dvorane, svlačionice, tribine za gledaoce, servisi za održavanje sportske opreme, trgovine sportskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, stan domara i sl.), a moguća je gradnja i uređenje slijedećih sadržaja: lovački domovi, sadržaji vezani uz uzgoj konja za jahanje manjeg kapaciteta od farme, sadržaji vezani uz terapijsko i rekreacijsko jahanje, otvorene i zatvorene streljane, sadržaji vezani uz rekreativne lovačke sadržaje, ribolov, ribnjake, rijeku, jezera i slično.

(4) Najveća izgrađenost parcela u ovakvim zonama, tj. ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10 % površine sportskih terena i sadržaja.

(5) Najmanje 60% građevinske parcele treba urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo u slučaju izgradnje građevina sportske namjene unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

(6) Drugi uvjeti uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u zoni zelenila, sporta i rekreacije definirani su u poglavlju u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

(7) Sportsko-rekreacijski centar uz jezero u naselju Hrženica planiran je, kao konačna namjena, na prostoru eksploatacije mineralnih sirovina na prostoru sadašnjih eksploatacijskih polja »Jamičak« i »Lešće«. Privođenje namjeni planira se etapno, nakon pojedinih faza eksploatacije, sukladno planu užeg područja koji se treba izraditi za taj prostor.

(8) Postojeće uzgajalište divljači (fazana) smješteno uz lovački dom, s obzirom na smještaj (unutar izdvojenog građevinskog područja namijenjenog za sport i rekreaciju) moguće je proširiti najviše do 50% postojećeg kapaciteta. Proširenje uzgajališta treba planirati na način da se udaljenost uzgajališta od građevina lovačkog doma povećava ili ostaje ista.

(9) Izgradnju unutar zone zelenila, sporta i rekreacije u naselju Struga planirati u zapadnom dijelu zone. Istočni dio zone (cca 50% površine) planirati za zelene i neizgrađene površine namijenjene sportu i rekreaciji (dječja i rekreacijska igrališta, biciklističke i trim staze, šetnice, staze za jahanje, uređenja područja za ribolov i promatranje prirode i slično) s obzirom da se taj dio zone nalazi unutar zone rušenja u ekstremno potencijalnoj zoni plavljenja (veza članak 152. i 153.).

2.3.2. Reciklažno dvorište

Članak 54.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina / uređenje reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

(2) Smještaj reciklažnog dvorišta planira se kao jedinstvena lokacija (za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i za građevinski otpad) u naselju Sveti Đurđ - sjeverno od naselja i u naselju Hrženica - južno od eksploatacijskih polja

Jamičak i Lešće, odnosno planirane zone zelenila, sporta i rekreacije.

(3) Moguće lokacije za smještaj reciklažnog dvorišta su označene simbolom na kartografskom prikazu br. 2b: Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom., te na prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina i br. 4. Građevinska područja naselja (4.1. i 4.2.)

(4) Uređenje / gradnja građevina unutar zone reciklažnog dvorišta definirane su u poglavlju 7. *Postupanje s otpadom.*

2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

Članak 55.

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

(2) U cilju zaštite prostora izvan građevinskog područja naselja, sve intervencije (izgradnja, uređenje i korištenje prostora), koje se izvode na tom području, moraju se odvijati sukladno odredbama odgovarajućih posebnih zakona.

(3) Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja građevina uz korištenje odgovarajućih površina:

- građevine (gospodarske, poslovne i stambene) u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti:
- ratarske i sl. farme (stambeno-gospodarski sklopovi)
- građevine za uzgoj životinja (tovilišta, stočne farme)
- ribnjaci
- plastenici i staklenici
- pčelinjaci
- građevine vezane uz šumarstvo i lov (uzgajališta divljači, šumarske kuće, lugarnice i sl.)
- površine i građevine za iskorištavanje mineralnih sirovina
- sadržaji rekreacijske namjene
- manje vjerske građevine (kapelice, raspela)
- infrastrukturne građevine i sustavi
- ostala moguća gradnja izvan građevinskog područja.

2.4.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

Ratarske i sl. farme (stambeno-gospodarski sklopovi)

Članak 56.

(1) Farmom se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti

bazirane na biljnoj proizvodnji, a koja se može graditi izvan građevinskog područja.

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

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) Farme iz ovog poglavlja se ne mogu graditi unutar preventivno zaštićenog područja »Paraga«.

(6) 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 opravdanosti namjeravanog ulaganja*, uz obavezu da ga prethodno ocijeni i verificira jedinica lokalne samouprave u suradnji s nadležnim županijskim upravnim tijelom za poljoprivredu.

(7) 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 km od osnovne parcele. Ova mogućnost vrijedi samo za posjede veće od 3 ha, dok posjedi manji od 3 ha moraju biti u funkcionalnoj cjelini.

Članak 57.

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

- stambena građevina
- gospodarske građevine za potrebe biljne i stočarske proizvodnje ukoliko je kombinacija sadržaja
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, te građevine s postrojenjem za preradu biomase u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet i sl.), a koji su (proizvodi i biomasa) 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 postupku ishoda propisanog dokumenta za lociranje i građenje, u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

Članak 58.

(1) Minimalna udaljenost građevina iz prethodnog članka od građevinskog područja naselja i brze / državne ceste je **50 m**, od županijske i lokalne ceste je **20 m**, a od nerazvrstane ceste je **5 m**.

(2) Građevine iz prethodnog članka, tj. zgrade na jednoj farmi moraju biti grupirane unutar maksimalno **25 %** površine farme.

(3) Maksimalna visina građevina na farmi je prizemlje + kat (P+1) s mogućnošću uređenja podruma/suterena i potkrovlja, tj. **8 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 najviše građevine.

(5) Maksimalna tlocrtna površina stambene građevine je 200 m², a po 600 m² za proizvodne, poslovne i gospodarske građevine, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, te uz poštivanje uvjeta iz stavka 2. ovog članka i posebnih uvjeta nadležnih tijela i pravnih osoba.

(6) Za izgradnju pojedinih vrsta građevina iz prethodnog članka primjenjuju se odredbe za minimalne udaljenosti od susjednih parcela/posjeda i drugih građevina kao i za izgradnju u sklopu građevinskih područja.

(7) Izgradnja na farmi mora zadovoljavati kriterije i uvjete definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

Članak 59.

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 56. i 57. bit će 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 sa predviđenim razmještajem građevina i ostalih sadržaja
- pristup na javnu prometnu površinu
- mogućnosti opremanja posjeda komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje otpada i sl.),
- ozelenjavanje parcele i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(2) Poljoprivredno je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno

građenje za izgradnju farme ne može se parcelirati na manje dijelove.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja
(tovilišta, stočne farme)

Članak 60.

(1) Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.).

(2) Gospodarske građevine za uzgoj životinja se ne mogu graditi unutar preventivno zaštićenog (u smislu potencijalne vodoopskrbe) područja »Paraga« i vodozaštitnog područja »Prelog«, te u radijusu od 500 m oko potencijalne lokacije vodocrpilišta.

(3) Na području regionalnog parka Mura-Drava preporuča se uzgoj životinja na otvorenom (bez zatvorenih građevina farmi/tovilišta), te uzgoj životinja unutar građevina manjeg kapaciteta uz izdvojena seljačka gospodarstva.

(4) Graditi se mogu tovilišta ili stočne farme s izgrađenim/zatvorenim dijelom i s dijelom vanjskog prostora uređenog za boravak/uzgoj životinja na otvorenom, organizirane kao gospodarski ili kao stambeno-gospodarski sklopovi.

(5) Uvjet za izgradnju takvih građevina je minimalan broj od **20** uvjetnih grla.

(6) Uvjetno grlo je životinja ili skupina istovrsnih životinja težine 500 kg. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenta, ovisno o svojoj težini.

(7) U slučaju da nisu ispunjeni uvjeti o minimalnom broju grla iz prethodna dva stavka, izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka izvan građevinskog područja naselja, moguće je dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da takav program verificira i ocijeni jedinica lokalne samouprave u suradnji sa županijskim tijelom nadležnim za poljoprivredu.

(8) Prilikom lociranja novih građevina za uzgoj životinja potrebno je voditi računa o zaštiti najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta, tj. samu izgradnju nastojati ne planirati na zemljištu najviših bonitetnih klasa.

(9) Za izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenju na komunalnu infrastrukturu, odnosno o načinu snabdijevanja potrebnom infrastrukturom i zbrinjavanju otpada, kao i kod ratarskih farmi (članak 56., stavak 3. i 4.).

(10) Izgradnja na farmi mora zadovoljavati kriterije i uvjete definirane posebnim propisima u smislu zaštite od buke, te zaštite zraka, vode i tla.

Članak 61.

(1) U sklopu farme za uzgoj životinja iz članka 60. uređene kao stambeno-gospodarski sklop 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 poljoprivrednih proizvoda, te građevine s postrojenjem za preradu biomase u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet i sl.), a koji su (proizvodi i biomasa) 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 pojedine vrste tehnologije.

(3) U sklopu farme kapaciteta većeg od 30 uvjetnih grla dozvoljava se izgradnja jedne stambene jedinice (stan za čuvara ili vlasnika).

(4) 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.

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

(6) Maksimalna izgrađenost parcele na farmi koja je organizirana kao gospodarski sklop je do 40%, s time da je minimalni udio zelenih površina na parceli 15%, a površina građevinske parcele ne može biti manja od 2.800 m².

(7) Iznimno, maksimalna izgrađenost parcele na farmi iz prethodnog stavka može biti veća, ali ne veća od 60%. To je moguće samo u slučaju da površina potrebnih prometno - komunikacijskih površina na parceli (uz i oko građevine/građevina) i minimalni udio zelenih površina na parceli nisu veći od 40%. Ukoliko je taj postotak veći (ovisno o obliku parcele i smještaju planirane/planiranih građevina na parceli) postotak maksimalne izgrađenosti parcele se proporcionalno smanjuje.

(8) Uvjeti iz članka 58. za maksimalne visine, 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.

(9) Veličina, građevinski materijali i oblikovanje gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja (tovilišta i stočne farme) ovisni su o vrsti i tehnologiji proizvodnje, te konkretnoj lokaciji na kojoj se grade, a osnovni elementi / smjernice za izgradnju/rekonstrukciju su:

- najveća visina vijenca 7 m, a sljemena 10 m od uređenog terena
- izduženi tlocrt, s preporučenim omjerom stranica 1 : 2 a sljeme krova treba pratiti smjer dužeg dijela građevine
- krov se preporuča kao dvostrešan, maksimalnog nagiba do 45°
- silosi za hranu ne smiju nadvisivati građevine za uzgoj i tov životinja (najviše za 20% visine sljemena građevina za uzgoj i tov)

- 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
- preporuča se gradnja od prirodnih materijala (npr. drvene s vanjskom/prirodnom klimom) uvažavajući optimalne tehničko-tehnološke uvjete za dohodovnu proizvodnju, uz maksimalno moguće uklapanje u krajobraz
- preporuča se sadnja autohtonog listopadnog drveća, odnosno visoke vegetacije na parceli.

(10) Izuzetno su mogući i drugačiji uvjeti oblikovanja, visina i materijal, ukoliko vrsta i tehnologija proizvodnje to zahtijevaju, s time da se izgradnjom građevina za uzgoj i tov životinja na naruši postojeća vrijednost krajolika.

Članak 62.

(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 će se primjenjivati i u Hrvatskoj, a u prelaznom razdoblju potrebno je ove sadržaje graditi sukladno Pravilniku o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva (»Narodne novine«, broj 56/08).

(2) U slučaju promjene propisa iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se odgovarajući novo propisani normativi.

Članak 63.

(1) Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme kao sklopa) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima:

- na udaljenostima **50 m** od građevinskog područja naselja i brze / državne ceste za kapacitet uzgoja do **200** uvjetnih grla
- na udaljenostima **200 m** od građevinskog područja naselja, te **100 m** od brze / državne ceste za kapacitet uzgoja veći od **200** uvjetnih grla
- na udaljenostima **20 m** od županijske i lokalne ceste
- na udaljenostima **5 m** od nerazvrstane ceste.

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

(3) U slučaju da se planirana građevina za uzgoj i tov životinja gradi u blizini građevinskog područja, odnosno na minimalnoj udaljenosti, ista mora biti od postojećih/planiranih građevina centralnih funkcija i zona važnijih sportsko-rekreacijskih sadržaja udaljena najmanje:

- 150 m od zone centra u naselju Sveti Đurđ, odnosno najmanje na udaljenosti minimalno 100 m od zone centra ostalih naselja Općine
- 50 m od zone zelenila, sporta i rekreacije.

(4) Iznimno, udaljenost tovilišta od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja ukoliko je o tome suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je tovilište propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

(5) Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje gospodarske građevine za uzgoj životinja ne može se parcelirati na manje dijelove.

(6) U slučaju izgradnje više farmi organiziranih kao gospodarski sklop - tovilište (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. U skladu s ukupnim kapacitetom procijenjuje se potreba provedbe procjene utjecaja zahvata na okoliš, odnosno ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Članak 64.

(1) Širenje postojeće farme pilića u istočnom dijelu naselja Sesvete Ludbreške moguće je na prostor istočno od postojećih građevina i što dalje od naselja.

Članak 65.

(1) Postojeće farme koje imaju legalitet, tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih iz stavka 1. članka 63. ovog Odredbi mogu se zadržati uz rekonstrukciju kojima će se poboljšati uvjeti rada i zaštite okoliša. Nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa, može se planirati i locirati u skladu s uvjetima iz ovog poglavlja.

(2) Obaveza vlasnika postojećih farmi je riješiti vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda, kao i zbrinjavanje otpada sa farme na propisani način, tj. u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima, prema uvjetima definiranim ovim Planom za nove takve građevine prema članku 56.

Članak 66.

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevina iz članka 60. i 61. bit će naročito određeno:

- veličina parcele,
- položaj parcele u odnosu na naselje, dominantne smjerove vjetra, vodotoke, kanale i sl.,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- način smještanja pojedinih sadržaja na parcelu (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 (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, te 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, utvrdit će se svi potrebni posebni uvjeti u skladu sa zakonskom regulativom (međusobna udaljenost susjednih građevina, a vezano uz broj i vrstu životinja, njihove moguće bolesti i slično).

(3) Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja 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 lociranje i izgradnju.

(4) Postojeće lokacije izgradnje u funkciji poljoprivredne proizvodnje - za uzgoj životinja izvan građevinskog područja naselja i nove za koje je iskazan interes u postupku izrade i donošenja Plana, prikazane su točkasto - simbolom, kao poljoprivredna gospodarstva, na karti 1. *Korištenje i namjena površina*, a postojeće lokacije i planirane za koje postoji saznanje o smještaju i plošno u *kartama 4. Građevinska područja naselja*.

(5) 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 67.

Seoski turizam

(2) Osim unutar građevinskog područja djelatnost seoskog turizma s pratećim ugostiteljskim i sportsko-rekreativnim sadržajima može se obavljati i u sklopu ratarskih i stočnih farmi.

(3) Udaljenost građevina na ratarskim i stočnim farmama od zone zelenila, sporta i rekreacije locirane u jugozapadnom dijelu građevinskog područja naselja Sveti Đurđ i zoni turizma u naselju Priles (namijenjeno prvenstveno za razvoj seoskog turizma), može odstupati od udaljenosti definiranih u članku 58. ovih odredbi, tj. građevine na ratarskoj farmi mogu biti udaljene od ove zone minimalno 30 m.

Članak 68.

Plastenici i staklenici

(1) Na poljoprivrednim površinama koje služe isključivo za uzgoj povrća, voća, cvijeća i drugih kultura 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 platenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3,0 m.

Ribnjaci

(4) *Ribnjakom* se smatraju bazeni i prateće građevine za uzgoj ribe, koje je moguće izgraditi na neplodnom poljoprivrednom tlu, te na napuštenim koritima i rukavcima rijeka i potoka.

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

(6) Maksimalni iskop za bazene ribnjaka je na dubinu do 2,5 m. Udaljenost ribnjaka od susjednih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog obradivog zemljišta, a ovisno o strukturi tla.

(7) Formiranje, odnosno izgradnja ribnjaka na tom području vršit će se temeljem posebnih vodopravnih uvjeta i koncesije nadležnog tijela koje upravlja vodom, 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.

(8) 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 potrebna dozvola za navedeni zahvat.

(9) Projekt na osnovu kojeg je dobivena građevinska dozvola mora osobito dati rješenja stabilizacije obala i okolnog prostora, pejzažno rješenje mikrolokacije, te način sanacije iskopa po prestanku korištenja ribnjaka.

Pčelinjaci

(10) Za izgradnju pčelinjaka izvan građevinskog područja primjenjuju se isti uvjeti za udaljenosti od susjednih međa kao za pčelinjake unutar građevinskog područja, određeni člankom 25.

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

2.4.2. Građevine vezane uz šumarstvo i lov

Članak 69.

(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.

(4) 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.

Uzgajališta divljači

(5) Za izgradnju/proširenje uzgajališta divljači manjeg kapaciteta primjenjuju se isti kriteriji kao i za

izgradnju/proširenje gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) u građevinskom području naselja, unutar mješovite, pretežito stambene izgradnje (prema članku 11. *Odredbi za provođenje*).

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

2.4.3. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 70.

(1) Istraživanje mineralnih sirovina planira se:

- a) na području južno i jugoistočno od postojećih eksploatacijskih polja (unutar zone predviđene za budući sportsko-rekreacijski centar, označen na grafičkom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina i 4.1. Građevinska područja ovog Plana*)
- b) na područjima koja su utvrđena *Studijom potencijala i osnovom gospodarenja mineralnim sirovinama na području Varaždinske županije* kao područja ograničene potencijalnosti šljunka i pijeska koja postoji na prostoru Općine (označena prema trenutno važećem dokumentu na grafičkom prikazu br. 3.1 *Uvjeti korištenja i zaštite prostora*, ovog Plana i korigirana u odnosu na novoplanirana građevinska područja)
- c) na područjima za koje ovim Planom ne postoje zapreke za obavljanje istraživanja mineralnih sirovina sukladno propisima o rudarstvu i drugim posebnim propisima.

(2) Od istraživanja je potrebno izuzeti i prostore na kojima su smještene izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja, tj. postojeće i planirane građevine za uzgoj životinja izvan građevinskog područja naselja, te prostor preventivno zaštićenog (u smislu potencijalne vodoopskrbe) područja »Paraga«.

(3) Eksploataciju mineralnih sirovina moguće je nastaviti unutar već odobrenih eksploatacijskih polja »Jamičak« i »Lešće« gdje se mogu izvoditi rudarski radovi (eksploatirati šljunak i pijesak) u skladu s propisima o rudarstvu, zaštiti okoliša, zaštiti prirode, prostornog uređenja, vodnog gospodarstva (zaštita vodonosnika), elektroenergetike (110 kV dalekovod) i ostalom važećom zakonskom regulativom i drugim posebnim propisima.

(4) Proširenje postojećih eksploatacijskih polja moguće je na područje južno i jugoistočno od postojećih eksploatacijskih polja (unutar zone predviđene za budući sportsko-rekreacijski centar, označen na grafičkom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina i 4.1. Građevinska područja ovog Plana*).

(5) Nova eksploatacijska polja se ovim Planom ne određuju, ali ga je moguće odrediti sukladno propisima o rudarstvu, odnosno u skladu sa *Strategijom gospodarenja mineralnih sirovina* na državnoj razini i dokumentima za njenu provedbu uz poštivanje slijedećih uvjeta:

- da je smješteno unutar područja koja su ovim Planom predviđena za istraživanje mineralnih

sirovina i ucrtana (na grafičkom prikazu br. 3.1 *Uvjeti korištenja i zaštite prostora ovog Plana*)

- da se prethodno, odnosno u tijeku određivanja lokacijske dozvole, provedu svi propisani postupci sukladno posebnim propisima.

(6) Za svaku pojedinu buduću fazu eksploataciju, odnosno novu eksploataciju potrebno je izraditi svu odgovarajuću dokumentaciju i provesti postupke sukladno zakonskoj regulativi.

(7) Unutar Rudarskog projekta potrebno je predložiti moguću namjenu prostora nakon eksploatacije u skladu s interesima/potrebama Općine (ukoliko to nije predloženo u sklopu prethodno izrađenih projekata/dokumenata), a u cilju priprema i provedbe sanacijskih i razvojenih mjera potrebnih za uređenje tog prostora.

(8) Do istražnog prostora, kao i do eksploatacijskog polja potrebno je osigurati pristup koji ne prolazi kroz naselje i kroz zaštićene dijelove prirode ili uz dijelove graditeljske baštine. Za pristup do istražnog prostora poželjno je odabrati postojeću nerazvrstanu cestu (ukoliko postoji), te je adekvatno osposobiti kao pristupnu istražnom ili eksploatacijskom polju.

(9) U slučaju promjene rudarsko-geološke podloge za područje Varaždinske županije sukladno novim saznanjima i istraživanjima, pa slijedom navedenog i drugačijeg definiranja područja potencijalnosti / ograničene potencijalnosti šljunka i pijeska u odnosu na prikazano u ovom Planu, primjenjivat će se novi važeći dokument.

Članak 71.

(1) Unutar eksploatacijskog polja, osim opreme potrebne za obavljanje osnovne djelatnosti (mehanizacija), dozvoljava se postavljanje i privremenih građevina koje su usko vezane na iskorištavanje sirovine (npr. betonara), za koje će se veličina, kapacitet i mikrolokacija definirati kroz posebne uvjete nadležnih tijela. Također se dozvoljava postavljanje pratećih građevina za potrebe osoblja (čuvarska kućica, sanitarije, blagovanje, kancelarija), isključivo montažnih koje se nakon eksploatacije moraju ukloniti.

(2) Maksimalna veličina i visina osnovnih građevina (opreme) diktirana je funkcijom, odnosno tehnološkim procesom. Maksimalna bruto razvijena površina pratećih građevina ne smije prijeći 100 m², a njihova maksimalna visina je prizemlje, bez podruma i potkrovlja, tj. 5,0 m visine do najviše točke građevine.

(3) Tijekom eksploatacije potrebno je redovno održavati pristupne puteve do eksploatacijskog polja i unutar eksploatacijskog polja, te se pridržavati i drugih posebnih uvjeta i propisanih mjera zaštite.

(4) Oko šljunčara potrebno je formirati zeleni pojas s odabranim visokim i niskim raslinjem, a postojeće vrijedno zelenilo zadržati. Pojas visokog zelenila širine minimalno 20 m obavezno je izvesti u kontaktnom području s građevinskim područjem. U dijelu gdje šljunčara graniči s javnom cestom i granicom susjednih jedinica lokalne samouprave obavezno je izvesti pojas visokog i niskog zelenila u širini definiranoj kroz postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, ali taj pojas ne može biti širine manje od 10 m, a preporuča se 20 m.

(5) Prilikom eksploatacije potrebno je voditi računa o konačnoj namjeni prostora i njoj prilagoditi parametre otkopavanja.

Članak 72.

(1) Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina na odobrenim eksploatacijskim poljima »Jamičak« i »Lešće«, odnosno njezinim pojedinim fazama ili eventualno trajnog obustavljanja radova, vršitelji eksploatacije su dužni izvršiti sanacijske radove (biološka i tehnička sanacija) i privesti zemljište konačnoj namjeni definiranoj Planom, a to je sportsko-rekreacijski centar uz jezero.

(2) S početkom svake iduće etape tj. po završetku eksploatacije svake prethodne etape treba započeti njezina sanacija i u mogućoj mjeri privođenje konačnoj namjeni.

(3) Sanaciju obaju eksploatacijskih polja potrebno je međusobno uskladiti (sadržajno i tehnički) i po mogućnosti jedinstveno provesti, a sanacijom treba obuhvatiti i prostor između eksploatacijskih polja na kojem je već i ranije vršena eksploatacija.

(4) S obzirom na dinamiku eksploatacije i sanacije, u pojedinim fazama potrebno je jasno fizički odvojiti i osigurati eksploatacijski prostor od prostora namijenjenog za rekreaciju.

2.4.4. Sadržaji rekreacijske namjene

Članak 73.

(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. matra 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 osvježanje) i turističkih sadržaja (prodaja suvenira i drugog promotivnog materijala), mobilnog karaktera, do 20 m² tlocrtna površine, a sve podređeno osnovnoj namjeni - boravku i rekreaciji u prirodi.

(5) 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.

(6) Najveća dopuštena visina vijenca takve građevine je 5 m od konačno zaravnog i uređenog terena, a najveća tlocrtna površina do 40 m², uključivo natkrivenu terasu ukoliko se ista izvodi. Na gradnju takvog skloništa treba dobiti odobrenje Općine.

(7) 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.

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

(9) Navedeni sadržaji iz ovog članka ne označavaju se posebno u grafičkom dijelu plana ili se označavaju samo simbolom koji predlaže namjenu korištenja prostora.

(10) Na prostoru uz rijeku Dravu, u naselju Hrženica, unutar javnog vodnog dobra, predlaže se prostor koristiti u rekreacijske svrhe, prvenstveno za sportski ribolov i sportove na vodi (označeno simbolom R2 i R3). U skladu s prethodnom suglasnosti Hrvatskih voda procijeniti mogućnost eventualne gradnje iz stavka 5. i 6. ovog članka.

2.4.5. Manje vjerske i spomeničke građevine

Članak 74.

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

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

2.4.6. Infrastrukturni sustavi i građevine

Članak 75.

(1) Izvan građevinskog područja naselja 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. ovih Odredbi - Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.

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

2.4.7. Ostala izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 76.

(1) **Manje energetske građevine**, tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) i kogeneracije, moguće je smještavati izvan građevinskog područja naselja sukladno posebnim propisima, iako se njihov smještaj preferira prioritarno unutar definiranih gospodarskih zona.

(2) Sadržaje iz stavka 1. ovog članka ne preporuča se graditi na području regionalnog parka Mura-Drava ali je moguće, ukoliko se ne ugrožavaju njegove bitne značajke i uloga, sukladno uvjetima zaštite prirode.

(3) Sadržaje iz stavka 1. ovog članka ne preporuča se graditi na području nacionalne ekološke mreže ali je moguće, ukoliko se tom gradnjom ne dovodi do uništenja ili neke druge znatne ili trajne štete na ekološki značajnom području, što se utvrđuje postupcima prema propisima iz zaštite prirode i okoliša.

(4) **Privremene građevine za potrebe sajмова i javnih manifestacija, te reklamni panoi** mogu se postavljati prema uvjetima iz članka 106. i 95.

(5) **Vojne i druge građevine** od interesa za obranu zemlje i zaštitu od elementarnih nepogoda grade se sukladno odredbama posebnih propisa, ukoliko se za istima ukaže potreba.

2.4.8. Postojeća izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 77.

(1) Pojedinačne poslovne, stambene i gospodarske građevine, koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. g. tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada - ukoliko su u suprotnosti s planiranom namjenom određenom ovim Planom.

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

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 78.

(1) Ovim Planom određuju se uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja (u smislu izgrađenih struktura) i to u građevinskim područjima naselja, te unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, kao i izvan građevinskih područja.

(2) Uvjeti smještaja gospodarskih sadržaja izvan građevinskog područja obrađeni su u poglavlju 2.4. *Izgrađene strukture izvan građevinskog područja* ovih Odredbi.

Članak 79.

(1) Smještaj gospodarskih sadržaja unutar građevinskog područja moguć je unutar mješovitih zona (pretežito stambenih) i unutar »rezerviranih« gospodarskih zona (zona industrije, malog i srednjeg poduzetništva), te unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

(2) Mogućnost postave privremenih građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kioska i reklamnih panoa definirana je člankom 95. ovih Odredbi.

(3) Gospodarski sadržaji, tj. poslovne građevine koje se grade u građevinskom području unutar mješovitih, pretežito stambenih zona, grade se prema odredbama ovog Plana, poglavlje 2.2.1., osobito članak 9, 13, 17, 29. i 33.

Članak 80.

(1) Za potrebe smještavanja gospodarskih djelatnosti koje zahtijevaju razmjerno veće površine, veći obim prometa (dopremanja i otpremanja većih količina sirovina ili robe), te izgradnju specifičnih građevina većih gabarita, formirane su ovim Planom »rezervirane« gospodarske zone:

- unutar građevinskog područja u naseljima Sveti Đurđ i Hrzenica, prikazane na katastarskim podlogama u mj. 1:5000 (graf. prilozi br.4)
- u izdvojenom građevinskom području izvan naselja u Strugi, Komarnici Ludbreškoj i Luki Ludbreškoj, prikazane na topografskoj karti u mj. 1:25000, te na katastarskim podlogama u mj. 1:5000 (graf. prilozi br.1. i br. 4.).

(2) Unutar »rezerviranih« gospodarskih zona mogu se graditi poslovne građevine, proizvodni i prerađivački pogoni, servisne i zanatske radionice, pilane, skladišta, sajmišta i sl., te ostale prateće građevine i infrastruktura.

(3) U gospodarskim zonama se osim sadržaja iz prethodnog stavka mogu locirati i veliki trgovački kompleksi (veleprodaja, robne kuće, trgovački megapark i sl.), te manji sadržaji druge namjene u smislu pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl.).

(4) U gospodarskim zonama moguća je gradnja manjih energetske građevine tj. građevina s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) i kogeneracije.

(5) Unutar gospodarskih zona nije dozvoljeno stanovanje, ali su uz obavezno uređivanje zelenih površina unutar parcela u ovoj zoni, dozvoljeni manji sadržaji druge namjene u smislu pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl., te 1 stan portira/čuvara ili vlasnika na parceli veličine minimalno 10.000 m²).

(6) U gospodarskoj zoni u Komarnici Ludbreškoj planira se primarno smjestiti *sabiralište za privremeno uskladištenje nusproizvoda životinjskog porijekla*. Varijantno je moguća i druga gospodarska namjena ako neće biti interesa za realizaciju ove namjene kroz naredni petogodišnji period, odnosno i prije, ukoliko se ista realizira u neposrednoj blizini pa neće biti potrebe za čuvanjem ove lokacije.

(7) U gospodarskoj zoni u Luki Ludbreškoj primarno se planiraju smjestiti zajednička spremišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku ili građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije preradom biomase (drvni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet i sl.).

(8) Ukoliko kroz naredni period neće biti interesa za realizaciju namjene iz 7. stavka, varijantno je moguća i druga gospodarska namjena vezana uz poljoprivredu. Kao zamjenska namjena predlaže se smještaj stočnog sajma.

Članak 81.

(1) Ukoliko već nije osiguran javnom zelenom, prometnom ili infrastrukturnom površinom, u sklopu gospodarske zone se mora osigurati zaštitni pojas minimalne širine 12 m (npr. zeleni pojas, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.) između građevinskih parcela u zoni (poslovnih, proizvodnih, skladišta i sl.) i pojasa stambene i »čiste« poslovne izgradnje, odnosno od građevinskih parcela s javnim društvenim sadržajima.

(2) Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti (poslovne, proizvodne, skladišta i sl.) moraju biti najmanje 20 m udaljene od pojasa stambene i »čiste« poslovne izgradnje, odnosno od građevinskih parcela s javnim društvenim sadržajima.

(3) Građevine (ili dijelovi građevine) s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od pojasa stambene i »čiste« poslovne izgradnje, odnosno od građevinskih parcela s javnim društvenim sadržajima, biti udaljene najmanje 30 m i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine 6 m, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

(4) Na osnovu tehnološkog projekta može se u postupku dobivanja potrebnih dozvola za lociranje i gradnju uvjetovati i veća udaljenost ukoliko se radi o djelatnostima koje to zahtijevaju.

Članak 82.

(1) U sklopu zona gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora **(6m)**
- 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 potrebnog 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 urediti kao parkiralište na perforiranim tlakavcima
- maksimalna visina građevina je Po+P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja
- visina sljemena smije iznositi najviše 12 m mjereno od konačno zaravnatog terena, a iznimno i više za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva
- kod izgradnje viših dijelova građevine od definiranih u prethodne dvije alineje (npr. dimnjaci i slično - uvjetovano tehnološkim procesom) najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine je do 10% od bruto izgrađene površine građevine
- 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.

Članak 83.

(1) Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine iz članka 80. potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) Gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drveće.

(3) Na građevinskoj parceli ili uz javnoprometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje.

(4) 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, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Članak 84.

(1) Ovim Planom obvezuje se izrada UPU-a (urbanističkog plana uređenja) za gospodarsku zonu u Hrženici (uz eksploatacije).

(2) Za gospodarske zone za koje se ne radi UPU, detaljni uvjeti organizacije prostora i gradnje u »rezerviranim« gospodarskim zonama utvrdit će se u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje prema ovim Odredbama za provođenje.

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

Članak 85.

(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 energetsku infrastrukturu (osobitu električnu energiju).

(2) Odvodnju gospodarske zone potrebno je uskladiti s konceptom odvodnje na razini Županije prema definiranom u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave ovih Odredbi za provođenje.*

(3) Odvodnja otpadnih voda iz gospodarskih zona može se izvesti putem zasebnog uređaja za pročišćavanje, pojedinačno ili zajednički za više korisnika, ili pak priključenjem na sustav odvodnje naselja, uz potreban predtretman.

(4) Do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja, izuzetno je moguće za pogone s manjim količinama otpadnih voda, ukoliko vrsta onečišćenja to dozvoljava, u postupku izdavanja potrebnih dozvola za lociranje, a prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti zbrinjavanje otpadnih voda putem trodjelnih septičkih jama s mogućnošću pražnjenja.

Članak 86.

(1) Parcele u ovim zonama se moraju ograđivati. Ograda može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.

(2) Ograde mogu biti visoke najviše 3 m, ako su providne, odnosno 2 m, ako su neprovidne.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 87.

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

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

Članak 88.

(1) Ovim Planom društvene djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zone centralnih sadržaja, definirane na katastarskim podlogama u mj. 1:5000, ali i u zone mješovite pretežito stambene izgradnje, kao i u zone zelenila i zonu seoskog turizma.

(2) U zoni centralnih sadržaja mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, te trgovački, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, uključujući i prateće pomoćne građevine (npr. garaže).

(3) Ukoliko se sadržaji iz članka 87. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 29. ovih Odredbi. Iznimno se može smjestiti i drugačije, a u ovisnosti o prostornim, tehničkim, estetskim, prometnim i parkirališnim uvjetima.

(4) Društvene djelatnosti se mogu smještavati / obavljati u kioscima i drugim privremenim građevinama. Mogućnost postave kioska definirana je člankom 9. i 95.

Članak 89.

(1) Postojeće individualne stambene parcele i građevine u ovoj zoni mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.3. ovih Odredbi. Ukoliko se na tim građevinama i parcelama vrši prenamjena u sadržaje primjerene zoni centra ili se dograđuju takvi sadržaji, mogući su i veći zahvati, poštivajući uvjete maksimalne izgrađenosti parcele i potrebne udaljenosti.

(2) Ne dozvoljava se formiranje novih parcela i izgradnja novih građevina individualnog stanovanja u zonama centralnih sadržaja, ukoliko ne sadrže i poslovni prostor predviđen za djelatnost koja je u skladu sa namjenom zone.

(3) U zonama centralnih sadržaja zabranjena je izgradnja građevina s potencijalnim izvorima zagađivanja, a sve postojeće takve građevine treba ukloniti.

Članak 90.

(1) Brutto izgrađenost parcela za izgradnju građevina iz članka 87. ne može biti veća od 30%.

(2) Iznimno, za postojeću izgradnju (bez obzira u kojoj se zoni namjene nalazi) dozvoljava se pove-

ćanje izgrađenosti parcele do maksimalno 40%, radi zaokruživanja procesa u funkcionalnu cjelinu.

(3) Izgrađenost unutar rezerviranih zona namijenjenih za zelenilo sport i rekreaciju, te seoski turizam definirana je u poglavlju 2.2. *Građevinsko područje naselja*, 2.2.2. *Zona zelenila, sporta i rekreacije* i 2.2.3. *Zona seoskog turizma*, kao i u poglavlju 2.3. *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*, 2.3.1. *Zona zelenila, sporta i rekreacije*.

(4) Visina građevina iz članka 87. ne može biti viša od prizemlja + 2 kata, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma, odnosno 11 metara do vijenca građevine.

(5) Za pojedine dijelove građevina društvenih sadržaja (npr. vatrogasni toranj i sl.) dozvoljava se veća visina od definirane u stavku 4., ali ne veća od 15 m. Najveća bruto površina višeg dijela građevine je do 10% od bruto izgrađene površine.

Članak 91.

(1) Udaljenost građevina iz članka 87. od susjedne međe mora iznositi najmanje 3,0 m.

(2) Udaljenost građevina iz članka 87. od susjedne međe individualne stambene građevine ne može biti manja od 5,0 m, a od same individualne stambene građevine ne može biti manja od jedne visine veće građevine.

(3) Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina iz članka 87. 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.

(4) Pomoćni objekti koji se grade na parceli u zoni centralnih sadržaja mogu se graditi prislonjeni uz osnovnu građevinu ili pak udaljeni od nje minimalno 5,0 m.

Članak 92.

(1) Najmanje 20% građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina društvene namjene mora biti uređeno kao zelena parkovna površina.

(2) Postotak zelenih površina unutar rezerviranih zona namijenjenih za zelenilo sport i rekreaciju, te seoski turizam definirana je u poglavlju 2.2. *Građevinsko područje naselja*, 2.2.2. *Zona zelenila, sporta i rekreacije* i 2.2.3. *Zona seoskog turizma*, kao i u poglavlju 2.3. *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*, 2.3.1. *Zona zelenila, sporta i rekreacije*.

(3) 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.

Članak 93.

(1) Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine iz članka 87. potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) Unutar zone potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na otvorenim parkiralištima ili u garažama (1,5 parkirališnih mjesta po stanu, te normativi za poslovne sadržaje u skladu s člankom br. 103).

Članak 94.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni materijali, moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

(2) Kod projektiranja građevina iz članka 87. kao i kod višestambenih građevina obavezno je pridržavati se Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

4.a UVJETI ZA GRADNJU JEDNOSTAVNIH GRAĐEVINA

Članak 95.

(1) Privremene građevine za potrebe sajmova 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 naselja (izuzev kioska) 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 m² - članak 9.
- dječja igrališta - članci 15, 50, 51, 53. i 73.
- nadstrešnice za javni promet - članak 105.
- reklamni panoi do 12 m² - članak 106.

(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/područja koje su zaštićene i/ili preventivno zaštićene / evidentirane kao graditeljska ili prirodna baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnih službi o prihvatljivosti te lokacije.

(5) Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m². Za svaku pojedinu lokaciju potrebno je definirati veličinu oglasne površine, na način kojim je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

(6) Pomoćne građevine (septičke jame, spremnici goriva, sjenice, nadstrešnice i sl.) u pravilu se grade u građevinskom području naselja, u okviru građevinskih parcela mješovite, pretežito stambene namjene ili izvan građevinskog područja u okviru posjeda u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a detaljnije su obrađene člancima: 11., 21.-26., 29. i 35.

(7) Izgradnja ograda do visine 1,6 m visine i potpornih zidova definirana je člancima od 39. do 41.

(8) Priklučki građevina na komunalnu infrastrukturu definirani su člancima od 46.-48., 52., 56., 60. i 96.

(9) Izgradnja na groblju definirana je člankom 115. Izgradnja spomeničkih i sakralnih obilježja (primjerice raspela i kapelice) moguća je do visine 4 m i površine do 4 m² (bruto) izvan građevinskog područja (članak 74.), odnosno 12 m² (bruto) ukoliko su smješteni unutar građevinskih područja.

(10) 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.

(11) 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.

(12) Gradnja jednostavnih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrede definirane su u poglavlju 2.4.1. *Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti* za izgradnju izvan građevinskog područja u članku 68., te u poglavlju 2.2.1 *Zone mješovite, pretežito stambene namjene* za izgradnju unutar građevinskog područja naselja (članci 11. i 25.)

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA/ TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 96.

(1) Planom je predviđeno opremanje područja Općine slijedećom prometnom, komunalnom i drugom infrastrukturom:

- prometne površine (ceste, biciklističke staze, pješački trgovi i putevi)
- pošta, javne telekomunikacije
- elektroopskrba i plinoopskrba
- vodoopskrba, odvodnja, zaštita od štetnog djelovanja voda
- groblja.

(2) Površine i građevine navedene infrastrukture prikazane su u grafičkim prikazima br.: 1) *Korištenje i namjena površina*, 2) *Infrastrukturni sustavi - prikazi 2a-2b*, u mjerilu 1 : 25.000, a groblja su prikazana i na grafičkim prikazima 4) *Građevinsko područje naselja*, na način odgovarajući mjerilu prikaza.

(3) Detaljno određivanje trasa prometnica i druge infrastrukture, koja je određena ovim Planom, utvrđuje se detaljnijom dokumentacijom vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

(4) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih uvjeta, važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(5) Za sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji komunalne infrastrukture na javnim površinama,

uključujući i izvođenje priključaka, investitori su dužni pribaviti posebne uvjete gradnje i sanacije i od strane Općine.

Prometna infrastruktura

Članak 97.

(1) Južnim rubom područja Općine planiran je koridor brze ceste, sukladno točki 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju, A. Prometne građevine.

(2) Prilikom izrade potrebne dokumentacije za gradnju Podravske brze ceste, kao i prilikom njezine gradnje, treba osigurati nesmetan prolaz evakuacijskih koridora navedenih u poglavlju **9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera - Zahtjevi zaštite i spašavanja - Mjere zaštite od poplava** preko te ceste.

(3) Moguće je promijeniti dio trase lokalne ceste LC 25188 na prostoru sjeveroistočno od eksploatacije Jamičak izgradnjom nove - zamjenske dionice kako je označeno u prikazu kao mogući ili alternativni koridor.

(4) U slučaju da dođe do realizacije te dionice po alternativnom ili mogućem koridoru, postojeća dionica na tom dijelu, nakon stavljanja u uporabu novo izgrađene dionice, prestaje biti u funkciji lokalne ceste.

(5) Prilikom rekonstrukcije ili uređenja križanja cesta koje su ujedno i evakuacijski pravci, križanja treba opremiti s uređajima za evakuaciju (za korištenje u iznimnim uvjetima). Popis evakuacijskih pravaca naveden je u poglavlju **9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera - Zahtjevi zaštite i spašavanja - Mjere zaštite od poplava**.

(6) Mreža javnih cesta i mogući koridor brze ceste prikazani su na kartografskom prikazu, br. 1. »Korištenje i namjena 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.

(7) U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz javne ceste sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

(8) U slučaju potrebe za izgradnju građevina i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, potrebno je prethodno zatražiti uvjete/ suglasnost nadležne službe, a u ovisnosti o kategoriji javne ceste.

Članak 98.

(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 omogućući 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 44. i 45. ovih Odredbi.

(3) Posebni uvjeti za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javne ceste utvrđuju se posebnim propisom.

Članak 99.

(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, da se na križanjima osigura izvedba minimalnog radijusa od 6,0 m, a u slučaju teretnog i/ili autobusnog prometa i više.

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

(3) 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 100.

(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) Javne (razvrstane) 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 5,0 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

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

Članak 101.

(1) Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene u članku 39. ovih Odredbi.

(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) U koridoru ulice unutar naselja treba predvidjeti uređenje pločnika 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 102.

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

Članak 103.

(1) Za potrebe korištenja poslovnih, proizvodnih, servisnih, sportsko-rekreacijskih, javnih i sličnih građevina utvrđuje se obaveza 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:	potreban broj mjesta
1. Proizvodni i skladišni prostori	1 zaposlenik**	0,4 PGM
2. Uredski prostori	100 m ² *	2 PGM
3. Trgovina	100 m ² *	4 PGM
4. Banka, pošta, usluge i sl.	100 m ² *	4 PGM
5. Ugostiteljstvo	100 m ² *	4 PGM
6. Višestambene građevine	1 stan	1,5 PGM

* korisnog prostora; ** maksimalan br. radnika u jednoj smjeni

(3) Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta treba predvidjeti na parceli ili u neposrednoj blizini (kupnjom ili zakupom zasebnih parcela), a izuzetno i na javnoj površini, uz prethodno odobrenje Općine ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

(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:	potreban broj mjesta
1. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,1 PGM
2. Sportsko-rekreacijske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
3. Škole i predškolske ustanove	1 zaposlenik	2 PGM
4. Zdravstvo	100 m ² korisnog prostora	2 PGM
5. Vjerske građevine	1 sjedalo	0,1 PGM

Članak 104.

(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 105.

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

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

Članak 106.

(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. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m², visina 5 m, te ne smiju biti postavljani na manjem razmaku od 150 m.

(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.

Pošta i javne telekomunikacije

Članak 107.

(1) Ovim Prostornim planom predviđena je izgradnja novih svjetlovodnih kabela, novih mjesnih centrala i njihovih pripadajućih mreža, kao i rekonstrukcija postojeće TK mreže uz manja proširenja, te postizanje veće iskorištenosti i iskoristivosti mreže vršit će se

u skladu s propisima i tehničkim uvjetima nadležnog distributera.

(2) Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske kabele (mrežne, svjetlovodne i koaksijalne) u pravilu treba polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica, uz regulacijsku liniju ograda.

(3) Postupak ishođenja propisane dokumentacije za lociranje i građenje (postavljanje) elektroničke telekomunikacijske infrastrukture na prostoru Općine provodi se prema planu višeg reda, tj. Prostornom planu Varaždinske županije i smjernicama propisanim u Odredbama za provođenje tog Plana.

(4) Lokacije planiranih samostojećih antenskih stupova pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture (prema osnovnom Planu), kao i potrebne planirane zone elektroničke telekomunikacijske infrastrukture unutar kojih je moguće smjestiti antenski stup (prema Prostornom planu Varaždinske županije) ucrtane su kao informacija na kartografskom prikazu 2.a *Pošta i telekomunikacije*.

(5) Planiranje dodatnih zona elektroničke telekomunikacijske infrastrukture moguće je odrediti samo planom višeg reda.

Komunalna infrastruktura

Energetski sustav - *Elektroenergetika*

Članak 108.

(1) Na osnovu detaljnije elaboracije opremljenosti naselja električnom energijom potrebno je dati optimalna rješenja snabdjevanja za pojedina naselja ili dijelove naselja. Osobito se to odnosi na planirane gospodarske zone.

(2) Daljnje širenje 10(20) kV mreže i izgradnja novih trafostanica odvijat će se sukladno potrebama konzuma i mogućnostima HEP-a, uz potrebno poboljšanje kvalitete postojeće mreže.

(3) Podzemni vodovi se moraju polagati uzduž postojećih prometnica. Pri izgradnji unutar građevinskih područja mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

(4) Postojeće zračne 10 kV vodove treba postupno zamijeniti podzemnim energetskim kabelima sukladno konfiguriranju nove 10 kV kabela mreže i usklađeno s namjenom prostora.

(5) Za sve eventualne zahvate u koridoru 110 kV dalekovoda potrebno je dobiti uvjete od nadležne službe »HEP«-a.

(6) Moguća je izgradnja malih elektrana i manjih energetskih građevina koje koriste obnovljive izvore energije: energiju vode, vjetra, sunca ili su ložena biomasom iz vlastite proizvodnje u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

Energetski sustav - *Plinoopskrba*

Članak 109.

(1) Distributer prirodnog plina treba pri izdavanju uvjeta za projektiranje i izgradnju dijelova distributivne

mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava definiranu »Studijom opskrbe prirodnim plinom Županije Varaždinske«.

(2) Razvodne plinovode je preporučljivo polagati u koridore postojećih i planiranih prometnica.

(3) Distributer je obavezan preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum mogućnost nastanka kvarova koji mogu imati za posljedicu i privremeno zagađenje okoliša.

Članak 110.

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

Vodnogospodarski sustav - *Vodoopskrba*

Članak 111.

(1) Predviđena izgradnja novih vodoopskrbnih objekata koji se grade u cilju postizanja što jednoličnije opskrbe cijelog područja, kao i proširenje postojeće vodovodne mreže, temelji se na postojećoj koncepciji vodoopskrbe (»Studija vodoopskrbe Varaždinske županije«).

(2) Manja proširenja mreže u naseljima, kao i opskrba novih gospodarskih zona planira se priključenjem na postojeći sustav vodoopskrbe.

(3) Tehnološku vodu za potrebe proizvodnog procesa tvornice, a i ostali korisnici (npr. za navodnjavanje) si mogu osigurati preko zasebnih bunara.

Vodnogospodarski sustav - *Odvodnja*

Članak 112.

(1) Rješenje odvodnje se temelji na izvedbi javne kanalizacije prema *Studiji zaštite voda Varaždinske županije*, a do realizacije iste na dobro izvedenim trodjelnim septičkim jamama s mogućnošću pražnjenja i redovnog održavanja. Isto vrijedi i u slučaju kada se odvodnja u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije pojedinih uređaja za pročišćavanje.

(2) Ukoliko se rade (preporučene) više faze projektne dokumentacije, Studija daje mogućnost primjene nekih drugih načina odvodnje u odnosu na predložene, a u cilju odabira najpovoljnijeg sustava.

(3) Treba koristiti mogućnost etapne realizacije sustava odvodnje.

(4) Izmjenama i dopunama ovog Plana definirana su četiri podsustava za odvodnju otpadnih voda, te pripadne građevine i instalacije.

(5) Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tako tretirati da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent, tj. uvjet je da stupanj pročišćavanja voda koje se upuštaju u recipijent bude istovjetan postojećoj (ili propisanoj) kvaliteti recipijenta.

Članak 113.

(1) Odvodnju otpadnih voda iz postojećih i planiranih gospodarskih (industrijskih) zona, kao i iz gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) treba u pravilu riješiti priključivanjem na planirane sustave odvodnje naselja uz potreban predtretman, ili pak zasebnim sustavima preko individualnih uređaja za pročišćavanje, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

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

(3) Ukoliko to neće biti moguće, u prelaznom razdoblju svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (vlastiti MB uređaj s ispuštanjem u recipijent prema posebnim uvjetima nadležnog poduzeća). Ovakvo rješenje se može izvesti za jednog ili više korisnika, a može biti i trajno.

(4) Za sadržaje u zoni s manjim količinama otpadnih voda (do realizacije sustava odvodnje otpadnih voda naselja) mogu se otpadne vode iz tih zona zbrinjavati i putem trodjelnih septičkih jama, ukoliko njihova količina i vrsta onečišćenja to dozvoljava, te ukoliko se osigura njihovo pražnjenje na način i na lokaciju koja ne ugrožava okoliš u postupku izdavanja potrebnih dozvola za gradnju.

(5) 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.

Vodnogospodarski sustav - Uređenje voda

Članak 114.

(1) Područje neuređenog inundacijskog pojasa rijeke Plitvice, tj. njegova vanjska granica od km 14+798 do km 18+976 na području k.o. Komarnica definirana je Odlukom Županijske skupštine Varaždinske županije.

(2) Vanjska granica uređenog i neuređenog inundacijskog pojasa rijeke Drave planirana je na prostoru između kanala i nasipa.

(3) Vanjska granica uređenog i neuređenog inundacijskog pojasa rijeke Bednje planirana je u širini od 61,5 m.

(4) Inundacijski pojas se prikazuje (shematski) na kartografskom prikazu 2b. Infrastrukturni sustavi: Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom.

Groblja

Članak 115.

(1) Kod proširivanja postojećih groblja mora se poštivati uvjet da dijelovi na kojima će se vršiti ukop budu minimalno 30 m udaljeni od stambenih zona u naselju.

(2) Kod izgradnje novih groblja, ukoliko se ukaže potreba za istima, potrebno je dijelove na kojima se vrši ukop locirati minimalno 50,0 m od zone stanovanja u okolnim područjima.

(3) Unutar parcele groblja moguća je izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija grobne kuće (mrtvačnice) kao i izgradnja kapelica.

(4) Kapelice se mogu graditi izvan građevinskog područja naselja, i izvan parcela groblja, (npr. uz raskrižja) u skladu s posebnim uvjetima.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti****Zaštićene prirodne vrijednosti**

Članak 116.

(1) Za područje rijeke Drave i rijeke Mure je Vlada Republike Hrvatske donijela Uredbu o proglašenju Regionalnog parka Mura - Drava («Narodne novine», broj 22/11). Regionalni park Mura-Drava proteže se kroz Međimursku, Varaždinsku, Koprivničko-križevačku, Virovitičko-podravsku i Osječko-baranjsku županiju.

(2) Dijelovi područja Općine Sveti Đurđ koji čine sastavni dio Regionalnog parka Mura - Drava prema st. 1., prikazani su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.*

(3) Regionalnim parkom se upravlja temeljem plana upravljanja unutar granica proglašenog regionalnog parka.

(4) Veći dio područja Regionalnog parka ulazi u pojas za koji se u PPŽ-u i u ovom Planu cijeni potrebnim pristupiti izradi PPPPO-a. Do donošenja tog PPPPO-a na tom području treba postupati u skladu s mjerom propisanom u članku 136., odnosno članku 143.

(5) Na području Općine obitavaju zaštićene biljne (kockavica) i životinjske vrste (sisavci, ptice, vodozemci i gmazovi, ribe, leptiri), te se nalaze ugrožena i rijetka staništa (šume, kultivirane nešumske površine i staništa s korovom i ruderalnom vegetacijom) zaštićena prema propisu o zaštiti prirode.

(6) Zaštićene (i ostale ugrožene) biljke i životinje nije dozvoljeno ometati i uznemiravati u prirodnom životu i slobodnom razvoju (branje, oštećivanje i uklanjanje biljaka, rastjerivanje, proganjanje, hvatanje, držanje, ozljeđivanje i ubijanje životinja, te oštećivanje njihovih razvojnih oblika, gnijezda, legla i obitavališta).

(7) Navedeno u stavku 6. ovog članka se osobito odnosi na zaštitu kockavice koja se nalazi na području Općine (zabranjeno je branje, skupljanje, uništavanje, sječa ili iskopavanje samoniklih zaštićenih biljaka).

(8) Za zahvate i radnje nad zaštićenim dijelovima prirode vrijede uvjeti prema propisu o zaštiti prirode. Na zaštićenim dijelovima prirode i u njihovoj neposrednoj blizini nisu dozvoljeni zahvati kojima bi se promijenile ili narušile njihove neizmijenjene vrijednosti, a svi se zahvati trebaju provoditi koordinirano s Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima.

Područja Nacionalne ekološke mreže

Članak 117.

(1) Područje obuhvata Plana sastavni je dio područja *Nacionalne ekološke mreže Republike Hrvatske*, odnosno tu se nalazi slijedeće:

- međunarodno važno područje za ptice HR1000013 *Dravske akumulacije*
- područje važno za ptice i ostale svojte i staništa HR5000013 *Drava*
- područje važno za divlje svojte i stanišne tipove HR2000614 *Stari tok Drave II*
- kopneno područje HR 2000365 *Plitvica*
- kopneno područje HR 2000383 *Hrastovljan*.

(2) U slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu.

(3) Dijelovi područja Općine Sveti Đurđ koji čine sastavni dio *Nacionalne ekološke mreže* prikazani su na kartografskom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.

Ostale krajobrazne i prirodne vrijednosti

Članak 118.

(1) Ovim su Planom definirani slijedeći osobito vrijedni predjeli prirodnog krajobraza (označeni u grafičkom prikazu br. 3. »*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*«):

- područje uz Plitvicu u zapadnom dijelu Općine,
- područje uz Plitvicu u istočnom dijelu Općine.

(2) Navedeni predjeli su područja s posebnim ograničenjima u korištenju i treba ih tretirati kao prostore koji pripadaju prirodnoj baštini. Sve zahvate u tom prostoru potrebno je rješavati i izvesti tako da ne remete postojeći eko sustav i krajobrazne vrijednosti.

Članak 119.

(1) Dolina rijeka Plitvice i Drave definira se kao predio od posebne vrijednosti za Općinu. Potrebno je izvršiti revitalizaciju i renaturaciju (oplemenjivanje) ekosustava rijeke Plitvice, a posebice na dionicama koje su regulirane ili su na njima izvršeni radovi na uređenju korita.

(2) Oplemenjivanje je potrebno izvršiti na način da se formiraju pojasevi vegetacije i grmlja uz korito rijeke i u retencijskoj dolini rijeke sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta, kako bi se osigurao životni prostor (biotop) za biljne i životinjske zajednice i vrste, povećala autopurifikacijska sposobnost rijeke, ponovno uspostavila ekološka ravnoteža te biološka i krajobrazna raznolikost.

(3) Poseban naglasak na oplemenjivanju stavlja se na dio toka rijeke Drave koji je definiran kao regionalni park za koji se planira korištenje prostora u svrhu sporta i rekreacije.

(4) Mjerama renaturacije vodotoka potrebno je u sklopu prirodnih retencija osigurati dostatan prostor za prirodnu dinamiku i prihvaćanje vodnog vala, kako bi se zadržavanjem poplavnih područja i šireg vegetacijskog pojasa uz vodotok povećala biološka raznolikost, broj biljnih i životinjskih vrsta, vrijednih fitocenoza, biotopa i vlažnih staništa.

(5) Kod namjeravanih zahvata uz vodotoke i u pripadajućem im 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.

(6) Ograničenje u korištenju u područja uz rijeku Dravu, akumulacijskog jezera Dubrava i rijeku Plitvicu se prvenstveno odnosi na vodoprivredne zahvate koji se mogu izvoditi samo u cilju zaštite najbližih naselja od plavljenja, ukoliko ta opasnost stvarno postoji.

(7) Kod izvođenja hidrotehničkih radova potrebno je zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora.

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

(9) Unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja krajobraza.

(10) U pojasu uz rijeku (a i nešto šire) potrebno je zadržati preostale šumarke, živice, skupine stabala i pojedinačna stabla.

(11) Sve postojeće šume treba maksimalno zaštititi i očuvati, pa nije dozvoljena njihova prenamjena i krčenje, izuzev u slučajevima opisanim u članku 137. i propisanim Zakonom o šumama.

(12) 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 isti izvršiti na drugoj lokaciji, sukladno dogovoru s Općinom, a u ukupnoj površini koja je posječena.

(13) Radi obogaćivanja biološke i krajobrazne raznolikosti, a u gospodarenju šumama potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati šumske čistine i šumske rubove, šumarke i živice.

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

Članak 120.

(1) Kao mjeru zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je racionalizirati i sektorski usuglašeno objedinjavati sve nadzemne infrastrukturne koridore.

(2) Prilikom određivanja lokacije za nove telekomunikacijske ili bilo kakve druge stupove ili tornjeve potrebno je obavezno uključiti službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine, a u slučaju izgradnje takvih građevina viših od 20 m potrebno je zatražiti i mišljenje tih službi. Postava takvih građevina nije do-

zvoljena na vizualno eksponiranim točkama i potezima značajnim za panoramske vrijednosti krajolika.

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

(4) Izgradnju industrijskih pogona u gospodarskim zonama treba locirati i dimenzionirati tako da ne zaklanjaju vizure na karakteristične točke i vedute u pejzažu, tj. da visina planiranih industrijskih pogona (npr. vertikalne dimnjaka, silosa i sl.) ne ugrozi dominaciju zvonika župne crkve i područnih kapela.

(5) Identitet i prepoznatljivost ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se nastoji zadržati sklad prirodnog krajolika (šumska područja, dolina rijeke Plitvice i rijeke Drave) i antropogenih struktura (povremeno stanovanje, poljoprivredna proizvodnja).

(6) Nova izgradnja, rekonstrukcija ili dogradnja mora uvažavati lokalne tipološke, oblikovne, ambijentalne i tradicijske značajke prostora te tradicijska iskustva u korištenju, organizaciji i oblikovanju prostora kako se arhitektonskim oblikovanjem, veličinom i upotrijebljenim materijalima ne bi narušio postojeći ambijentalni sklad izvorne izgrađene strukture i prirodnog okruženja.

(7) Unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja krajobraza.

6.2. Kulturna baština

Članak 121.

(1) Na području Općine Sveti Đurđ nema graditeljske baštine koja bi formalno bila zaštićena kao kulturno dobro Rješenjem o preventivnoj zaštiti ili upisom u Registar kulturnih dobara, odnosno koja bi imala status kulturnog dobra prema važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Rješenjem o preventivnoj zaštiti spomenika kulture koju je izdao Zavod za zaštitu spomenika kulture 1966. godine na području Općine Sveti Đurđ zaštićeno je:

- liturgijsko posuđe u Župnoj crkvi Sv. Jurja u Svetom Đurđu i
- pokretni inventar (sakristijski ormar, luster, klupe, kalež i dr.) u kapeli Sv. Roka u Karlovcu Ludbreškom.

Članak 122.

(1) Ovim Planom se predlaže u skladu sa *Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* zaštititi:

- župnu crkvu Sv. Jurja u Svetom Đurđu, kao sakralnu građevinu i
- župnu crkvu Sv. Jurja i prostor oko nje, kao arheološko područje.

(2) Za predloženu baštinu potrebno je provesti postupak utvrđivanja svojstva kulturnog dobra, odnosno potrebno ju je istražiti i valorizirati, te utvrditi prostorne međe, nakon čega se može privremeno donijeti rješe-

nje o preventivnoj zaštiti, a zatim i konačno rješenje o zaštiti i upis u Registar kulturnih dobara.

Članak 123.

(1) Prioritetno na području Općine treba arheološki istražiti zemljani humak - tumul na položaju »Jalševec« kojeg treba pokusno sondirati, a shodno rezultatima sondiranja i sustavno istražiti.

(2) Ukoliko bi se kod različitih radova na položajima Marof (Hrženica), Vareščina (Sv. Đurđ), Stara Ves (Sesvete Ludbreške), Struga, a i drugdje naišlo na arheološke nalaze (ostaci arhitekture, keramički nalazi, metalni predmeti i dr.) potrebno je odmah o tome izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu ili Arheološki odjel Gradskog muzeja Varaždin.

Članak 124.

(1) Svu u Planu navedenu evidentiranu graditeljsku baštinu koja nema svojstva kulturnog dobra i zaštitu prema važećem *Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*, a predstavlja vrijednosti od lokalnog značenja, Općina može proglasiti zaštićenim. Općina će donijeti odluku o tome koja dobra proglašava zaštićenim, te uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela odrediti način zaštite.

(2) Osim župne crkve u Svetom Đurđu ovim Planom preporuča se na lokalnoj razini zaštititi slijedeća kulturna dobra:

1. kapela Sv. Roka u Karlovcu Ludbreškom
2. Kapela Svih Svetih i kameno raspelo iz 1864. u Sesvetama Ludbreškim
3. kapela Sv. Florijana i zgrada pučke škole u Hrženici
4. poklonac Presvetog Trojstva u Svetom Đurđu
5. pil Tužnog Krista u Strugi.

(3) Do relizacije zaštite u skladu sa *Zakonom* sve intervencije na građevinama iz prethodnog stavka, kao i iz st.1. članka 122. moguće je izvoditi isključivo na osnovu dokumentacije izrađene od ovlaštenih projektanata na koje treba ishoditi mišljenje nadležne službe (*Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu*).

(4) U neposrednom okolišu navedenih kulturnih dobara treba spriječiti izgradnju neprimjerenih objekata kao što su stupne ili zidane trafostanice, stambene, pomoćne građevine i sl.

Članak 125.

(1) U najstarijim dijelovima naselja (Sveti Đurđ, Hrženica, Struga) treba zadržati tradicijsku parcelaciju i stare građevne pravce, a novu arhitekturu u gabaritima i materijalima (drvo, cigla, kamen, crijep i vapno) prilagoditi tradicijskoj, da bi se ostvario sklad između novog i starog.

(2) Izgradnju u ulicama u kojima se ostvaruju vizure na župnu crkvu u Sv. Đurđu, i na područne kapele, treba visinom i lokacijom definirati tako da se postojeće vizure ne naruše.

(3) U naselju Sveti Đurđ, u zoni centra, istočno od županijske ceste 2071, postojeću gradnju nije

dozvoljeno nadograđivati, a novu je potrebno visinski ograničiti na maksimalno P+1. Isto tako i novu gradnju uz južnu stranu ceste koja vodi iz Svetog Đurđa prema Karlovcu Ludbreškom (ŽC 2072) treba ograničiti na maksimalno P+1. Gospodarsku građevinu na parceli župnog dvora treba održavati u zatečenom obliku, jer ona u vizuri naselja s istočne strane čini važan ruralni akcent u naselju.

(4) Gradnju u zapadnom rubnom dijelu naselja Karlovec Ludbreški potrebno je ograničiti, odnosno usmjeravati tako da se zadrži vizura sa zapadne strane kojom dominira zvonik kapele Sv. Roka. Svu novu gradnju zapadno od kapele potrebno je visinski ograničiti na maksimalno P+1.

(5) Lljevkasti trg s kapelom Sv. Florijana i starom školom kao i središnju ulicu u naselju Hrzenica potrebno je očuvati u zatečenom obliku. U tom najstarijem dijelu naselja (trg s kapelom i Ulica B. Radića) novu gradnju treba visinski ograničiti na max. prizemlje i potkrovlje. Planskim smjernicama treba potaknuti revitalizaciju građevine stare škole koja je danas napuštena i propada. Prefabriciranu betonsku ogradu oko kapele Sv. Florijana treba ukloniti.

(6) (7) U starom dijelu naselja Komarnica Ludbreška gradnju je potrebno i dalje ograničiti samo na sjevernu stranu ulice, a s južne očuvati tradicijsku izgradnju kuruznjaka.

(8) Zatečenu tradicijsku gradnju na području Općine potrebno je maksimalno očuvati i revitalizirati. Karakteristične drvene kuruznjake treba obnavljati, a nove graditi u tradicijskom stilu.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 126.

(1) Općina podržava opredjeljenja Županije o zajedničkom zbrinjavanju otpada za područje cijele Županije unutar Županije ili šire regije putem županijskog ili regionalnog centra za gospodarenje otpadom, s time da ta lokacija ne može biti na području Općine Sveti Đurđ.

(2) Sukladno županijskim opredjeljenjima Općina će se na odgovarajući način uključiti u sustav gospodarenja otpadom i izvršiti potrebna usklađenja.

Članak 127.

(1) Općina je na svojem području, sukladno zakonskoj regulativi s područja gospodarenja otpadom, dužna osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

(2) Reciklažno dvorište je ograđeni i nadzirani objekt, opremljen sustavima za zaštitu okoliša, u kojima se provodi organizirano preuzimanje, izdvojeno skupljanje i razvrstavanje različitih vrsta otpada u cilju ponovne uporabe otpada, kao i u cilju smanjivanja količina, olakšavanja rukovanjem i poboljšanja iskoristivosti otpada.

(3) Reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom je gra-

đevina namijenjena za prikupljanje, razvrstavanje i privremeno skladištenje posebnih vrsta otpada, tj. korisnih tvari iz otpada kao što su papir, karton, staklo, metali, plastika i slično.

(4) Reciklažno dvorište za građevinski otpad je građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada.

(5) Smještaj reciklažnog dvorišta (za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i za građevinski otpad) planira se na jedinstvenim lokacijama u naselju Sveti Đurđ i u naselju Hrzenica.

(6) Na lokaciji reciklažnog dvorišta moguće je otpad razvrstavati, mehanički obraditi i privremeno skladištiti građevinski i komunalni otpad uz slijedeće uvjete:

- način uređenja, izgradnje i oblikovanja skladišta ili drugih potrebnih građevina (ukoliko će se graditi) definira se istovjetno građevinama u gospodarskoj zoni, izuzev visine građevine koja se ograničava na 9 m
- otpad je potrebno obrađivati i skladištiti na takav način da se onemoguće i spriječe emisije u zrak i okolni prostor.
- rubno, s unutarnje strane lokacije/parcele reciklažnog dvorišta potrebno je zasaditi visoko i nisko zelenilo kao zaštitni tampon zelenilo prema ostalim namjenama u okruženju.

(7) Do oživotvorenja koncepta na županijskoj (regionalnoj) razini, Općina će gospodarenje otpadom i nadalje provoditi sukladno važećim ugovorima, sporazumima ili drugim obvezujućim dokumentima.

Članak 128.

(1) Općina je dužna osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje komunalnim otpadom u svim naseljima i za sva domaćinstva, uvođenjem sustava odvojenog prikupljanja (kontinuiranog i periodičkog) i organiziranim odvozom komunalnog otpada, a povremeno i prikupljanjem glomaznog otpada.

(2) Iskoristive komponente komunalnog otpada (npr. papir, staklo, plastika) potrebno je izdvojeno prikupljati, odnosno treba osigurati spremnike za prihvatanje sortiranog otpada.

(3) 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.

(4) Potrebno je poticati izdvajanje biološkog otpada unutar domaćinstva, te njegovo kompostiranje na vlastitom zemljištu.

(5) Komunalni otpad je potrebno prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Kontejnere i posude je potrebno postaviti tako da se osigura nesmetan kolni i pješćki promet, tj. potrebno je za njih osigurati odgovarajući prostor.

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

(7) Općina je dužna provoditi sve aktivnosti i donositi akte vezane za postupanje s otpadom za koje je nadležna sukladno propisima koji reguliraju problematiku

gospodarenja otpadom (Plan gospodarenja otpadom, Izvješće o provedbi Plana gospodarenja otpadom, dostava podataka, osiguranje financijskih sredstava i dr.).

Članak 129.

(1) Sva nelegalna divlja odlagališta komunalnog otpada na i otpadom onečišćene površine na području Općine potrebno je u potpunosti sanirati sukladno zakonskim propisima i prema Planu zatvaranja divljih odlagališta otpada u Općini Sveti Đurđ.

(2) Proivodači proizvodnog otpada koji nastaje u proizvodnom procesu u industriji, obrtu i drugim procesima i koji po sastavu i svostvima se razlikuje od komunalnog otpada, dužni su isti zbrinuti sukladno zakonskim propisima.

Članak 130.

(1) Proizveden tehnološki (opasni i neopasni) otpad potrebno je zbrinuti sukladno ciljanim propisima.

Članak 131.

(1) Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je člancima 112. i 113. 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.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 132.

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

Članak 133.

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

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

Članak 134.

(1) Zaštita površinskih voda sastoji se u raznim mjerama kojima treba spriječiti pogoršanje kvalitete vode u vodotocima i jezerima:

- u vodotoke se ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari,

posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl.

- izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s posebnim vodoprivrednim uvjetima
- sve značajnije onečišćivače na vodotocima treba inventarizirati uz primjenu mjera zaštite prirode i okoliša.

Članak 135.

(1) Nova namjena u prostoru ne smije utjecati na smanjenje kvalitete vodotoka.

Članak 136.

(1) Do donošenja Prostornog plana područja posebnih obilježja za rijeku Dravu od novih namjena na području obuhvata tog plana (označenog na graf. prilogu br. 3.2.) dozvoljava se samo planiranje i korištenje prostora u rekreacijske svrhe.

Članak 137.

(1) Gospodarenje šumom i njena eksploatacija moraju biti takvi da se ne ugroze ljudi, vrijednosti krajobraza ili ekološka ravnoteža:

- šume i šumska zemljišta mogu mijenjati namjenu te se na istima može graditi samo prema Zakonu o šumama
- šuma se može krčiti za potrebe infrastrukturnih građevina predviđenih ovim Planom i planovima višeg reda (šireg područja), te sukladno posebnim propisima. Pri tom bi bilo svrhovito osigurati zamjensku površinu i pošumiti je
- nekvalitetno poljoprivredno i ostalo neobrađivo zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti
- u svrhu očuvanja i unapređenja šumskog fonda u privatnim šumama poželjno je korištenje postojećih osnova gospodarenja državnim šumama.

Članak 138.

(1) Pri eksploataciji površinskog sloja zemljišta treba voditi računa o zaštiti vodonosnog sloja:

- količine i vrste zaštitnih sredstava koje se koriste u poljoprivredi treba kontrolirati u svrhu smanjivanja količine štetnih tvari u pitkoj vodi (prvi vodonosni horizont).
- izgradnju podrumskih etaža većih građevina graditi na način i sa sadržajima koji ne ugrožavaju tlo
- propisno izvesti sanaciju eksploatacijskih polja po eksploataciji šljunka u vodonosnom području
- unutar III vodozaštitne zone crpilišta »Prelog« ne mogu se graditi građevine ni provoditi radnje koje su u suprotnosti s »Pravilnikom o zaštitnim zonama vodocrpilišta«.

Članak 139.

(1) Ležišta podzemne pitke vode, tlo i vodotoke treba zaštititi izgradnjom sustava za odvodnju:

- a) kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža, postojeće i nove stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju
- b) otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju
- c) do izgradnje javne kanalizacijske mreže, fizičke i pravne osobe dužne su sve otpadne vode upuštati u vodonepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja
- d) ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodjelnih septičkih jama.

Članak 140.

(1) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno stijenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena mora biti izveden 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. U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta.

Članak 141.

(1) Postojeće divlje deponije treba sanirati i zatvoriti.

(2) Potrebno je istražiti utjecaj na okoliš napuštenih odlagališta otpada.

Članak 142.

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

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

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 143.

(1) Na temelju prostorno-planskih dokumenata višeg reda, te planskih usmjerenja i određenja u ovom Planu,

utvrđena je potreba izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO) za područje rijeke Drave.

(2) Prilikom njegove izrade granica definirana ovim Planom može se korigirati.

(3) Do izrade PPPPO-a, unutar granica obuhvata definiranih ovim Planom od novih namjena može se planirati korištenje prostora isključivo u svrhu rekreacije. Svaka druga namjena planirana unutar tog područja smatra se uvjetnom.

Članak 144.

(1) Obveza izrade UPU-a definira se ovim Planom:

I Za veće neizgrađene rezervirane zone namjena izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, odnosno građevinsko područje unutar naselja, i to:

A) Hrženica - zona sporta i rekreacije s pratećim sadržajima, planirana za korištenje po sanaciji eksploatacijskih polja

B) Hrženica - gospodarska zona

C) Sveti Đurđ - mješovita, pretežito stambena namjena

D) Karlovec Ludbreški - mješovita, pretežito stambena namjena

E) Karlovec Ludbreški - mješovita, pretežito stambena namjena.

II Za ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja sukladno odredbama *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* i propisima donesenim na temelju Zakona - uvjetna izrada.

(2) Obuhvat izrade UPU-a označen je na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite* i prikazima 4. *Građevinska područja naselja* radi bolje razvidnosti područja.

(3) Urbanistički plan uređenja za sportsko-rekreativnu zonu s pratećim sadržajima u naselju Hrženica koji se planira na lokaciji šljunčara (površina čitave zone je cca 100 ha), treba izraditi u fazi kad će cca 25 % polja biti iskorišteno, te će se započeti parcijalna sanacija.

(4) Iznimno, izrada UPU-a nije nužno potrebna na područjima za koja je ta obveza definirana ovim člankom stavak 1. pod II *Ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja* - uvjetna izrada 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) s pristupom na te javne prometnice, te mogućnošću priključenja na odgovarajuću komunalnu infrastrukturu.

Članak 145.

(1) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite* i kartografskim prikazima 4. *Građevinska područja* predstavlja najmanje prostorne cjeline za koje

se UPU može izrađivati, te nije moguće izraditi UPU za područja manja od utvrđenih minimalnih cjelina prikazanih u tom kartografskom prikazu.

(2) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više prostornih cjelina predviđenih za izradu UPU-a na području jednog ili više naselja, a ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na opredjeljenja JLS.

(3) Konkretna i detaljna obuhvat pojedinog UPU-a definirat će se odlukom o njegovoj izradi uz moguća manja odstupanja u skladu s člankom 150.

(4) Ukoliko je granica planiranog UPU-a definirana prometnicom, granicom se smatra os ili vanjski rub te prometnice, uključujući prometnicu.

(5) 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.

Članak 146.

(1) *Urbanističkim planovima uređenja* preporuča se, 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
- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno 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 sređivanja prije izgradnje.

Članak 147.

(1) *Izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju unutar područja za koja je propisana obvezna izrada UPU-a* moguće je do izrade i donošenja UPU-a samo u dijelu obuhvata UPU-a označenog kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja, te u slučaju da je postojeće stanje u tom dijelu zadovoljavajuće i da su ispunjeni minimalni uvjeti o uređenosti i opremljenosti postojećih građevinskih parcela.

Članak 148.

(1) Ukoliko na prostorima ili na dijelovima prostora označenim u kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite* kao obuhvat obvezne izrade UPU-a Općina planira provoditi urbanu komasaciju, potrebno je te prostore razraditi *detaljnim planom uređenja (DPU)*.

Članak 149.

(1) Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja utvrdit će Općina svojim aktima (programima, odlukama i dr.).

(2) Svi dokumenti prostornog uređenja užih područja, tj. urbanistički plan uređenja i detaljni planovi uređenja, kao i propisani dokumenti za lociranje i građenje, moraju biti izrađeni u skladu s ovim Prostornim planom.

(3) Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka mogu se propisati detaljniji (i stroži) uvjeti za izgradnju i uređenje prostora. U slučaju da se donesu odredbe strože od odrednica iz ovih Odredbi za provođenje, kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje/građenje primjenjivat će se strože odredbe.

Članak 150.

(1) Kod prijenosa elemenata iz kartografskih prikaza Plana u mjerilu 1 : 25.000 na podloge u većim mjerilima (a iznimno i onih elemenata Plana koji se prikazuju u mjerilu 1 : 5.000), dozvoljena je prilagodba/usklađenje elemenata odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge, kao i manja odstupanja od granica obuhvata UPU-a prikazanih u grafičkom prikazu, a u skladu sa stvarnim stanjem na terenu.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 151.

(1) U cilju zaštite vodonosnika kao najvažnijeg prirodnog resursa na području Općine ovim Planom predložene su i uvjetovane mjere za njegovu zaštitu:

- a) izrada Plana intervencija u zaštiti okoliša
- b) sustavno rješavanje problema postupanje s otpadom
- c) odvodnja površinskih i otpadnih voda
- d) usmjeravanje poljoprivredne proizvodnje na način primjeren zaštiti vodonosnika i tla (ograničena i kontrolirana upotreba zaštitnih sredstava)
- e) izrade programa zaštite okoliša za proizvodnju zdrave hrane
- f) unapređenje stočarske i peradarske proizvodnje rješavanjem zbrinjavanja otpada i otpadnih voda na farmama,
- g) obaveza sanacije eksploatacijskih polja po eksploataciji šljunka u vodonosniku.

ZAHTJEVI ZAŠTITE I SPAŠAVANJA

Članak 152.

(1) U slučaju ugroženosti ljudi i dobara, koja bi zahtijevala evakuaciju, za smještaj većeg broja ljudi mogu se koristiti slobodne, neizgrađene površine (zone zelenila i javne zelene površine), eventualno škola i dvorana, koje su planirane unutar građevinskog područja naselja, te i druge neizgrađene i zelene površine izvan građevinskog područja, a sve sukladno važećoj *Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti, nastanka i*

posljedica velikih nesreća i katastrofe, te ratnih razaranja i terorizma za područje Općine Sveti Đurđ i njenim izmjenama i dopunama - izrađeno po NW-wind 2009. (usvojena na Općinskom vijeću 22.12.2009.) s izmjenama i dopunama iz 2011. godine (usvojena na Općinskom vijeću 1.04.2011.) - u daljnjem tekstu: Procjena ugroženosti za područje Općine Sveti Đurđ.

Članak 153.

Mjere zaštite od poplava

(1) Planom su definirane zone plavljenja, a korištenje zemljišta u poplavnim područjima unutar građevinskih područja definirano je ovim člankom.

(2) U područjima gdje je prisutna opasnost od poplava, bilo da se radi o poplavama uvjetovanim visokim vodama ili da se radi o mogućim plavljenjima uzrokovanim rušenjem/prolomom hidroakumulacijskih

brana (ekstremne zone plavljenja i/ili rušenja na području HE Čakovec i HE Dubrava), a prostorno-plan-skom dokumentacijom je dozvoljena gradnja, daju se određena ograničenja glede gradnje:

- A) Nova stambena izgradnja unutar zone rušenja u ekstremnoj potencijalnoj zoni plavljenja se ovim izmjenama i dopunama Plana ne planira, a daje se mogućnost uređenja zelenih i drugih neizgrađenih površina (npr. površina namijenjenih sportu i rekreaciji), te izgradnje infrastrukturnih objekata.
- B) Nove građevine za stanovanje, kao i građevine u kojima se odvijaju radni procesi uz prisustvo ljudi, moraju se graditi od čvrstog materijala na način da dio građevine ostane nepoplavljen i za najveće vode čija visina je označena u tablici *ekstremne zone plavljenja*.

EKSTREMNE ZONE PLOVLJENJA na području HE Čakovec			
Mjesto	Kota max.nivoa (m.n.m.)	Kota terena (m.n.m.)	Vrijeme pojave vala (minuta)
Hrženica	155,00	153,00	30
Sveti Đurđ	155,00	150,00	35
Komarnica Ludbreška	155,50	150,00	30
Luka Ludbreška	155,50	150,00	30
Obrankovec	156,00	150,00	35
Priles	155,00	150,00	35
EKSTREMNE ZONE PLOVLJENJA na području HE Dubrava			
Struga	147,50	144,00	manje od 15
Sesvete Ludbreške	146,40	144,00-147,00	manje od 15

C) Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja, a ne zadovoljavaju uvjetima iz točke B ovog stavka, potrebno je prilikom rekonstrukcije /dogradnje /nadogradnje izvesti na način da barem u jednom dijelu ostanu nepoplavljene i za najveće vode.

D) Potrebno je zaštititi postojeće lokalne izvore vode, bunare, cisterne, koji se moraju održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati na drugi način, a također je potrebno zaštititi objekte tradicionalne seoske prerade kao vodenice, pilane.

E) Ne mogu se graditi građevine koje u svojem procesu proizvodnje koriste opasne tvari.

F) Za izgradnju u poplavnoj zoni utvrđuju se dodatni uvjeti:

- obaveza hitnog uzbunjivanja i obavješćivanja putem zvučnih sirena smještenih na strojarnici i na objektu brane HE Čakovec i HE Dubrava, te u naseljima Hrženica, Sveti Đurđ i Struga
- osiguranje nesmetanog korištenja evakuacijskih koridora i prometnica rezerviranih za evakuaciju, prema navedenom:

- iz Hrženice kroz Komarnicu i Luku Ludbrešku u Poljanec
- iz Komarnice Ludbreške kroz Luku Ludbrešku i Poljanec do Križovljana
- iz Luke Ludbreške kroz Poljanec do Križovljana
- iz Obrankovca kroz Selnik i Ludbreg do Vinograda Ludbreških
- iz Prilesa kroz Poljanec i Hrastovsko u Kučan Ludbreški
- iz Svetog Đurđa kroz Luku Ludbrešku u Poljanec
- iz Sesveta Ludbreških u Sigetec Ludbreški i Karlovec Ludbreški
- iz Struge kroz Sesvete Ludbreške u Sigetec Ludbreški.

Navedene javne i nerazvrstane ceste prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina i pripadajućoj topografskoj podlozi u mjerilu 1:25000

- prometnice rezervirane za evakuaciju potrebno je na križanjima urediti s posebno opremljenim uređajima za korištenje samo u iznimnim uvjetima.

(3) Poplavno područje iz stavka 2. prikazano je na kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

(4) Osnovne mjere **zaštite od požara** za projektiranje, izgradnju i rekonstrukciju građevina su:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine,
- alternativa, u pogledu udaljenosti od susjednih građevina može biti da građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole,
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža,
- 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.) 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.

(5) Ostale potrebne mjere zaštite od požara na otvorenom prostoru (šumski prosjeci, crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) definiran je *Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje Općine Sveti Đurđ* koji se temelji na *Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za područje Općine Sveti Đurđ*.

Članak 154.

Zaštita od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća

(1) Do donošenja novog Zakona o civilnoj zaštiti kojim će se detaljnije riješiti problematika sklanjanja, a sukladno važećoj *Procjeni ugroženosti za područje Općine Sveti Đurđ*, Općina Sveti Đurđ nema obvezu gradnje javnih skloništa za potrebe sklanjanja ljudi, već će se stanovništvo sklanjati u kućnim skloništim, podrumima i postojećim javnim objektima koji se mogu

uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

Članak 155.

Mjere zaštite od potresa

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

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

(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. Za područja u kojima se planira izgradnja višestambenih, poslovnih ili građevina društvenih sadržaja definirana je potrebna međusobna udaljenost u slučaju njihova urušavanja (članak 31. i 91.)

(4) Postojeće i Planom planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

(5) 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* Odredbi za provođenje), kroz definirane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije, te međusobne udaljenosti između građevina (poglavlje 2.2.1. *Građevinska područja, Smještaj građevine na parceli*, Odredbi za provođenje).

(6) U čitavoj zoni obuhvata Plana potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske puteve, te omogućiti nesmetan pristup vozilima hitne pomoći i vatrogasnim vozilima, u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

(7) 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.

(8) 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.

Članak 156.

Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u gospodarskim objektima

(1) Nove građevine koje se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (npr. rubni dijelovi gospodarskih zona), a prilikom njihova projektiranja i gradnje, te u cilju zaštite od požara i eksplozije, potrebno je pridržavati se *Mjera zaštite od požara i eksplozija* iz članka 153. ovih Odredbi.

Mjere zaštite od nastale prijetnje koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi

(2) Prilikom projektiranja i gradnje novih građevina u kojima će se okupljati veći broj ljudi, odnosno u kojima će se postupati s opasnim tvarima (npr. gospodarske zone), 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.

Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u prometu/vezano uz prijevoz opasnih tvari

(3) Na području Općine opasne tvari se, osim dostave, ne mogu prevoziti sukladno *Odluci o određivanju cesta po kojima smiju motorna vozila prevoziti opasne tvari i određivanju mjesta za parkiranje motornih vozila s opasnim tvarima*. U slučaju promjene te Odluke, 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*, odnosno postupaju se sukladno *Operativnom planu intervencija u zaštiti okoliša* u slučaju incidentnih situacija.

Mjere zaštite od istjecanja opasnih tvari u mjestima posebne ugroženosti

(4) Za područje Općine planira se sustav javne odvodnje (*obrađeno u poglavlju: Plan prostornog uređenja: poglavlje 3.5. Infrastrukturni sustavi, 3.5.3. Vodnogospodarski sustav - b) Odvodnja; Odredbe za provođenje - poglavlje 5.- Vodnogospodarski sustav - Odvodnja*), a do njegove realizacije definirana je obveza izgradnje dobro izvedene trodjelne septičke jame s mogućnošću pražnjenja i redovnog održavanja.

(5) Za izgradnju građevina gospodarske namjene uvjetuje se vlastiti pretpretman otpadnih voda prije upuštanja u recepijent ili u sustav javne odvodnje (*pojašnjenje u poglavljima navedenim u stavku 1.*).

Mjere zaštite od ugroženosti od epidemiološke i sanitarne opasnosti - mogućnost pojave epidemija u uvjetima prirodnih i civilizacijskih katastrofa

(6) U budućim izmjenama osigurati/sačuvati međuprostore između građevinskih područja naselja gdje god je to moguće u cilju olakšanja provedbe karantenskih mjera.

(7) Gospodarske građevine za uzgoj životinja ne smiju se graditi u radijusu od 500 m oko potencijalne lokacije vodocrpilišta.

Mjere zaštite od ugroženosti vezane uz otpad

(8) Uz provođenje organiziranog prikupljanja otpada na području Općine, koji se ne odlaže na području Općine, Planom se definira smještaj reciklažnog dvorišta (*obrađeno u poglavlju: Plan prostornog uređenja: poglavlje 3.6 Noveliranje i novo planiranje gospodarstva s otpadom; Odredbe za provođenje - poglavlje 7.- Postupanje s otpadom*).

(9) Za lokacije manjih divljih odlagališta otpada i otpadom onečišćenih površina ovim Planom se definira potreba sanacije.

Članak 157.

Mjere sprječavanja arhitektonsko-urbanističkih barijera

(1) Građevine društvene infrastrukture, te turističko-sportsko-rekreacijske građevine, kao i građevine namijenjene za proizvodnju i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera, a sukladno posebnom propisu.

Članak 158.

Ostale mjere zaštite

(1) Osim navedenih prirodnih i drugih nesreća na području Općine moguće su i druge prirodne i civilizacijske nesreće koje su utvrđene u važećoj *Procjeni ugroženosti za područje Općine Sveti Đurđ* (primjerice: suše, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice, klizišta koja bi nastala uslijed potresa ili jakih kiša, snježne oborine, poledice, tuče, nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti i dr.).

(2) Mjere zaštite od mogućih nesreća navedenih u stavku 1. ovog članka potrebno je provoditi sukladno *Planu zaštite i spašavanja*, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima, posebice vezano uz nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 159.

(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 Planom za pojedina područja, a s ciljem da se zaštiti ili spriječi ugrožavanje ljudi i dobara.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 160.

(1) Postojeće građevine koje su u zonama Planom predviđenim za drugu namjenu, uz uvjet da nisu predviđene za rušenje i da prethodnim odredbama nije drugačije definirano, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada:

I. stambene, odnosno stambeno-poslovne i manje poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine u postojećim gabaritima;
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica), ukupne površine max 12 m²
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, s tim da ukupna brutto izgrađena površina svih etaža, uključujući postojeće, ne prelazi 75 m²
5. uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
6. postava novog krovništva, bez nadozida kod objekata s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke 4. ovog stavka;
7. izgradnja nove ograde i sanacija postojeće ograde.

II. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m² za građevine do 100 m² brutto izgrađene površine, odnosno do 16 m²+5% ukupne brutto izgrađene površine preko 100 m² za veće građevine;
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 na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
4. promjena tehnologija unutar postojećih gabarita

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.

(2) Rekonstrukcijom se smatra i rekonstrukcija javnih prometnih površina, te rekonstrukcija građevina i uređaja infrastrukture na javnim prometnim površinama.

9.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), članka 32. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) i članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 32/09), Općinsko vijeće Općine Sveti Đurđ na 20. sjednici održanoj 20. lipnja 2011. godine, donosi

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Đurđ

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se način i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora i početni iznos zakupnine, način korištenja poslovnog prostora te uvjeti za otkaz, odnosno raskid ugovora o zakupu poslovnih prostora kojih je vlasnik Općina Sveti Đurđ.

Članak 2.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe.

Članak 3.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 4.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Sveti Đurđ upravlja općinski načelnik na način propisan Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Članak 5.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim osobama - državljanima Republike Hrvatske i pravnim osobama koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme i stranim fizičkim i pravnim osobama koje ispunjavaju zakonima i ovom Odlukom propisane uvjete i ako je to u interesu Općine.

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku.

Iznimno, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 174/04 i 92/05).

II. OVLAŠTENA TIJELA U SVEZI DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 7.

Poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Đurđ obavljaju općinski načelnik i Jedinствeni upravni odjel Općine Sveti Đurđ.

Članak 8.

Općinski načelnik:

- utvrđuje namjenu i način korištenja poslovnih prostora,
- raspisuje i objavljuje natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora,
- donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude u zakup i odlučuje o podnesenim prigovorima,
- donosi odluku o odustanku, odnosno raskidu ugovora o zakupu,
- donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti, proširenju ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru,

- obavlja druge poslove predviđene ovom Odlukom.

Članak 9.

Jedinствeni upravni odjel:

- vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,
- obavlja poslove u vezi s zaključivanjem zakupnih ugovora,
- prati plaćanje zakupnina i poduzima mjere za naplatu,
- obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
- utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje osoba koje su bespravno u poslovnim prostorima,
- pokreće postupak za prestanak ugovora o zakupu,
- preuzima posjed i obavlja predaju posjeda poslovnog prostora,
- prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora,
- prati stanje uređenja i održavanja poslovnog prostora te poduzima mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostora,
- daje suglasnost na projekt unutrašnjeg i vanjskog uređenja poslovnih prostora ukoliko je takav potreban prema lokacijskoj dozvoli,
- priprema tekst javnog natječaja,
- izrađuje prijedlog ugovora o zakupu za općinskog načelnika,
- vodi ostale administrativne poslove vezano uz zakup poslovnog prostora za općinskog načelnika.

III. NAČIN ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 10.

Natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora objavljuje se u javnom tisku.

Akt o raspisivanju natječaja u pravilu sadrži:

- podatke o lokaciji, namjeni i površini poslovnog prostora,
- podatke o opremljenosti poslovnog prostora,
- početni iznos zakupnine mjesečno po m²,
- iznos jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu o zakupu, rok za podnošenje ponuda,
- ostale posebne odredbe.

Članak 11.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u zatvorenoj omotnici

s naznakom »Ponuda za zakup poslovnog prostora - ne otvarati«.

Članak 12.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjene uvjete iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

O rezultatima odabira, sudionici natječaja bit će obaviješteni pismeno u roku od 30 dana od dana objavljivanja natječaja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ukoliko ugovor o zakupu ne bude zaključen u roku 30 dana od dana dostave obavijesti o odabiru najpovoljnijem ponuditelju krivnjom ponuditelja, raspisat će se ponovni natječaj, a najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 13.

Na osnovi zaključka općinskog načelnika, odnosno u slučajevima određenim Zakonom, Općinsko vijeće, Općina Sveti Đurđ i odabrani ponuditelj zaključuju ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine, koji potpisuje zakupnik i općinski načelnik.

Članak 14.

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora namijenjenog za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, broj 174/04 i 92/05) ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje natječajnim uvjetima i to slijedećim redoslijedom:

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,
5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu iz stavka 1. ovog članka. Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovog članka ne može se dati u podzakup. Osobe iz stavka 1. ovog članka, prednost pri zakupu poslovnog prostora mogu ostvariti samo jednokratno.

Općinski načelnik može posebnim zaključkom, udrugama od interesa za Općinu, poslovni prostor dati u zakup bez naknade, uz obvezu plaćanja troškova korištenja prostora, o čemu se zaključuje ugovor.

Članak 15.

Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme do 10 godina. Izuzetno, ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi potrebno izvršiti značajnije radove da bi se priveo namjeni, poslovni prostor se može dati u zakup na vrijeme do 12 godina.

Članak 16.

Pod značajnijim radovima u smislu prethodnog članka smatraju se:

- radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
- zamjena krovnog pokrivača,
- zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje),
- temeljna obnova fasade,
- hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
- zamjena stolarije na zajedničkim dijelovima zgrade, krovne i druge vanjske limarije te gro-mobranske instalacije na zgradi.

Potrebu izvođenja značajnijih radova iz prethodnog stavka utvrđuje za poslovne prostore u vlasništvu Općine općinski načelnik na prijedlog Jedinственоg upravnog odjela, a prije nego što se takvi poslovni prostori daju u natječaj.

Prava i obveze u svezi izvođenja radova iz stavka 2. ovog članka uređuju se ugovorom o zakupu.

Članak 17.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Zakupnik je dužan o namjeri izvođenja radova na preinaci poslovnog prostora pismeno obavijestiti zakupodavca.

Vlastita ulaganja zakupnika u uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora u smislu članka 16. ove Odluke priznat će se kroz plaćanje najmanje 50% smanjene zakupnine do isteka povrata uloženih sredstava, odnosno na rok sukladno Ugovoru o zakupu, što se uređuje dodatkom ugovoru o zakupu.

Članak 18.

Zakupnik ne može koristiti poslovni prostor ili dio poslovnog prostora za stanovanje.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Članak 19.

Ugovor o zakupu sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto, ulica i kućni broj, položaj u zgradi, površina),

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. odredbu o primopredaji i održavanju poslovnog prostora te rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje se zaključuje ugovor,
7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
8. mogućnost promjene visine zakupnine,
9. odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade i ostalih obveza za korištenje poslovnog prostora,
10. odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora,
11. odredbu o uređenju prostora o trošku zakupnika ukoliko se radi o neuređenom prostoru,
12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu o snošenju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora i okoliša koje je prouzročio zakupnik,
14. obvezu tekućeg održavanja prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci),
15. odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
16. mjesto i datum sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
17. po potrebi i druge odredbe.

IV. NAČIN ODREĐIVANJA POČETNOG IZNOSA ZAKUPNINE ZA POSLOVNE PROSTORE

Članak 20.

Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovne prostore utvrđuje se po četvornom metru korisne površine ovisno o vrsti djelatnosti koja će se u njemu obavljati te lokaciji, odnosno naselju u kojem se poslovni prostor nalazi i iznosi za:

Djelatnost	Sveti Đurđ	Ostala naselja
1. Trgovačku, ugostiteljsku, administrativnu i slične djelatnosti	12 kn/m ²	7 kn/m ²
2. Uslužno-obrtničku djelatnost, djelatnosti ustanova u zdravstvu i slične djelatnosti	11 kn/m ²	6 kn/m ²
3. Proizvodnu i slične djelatnosti	10 kn/m ²	5 kn/m ²
4. Garažu, garažno mjesto, skladište i spremište	8 kn/m ²	4 kn/m ²

Članak 21.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem unutar zidova poslovnog prostora, uključujući površinu izloga, skladište i ulazno-izlazni prostor ukoliko služi isključivo za potrebe tog poslovnog prostora.

Članak 22.

Za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti početni iznos zakupnine se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđen veći početni iznos zakupnine po četvornom metru korisne površine.

Članak 23.

Zakupnina za poslovne prostore u vlasništvu Općine uplaćuje se na žiro-račun Proračuna Općine Sveti Đurđ mjesečno unaprijed i to najkasnije petog dana u mjesecu.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 25.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
4. zakupnik ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili Zakonom.

Članak 26.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati, kao i u slučajevima ako zakupodavac ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

KLASA: 372-01/11-02/01
URBROJ: 2186-21/11-01
Sveti Đurđ, 20. lipnja 2011.

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

Predsjednik Općinskog vijeća
Stjepan Novak, v. r.

»**Službeni vjesnik Varaždinske županije**«, službeno glasilo Županije, gradova i općina Varaždinske županije. Izdaje: Varaždinska županija, 42000 Varaždin, Franjevački trg 7. Telefon (042) 390-562. Glavna i odgovorna urednica: pročelnica Upravnog odjela za poslove Skupštine i opće poslove mr.sc. Ljubica Križan. Tehnički uređuje, priprema i tiska: »GLASILA« d.o.o., 44250 Petrinja, D. Careka 2/1, tel: (044) 815-138 i fax: (044) 815-498, www.glasila.hr, e-mail: glasila@glasila.hr. Pretplata za 2011. godinu iznosi 200,00 kn + PDV. Svi brojevi »Službenog vjesnika Varaždinske županije« objavljeni su i na Internetu: www.glasila.hr.