

OPĆINA VISOKO

AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

2.

Na temelju članka 24. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), Suglasnosti Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije klasa: 350-02/02-01/13, urbroj: 2186-05-02-2 od 2. prosinca 2002. godine i članka 30. Statuta Općine Visoko (»Službeni vjesnik Varaždinske županije« broj 22/01), Općinsko vijeće Općine Visoko na sjednici održanoj 24. travnja 2003. godine, donosi

O D L U K U

o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Visoko

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Visoko.

Članak 2.

Prostorni plan uređenja Općine Visoko sastavni je dio ove Odluke i sadrži:

Tekstualni dio:

I. Obrazloženje

1. Polazišta
2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja
3. Plan prostornog uređenja

II. Odredbe za provođenje

Grafički dio

Kartografski prikazi:

1. Korištenje i namjena površina
2. Infrastrukturni sustavi
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
4. Građevinska područja naselja

Elaborat: Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Članak 3.

Danom stupanja na snagu Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Visoko prestaje važiti Prostorni plan (bivše) Općine Novi Marof (»Službene novine Varaždin« broj 3/85, »Službeni vjesnik Općine Novi Marof« broj 10/89 i 2/93 i »Službeni vjesnik Županije Varaždinske« broj 18/96.) u dijelu koji se odnosi na područje Općine Visoko.

Članak 4.

Prostorni plan uređenja Općine Visoko izrađen je kao izvornik u pet primjeraka.

Po jedan primjerak Prostornog plana uređenja Općine Visoko čuva se u:

- Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja,
 - Uredu državne uprave u Varaždinskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove,
 - Županijskom zavodu za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Varaždinske županije,
- dok se preostala dva primjerka čuvaju u Općini Visoko.

Članak 5.

Ovom Odlukom utvrđuju se Odredbe za provođenje, te se zajedno s Odlukom objavljuju u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

Članak 6.

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

Klasa: 350-02/02-01/01

Urbroj: 2186/027-03-1

Visoko, 24. travnja 2003.

Predsjednik Općinskog vijeća
Andelko Stričak, v. r.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

Članak 1.

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

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

Članak 2.

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

- a) GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
- Zone mješovite - pretežito stambene izgradnje,
 - Zona centra,
 - Gospodarska zona,
 - Zone zelenila, športa i rekreacije,
 - Zone povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja),
 - Zona groblja.
- b) ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- c) IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- Gospodarska namjena - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina,
 - Športsko-rekreacijska namjena,
 - Zdravstvena namjena,
 - Izgradnja u funkciji poljoprivrede,
 - Infrastrukturni sustavi,
 - Turistička namjena,
 - Pojedinačne manje vjerske građevine.

- d) NEIZGRAĐENE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- Šume isključivo osnovne namjene - gospodarske šume,
 - Ostale poljoprivredne i šumske površine,
 - Vodne površine.

Razmještaj i orijentacijske veličine površina osnovnih namjena iz stavka 1. ovog članka navedenih pod točkama a) (nisu razgraničene), b) i d), te prvom, drugom i petom podtočkom točke c), prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina« u mjerilu 1 : 25.000. Razgraničenje namjena navedenih pod točkom a) prikazano je u kartografskim prikazima br. 4. Građevinska područja naselja u mjerilu 1 : 5.000. Ostale namjene koje su moguće izvan građevinskog područja nisu grafički prikazane, a mogu se smještavati prema potrebi i u skladu s ostalim elementima uvjetima iz ovog Plana.

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

Članak 3.

Granice građevinskih područja naselja detaljno su određene na kartografskim prikazima od 4.a do 4.g. - »Građevinska područja naselja« na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5.000.

Unutar građevinskog područja naselja, Planom su definirane i prikazane na grafičkim prikazima iz stavka 1. ovog članka, »rezervirane zone« pojedinih namjena i to: zona centra, gospodarske zone (poslovne zone malog i srednjeg poduzetništva i sajmište), zone zelenila, športa i rekreacije, zone povremenog

stanovanja (hobi i vikend izgradnje) i zona groblja, dok je ostali prostor namjenjen za mješovitu, pretežito stambenu izgradnju.

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

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

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

Članak 4.

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

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

A. PROMETNE GRAĐEVINE

Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima:

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

B. ENERGETSKE GRAĐEVINE

Građevine eksploatacije mineralnih sirovina

- eksploatacija kamena »Čanjevo« - površine eksploatacijskog polja 7,1 ha (ograničeno na I fazu)
- (lokacija mora ispunjavati posebne uvjete prema propisima o eksploataciji mineralnih sirovina i propisima o zaštiti okoliša).

C. VODNE GRAĐEVINE

Građevine za korištenje voda

- vodoopskrbni sustav Županije, od kojeg na području Općine postoje, odnosno planiraju se: magistralni vodoopskrbni cjevovod (djelonično prolazi područjem Općine), vodosprema u naselju Visoko i crpna stanica u naselju Vinično, a prema uvjetima i kapacitetima utvrđenim u Vodoopskrbnom planu Varaždinske županije.

Zaštitne i regulacijske građevine

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

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

Ukoliko na trasama, odnosno lokacijama građevina iz članka 4. postoje građevine izgrađene sukladno propisima, istima se dozvoljava rekonstrukcija u obimu nužnom za život i rad definiran člankom 219. ovih Odredbi.

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 5.

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

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

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

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

Za neizgrađene dijelove građevinskog područja koji su veći od 5 ha obvezna je izrada DPU, ukoliko za te prostore ne postoji potrebna infrastruktura za formiranje građevinskog zemljišta, te nije razvidan logičan slijed parcelacije i mogućnosti izgradnje

Članak 6.

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

U građevinskim područjima naselja planirane su:

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

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

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

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

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

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

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

Uvjeti uređenja groblja i izgradnje unutar groblja definirani su u poglavlju 2.2.6. ovih Odredbi.

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

2.2.1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene

Članak 7.

U zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguća je izgradnja:

a) građevina osnovne namjene:

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

b) građevina pratećih namjena:

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

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

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

Postojeće građevine koje nisu u skladu s predviđenim namjenama u ovoj zoni se zadržavaju, uz mogućnost rekonstrukcije u opsegu potrebnom za život i rad sukladno članku 219. ovih Odredbi, a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

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

Članak 8.

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

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

Članak 9.

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

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

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

Članak 10.

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

Višestambene građevine su građevine s više od 3 stambene jedinice.

Članak 11.

Poslovnim građevinama smatraju se:

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

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),

- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffei, buffeti i sl.),

- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma,

- montažne privremene građevine;

b) za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 12.

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

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

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

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

- odraslih goveda do 10 kom.,
- tovnih teladi i junadi do 10 kom.,
- ovaca i koza do 20 kom.,
- konja do 5 kom.,
- odraslih svinja, krmača do 5 kom.,
- tov svinja do 10 kom.,

- nojeva do 6 kom.,
- peradi do 200 kom.,
- sitnih glodavaca do 75 kom.,
- krznaša do 20 kom.

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

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

Građevine za takav uzgoj ne mogu se dozvoliti u pojedinim definiranim (rezerviranim) zonama namjena, a mogu se dozvoliti u zoni mješovite namjene, u rubnim područjima naselja (pojas od oko 60 m), te unutar tih pojasa na udaljenostima većim od 40 m od građevina društvenih djelatnosti, javnih funkcija, turističkih, ugostiteljskih i športsko-rekreacijskih sadržaja.

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

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

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

Članak 13.

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

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

- veličina parcele i koeficijent izgrađenosti parcele,
- položaj parcele u naselju,
- položaj parcele u odnosu na dominantne smjerove vjetrova,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- način smještavanja pojedinih sadržaja na parcelu,

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

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

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

Članak 14.

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

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu bruto izgrađenosti parcele.

Članak 15.

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

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

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

Oblik, veličina i izgrađenost građevinske parcele

Članak 16.

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

Članak 17.

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

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

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

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

U slučaju interpoliranih parcela između postojećih izgrađenih parcela, čija je širina manja od navedenih u tablici, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost, te minimalnu udaljenost od javne površine, susjednih međa i drugih građevina.

U bruto izgrađenost parcele ulazi bruto izgrađena površina, odnosno zbroj tlocrtnih površina svih građevina na parceli (površina pod građevinama). Površina (odnosno tlocrtna površina) pod građevinom je vertikalna projekcija zatvorenih dijelova građevine, odnosno njezine površinski najveće etaže, na građevinsku česticu, ne računajući prepuštene strehe krova.

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

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

Članak 18.

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

Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine koja se gradi na parceli na kojoj se gradi i stambena građevina, a koja mora zadovoljavati uvjet iz stavka 1. ovog članka, je 30 m².

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

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

Postojeće poslovne građevine koje su veće tlocrtne površine od definiranih u stavku 3. ovog članka mogu se zadržati i rekonstruirati sukladno članku 219. ovih Odredbi.

Pod pojmom »tlocrtna površina« u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom iz članka 17. stavka 5.

Ukoliko postoje građevine koje su manje od minimalnih tlocrtnih površina, mogu se kao takve zadržati te se mora težiti njihovom povećanju, a eventualne postojeće građevine veće od maksimalnih tlocrtnih površina mogu se zadržati u prostoru uz mogućnost rekonstrukcije definirane člankom 219. ovih Odredbi.

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

Članak 19.

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

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

Izuzetno, izgradnja građevina povremenog stanovanja moguća je u dijelovima područja s postojećom izgradnjom građevina povremenog stanovanja i građevina stalnog stanovanja i to u slučaju da su građevine povremenog stanovanja već

izgrađene u potezu ili grupirane, te postoji manji neizgrađeni dio građevinskog područja u kojem se mogu interpolirati građevine.

Minimalna veličina građevinskih parcela za izgradnju građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka može biti 20% manja od veličina definiranih u članku 17., s tim da se bruto izgrađenost parcele određuje na isti način kao i za ostale stambene građevine.

Zidana građevina povremenog stanovanja iz stavka 3. ovog članka ne može biti manja od 36 m² bruto izgrađene površine prizemne etaže, uz obavezu izgradnje sanitarnog čvora (minimalno WC). Vertikalna projekcija najveće etaže ne može biti veća od 200 m².

Članak 20.

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

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

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

Smještaj građevine na parceli

Udaljenost građevina od regulacijske linije

Članak 21.

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

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

Članak 22.

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

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

U slučaju formiranja novih uličnih poteza bez donošenja detaljnije dokumentacije prostora, udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije ne može biti manja od 5,00 m.

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.

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

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

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

Članak 23.

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

Članak 24.

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

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

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

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

Udaljenost građevina od ruba parcele

Članak 25.

Građevine (stambene, poslovne i stambeno-poslovne) koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore,

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

Iznimno od stavka 1. i 2. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti manja od 1,0 m, samo u slučaju:

- zamjenske izgradnje na istim temeljima (ukoliko se novom izgradnjom ne bi mogli postići uvjeti o udaljenosti između susjednih građevina),

- dogradnje i nadogradnje postojećih građevina koje su već izgrađene na udaljenosti manjoj od 1,0 m, s time da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtna površine postojeće građevine, a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina.

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

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

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

Članak 26.

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

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

Članak 27.

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

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

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

Građevine u nizu, u pravilu se moraju izgrađivati istovremeno.

Članak 28.

Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) koje se grade na parceli, u predviđenoj zoni, mogu se graditi kao dvojne građevine na susjednoj međi, odnosno kao nizovi takvih građevina (uz poštivanje uvjeta iz članka 29.), ili kao samostojeće građevine uz uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje 3,0 m. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz

poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje 4,0 m. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) u kojima se sprema sijeno i slama, ili su izgrađeni od drveta mora iznositi od susjednih međa najmanje 5,0 m.

Izuzetno, udaljenost gnojišta od jedne susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,0 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti za, ili već postoji gnojište, odnosno građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.

Udaljenost pčelinjaka od susjednih međa ne može biti manja od 5,0 m ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u drugim pravcima.

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

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

Članak 29.

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

Članak 30.

Pomoćne građevine mogu se graditi na jedan od slijedećih načina:

- prislonjene uz stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu,
- odvojene od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine,
- na međi (kao samostalna ili dvojna građevina s pomoćnom građevinom susjedne parcele),
- unutar stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine (u građevinskom sklopu), što se odnosi samo na garaže i spremišta, te slične pomoćne sadržaje.

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

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

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

Međusobna udaljenost građevina**Članak 31.**

Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4,0 m.

Članak 32.

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

Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa definiranog u članku 24., moraju biti od susjednih stambenih građevina udaljene najmanje 15 m, susjednih stambeno-poslovnih i poslovnih građevina s tim i čistim djelatnostima, te od stambene građevine (ili stambenog dijela građevine u slučaju stambeno-poslovne građevine) vlasnika najmanje 12,0 m.

Ukoliko se gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja grade u već izgrađenom dijelu naselja, moraju se smještavati na formiranom gospodarskom dvorištu iz članka 12. ovih Odredbi, te od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina iz članka 24., stavka 1., moraju biti udaljeni minimalno 12,0 m.

Članak 33.

Minimalne udaljenosti stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih, te gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) od građevina društvenih djelatnosti koje se mogu graditi i rekonstruirati unutar zone mješovite namjene, pretežito stambene, utvrđene su u poglavlju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti - članak 140.

Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih člankom 140. ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tiše i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

Visina i oblikovanje građevina**Članak 34.**

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

Ukoliko se građevina gradi na parceli definiranoj člankom 17., stavkom 2. i 3., njezina visina do vijenca može iznositi max. 7,0 m.

Za višestambene građevine dozvoljava se maksimalna visina podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje (Po+P+2+Potkr) ili maksimalne visine vijenca 11,0 m.

Članak 35.

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

Članak 36.

Pomoćne i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe potkrovlja, visine vijenca najviše 4,0 m.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 5,0 m, a visina silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od 10,0 m.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, visina vijenca gospodarskih građevina za uzgoj životinja ograničene veličine (određenih u članku 12.), može iznositi najviše 5,0

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

Članak 37.

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

Članak 38.

Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose ili ravne.

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

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

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

Članak 39.

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

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

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

Članak 40.

Podrumom se smatra najniža etaža ako:

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

Članak 41.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

Pročelja se u pravilu izvode žbukom, a moguće je koristiti i drvo i kamen, dok se za dijelove pročelja može koristiti kulir, fasadna opeka ili slični materijali. Za pokrivanje krovništva u pravilu se koristi crijep (izuzetno i šindra u dijelovima naselja gdje se time ne bi narušio postojeći ambijent) uz uvažavanje odredbe iz stavka 1. ovog članka.

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

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

Ograde i parterno uređenje**Članak 42**

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

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

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

Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjoj udaljenosti od propisanih u stavku 2. ovog članka, u slušaju da konfiguracija terena i zatečena izgradnja u potezu ne omogućuje proširenje i rekonstrukciju ulice bez velikih troškova. U tom slučaju iznimno se može, za nerazvrstane ceste, zadržati postojeća širina ulice.

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

Članak 43.

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

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

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

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

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

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

Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.

Članak 44.

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

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

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

Članak 45.

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

Članak 46.

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

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

Članak 47.

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

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.

Članak 48.

Uređenje partera parcele mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine 3,0 m.

Priključenje na prometnu infrastrukturu

Članak 49.

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

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

Članak 50.

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

Članak 51.

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

Komunalno opremanje građevina

Članak 52.

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

Članak 53.

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

Članak 54.

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

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

Članak 55.

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

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

Članak 56.

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

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

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

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

Članak 57.

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

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

Članak 58.

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

Članak 59.

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

- Nije moguća izgradnja čvrstih građevina i provođenje drugih zahvata osim uređenja zelenih površina u okviru građevinske parcele, dok se na odgovarajući način ne riješi problem plavljenja.

- Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno članku 219. ovih Odredbi.

U sklopu uređenja parcela, odnosno prije izgradnje (osobito u gospodarskim zonama) potrebno je provesti minimalne i nužne zahvate u cilju sprječavanja plavljenja, uvažavajući principe očuvanja okoliša, te prirodnih i krajobraznih obilježja.

Uređenje područja uz vodotoke, te eventualno moguće zahvate na tim područjima i plavnim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

2.2.2. Zona centra

Članak 60.

U zoni centra, u naselju Visoko uglavnom postoje i mogu se graditi građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, športsko-rekreacijskih i sličnih javnih sadržaja), te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, kao i građevine stambene namjene (eventualno višestambene građevine).

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

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

2.2.3. Gospodarske zone

Članak 61.

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

2.2.4. Zona zelenila, športa i rekreacije

Članak 62.

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

- športsko-rekreacijskih terena i građevina, te pratećih sadržaja,
- zelenih površina (parkovi, dječja igrališta i sl.),
- zaštitnog zelenila,
- prostora i građevina sa zdravstvenom funkcijom.

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

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

Članak 63.

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

2.2.5. Zone povremenog stanovanja (vikend i hobi izgradnja)

Članak 64.

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

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

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

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

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

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

Članak 65.

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

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

Članak 66.

Gradenje dozvoljenih građevina unutar ove zone može započeti pod uvjetom da je prethodno zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta, a to znači

da je formirana građevinska parcela, te da je do nje moguć kolni pristup minimalne širine 5,0 m za slučaj dviju voznih traka, odnosno najmanje 3,0 m za samo jednu voznu traku s obaveznim ugibalištima na svakih 50 m.

U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti preko privatnog puta, minimalne širine 3,0 m.

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

Članak 67.

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

Članak 68.

Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od 3,0 m.

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

Članak 69.

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

Visina vijenca utvrđuje se sukladno članku 37. ovih Odredbi.

Članak 70.

Minimalna širina parcela u ovoj zoni iznosi 8,0 m.

Maksimalna veličina parcele se ne ograničava.

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

Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je 36,0 m², a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) 20 m². Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je 200 m², ukoliko ne prelazi dozvoljenu max. bruto izgrađenost parcele (%).

Maksimalna bruto izgrađenost parcele iznosi 30%.

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

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

Članak 71.

Najmanja dopuštena udaljenost građevine od susjednih međa iznosi 3,0 m, odnosno kod užih parcela 1,0 m s jedne strane i 3,0 m sa suprotne strane, dok se kod dvojnih građevina, građevina jednom stranom izvodi na međi, a udaljenost od međe na suprotnoj strani mora iznositi najmanje 3,0 m.

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

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

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

Članak 72.

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

Članak 73.

Na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim građevinama ove vrste, odnosno u interpolacijama između takvih postojećih građevina obavezno je, kod izgradnje novih klijeti, odnosno drugih predviđenih građevina u ovoj zoni, poštivati tradicionalne elemente oblikovanja, materijala i veličine, te prepoznatljiv način gradnje, utvrđen ovim Planom (po uzoru na fotografske prikaze u dijelu Plana »Polazišta«, na str. 1 - 42. do 1 - 46.). To je uglavnom način gradnje sa zidanim ili kamenim podnožjem (odnosno najnižom etažom, podrumom) te gornjom etažom izvedenom od drveta ili zidanim, odnosno izgradnja u cijelosti izvedena od kamena, drveta ili zidana.

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

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

Članak 74.

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

Članak 75.

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

Članak 76.

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

Članak 77.

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

Članak 78.

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

2.2.6. Zona groblja

Članak 79.

Postojeće groblje u izdvojenom građevinskom području naselja Visoko, moguće je proširiti na istočnoj, južnoj i sjevernoj strani, sukladno ovom Planu.

Uređenje groblja treba provoditi u skladu s važećim propisima.

Uz ogradu groblja, s unutarnje strane, potrebno je zasaditi zelenilo, grmoliko i visoko.

Ozelenjavanje ostalog dijela groblja, osobito proširenja, treba platirati zajedno s uređenjem groblja.

Članak 80.

U zoni groblja mogu se graditi građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja, kao što su kapele, mrtvačnice i slično, prateće građevine, te uređivati komunikacijske površine (parkirališta i sl.).

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

2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

Članak 81.

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

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

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

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

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

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

2.3.1. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 82.

Na području Općine se, osim eksploatacijskog polja »Čanjevo«, ne planiraju druge lokacije za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.

Članak 83.

Unutar odobrenog eksploatacijskog polja za iskop kamena »Čanjevo« može se na osnovu i sukladno propisima o rudarstvu i propisima o zaštiti okoliša vršiti eksploatacija kamena (unutar I. faze), te graditi potrebne građevine vezane uz eksploataciju.

Unutar te zone, osim opreme i građevina potrebnih za obavljanje osnovne djelatnosti (mehanizacija, separacija i dr.), dozvoljava se uređenje komunikacijskih površina, te postavljanje isključivo montažnih pratećih građevina za potrebe osoblja (čuvarska kućica, sanitarije, blagovanje), koje se nakon eksploatacije moraju ukloniti. Maksimalna bruto razvijena površina takvih građevina ne smije prijeći 100 m².

Maksimalna visina osnovnih građevina diktirana je funkcijom, odnosno tehnološkim procesom, a maksimalna visina pomoćnih građevina je prizemlje, bez podruma i potkrovlja, i to visine 5,0 m do najviše točke građevine.

Iznimno, visina građevina može biti i veća ukoliko je određena specifičnom funkcijom ili tehnološkim procesom.

Članak 84.

Eksploatacija na lokaciji »Čanjevo« se iz razloga zaštite ostataka utvrde ograničava na prvu fazu, te se radovi moraju odvijati sukladno rješenju nadležne službe o odobrenju eksploatacije i Rudarskom projektu.

Svi radovi na eksploatacijskom polju se moraju vršiti na način da se ne ugroze ostaci utvrde kao kulturnog dobra sukladno posebnom propisu.

Nakon završene eksploatacije mineralnih sirovina ili trajnog obustavljanja radova vršitelj eksploatacije je dužan izvršiti sanacijske radove i privesti zemljište namjeni definirano Planom (Studijom utjecaja na okoliš i Rudarskim projektom), a to je biološka rekultivacija (eventualno pošunljavanje), tj. osiguranje namjene istovjetne onoj prije eksploatacije.

2.3.2. Građevine športsko-rekreacijske namjene

Članak 85.

Izgradnja športsko-rekreacijskih građevina, koje se u skladu s posebnim propisom mogu graditi izvan građevinskog područja, može se definirati samo na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja koje je nužno izraditi prilikom ishoda dokumenta za lociranje i građenje takvih građevina, ili na temelju drugog dokumenta sukladno propisu.

U smislu građevina športsko-rekreacijske namjene mogu se izgrađivati i uređivati sadržaji kao što su: športska igrališta, dječja igrališta, lovački domovi, planinarski domovi, streljane, sadržaji vezani uz uzgoj konja za jahanje manjeg kapaciteta od farme, sadržaji vezani uz rekreativne lovačke sadržaje, ribnjake, jezera i sl. u sklopu turističke ponude i dr.

Uz, ili u sklopu građevine osnovne namjene mogu se graditi i prateći uslužni sadržaji kao što su ugostiteljski, trgovački, servisni i sl., te turistički sadržaji.

Članak 86.

Građevine moraju biti grupirane na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora.

Maksimalna izgrađenost parcela ne smije prijeći 10%.

Građevine ove namjene mogu biti prizemne s podrumom i uređenim potkrovljem, maksimalne visine vijenca 6 m.

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

Građevine moraju svojim oblikovanjem i materijalima biti maksimalno uklopljene u prostor u kojem se grade.

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

Unutar kompleksa športskih i rekreacijskih sadržaja mogu se graditi i građevine sa zdravstvenom namjenom kao što su specijalizirane ambulante, manji odjeli za oporavak (fizikalna terapija, psihoterapija i sl.), specijalizirani domovi i drugo.

Članak 87.

Na potoku Gegavcu, u naseljima Vrh Visočki i Presečno Visočko planira se formirati jezero, koje bi se koristilo u svrhu rekreacije i športa na vodi, te uz vodu, a ujedno bi služilo za zaštitu od velikih voda i požarne potrebe.

Ovim planom definirane su dvije, alternativne lokacije jezera i to jedna sjeverno od lokalne ceste i planiranog građevinskog područja zone športa i rekreacije i druga južno od ove zone. U trenutku odabira lokacije jezera, lokacija koja nije odabrana postat će nevažeća.

Na prostoru uz jezero moguće je uređenje, te eventualna izgradnja potrebnih pratećih sadržaja namijenjenih rekreaciji i športu, što je potrebno cjelovito prostorno razraditi kroz idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno odgovarajuću dokumentaciju sukladno propisima o prostornom uređenju.

Izgradnja jezera, te uređenje i eventualna izgradnja na prostoru uz jezero mora biti u skladu s posebnim propisima o vodama i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

2.3.3. Građevine zdravstvene namjene

Članak 88.

Izgradnja građevina zdravstvene namjene, koje se u skladu sa zakonom mogu graditi izvan građevinskog područja, može se definirati samo na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja koje je nužno izraditi prilikom pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje takvih građevina.

U smislu građevina zdravstvene namjene mogu se izgrađivati i uređivati sadržaji kao što su: stacionari, bolnice, specijalizirani domovi, odjeli za oporavak i slični sadržaji koji su vezani uz povoljnije prirodne karakteristike i kvalitete pojedinih prostora i okoliša.

Uz, ili u sklopu građevina osnovne namjene mogu se graditi i prateći uslužni sadržaji.

Članak 89.

Maksimalna izgrađenost parcela ne smije prijeći 10%.

Građevine ove namjene mogu biti prizemne, ili jednokatne s podrumom i uređenim potkrovljem, maksimalne visine vijenca 9,0 m, maksimalne bruto izgrađene površine 600 m².

Oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti maksimalno uklopljeni u prostor u kojem se grade.

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

Članak 90.

Za komplekse športsko-rekreacijske i zdravstvene namjene, veće od 5,0 ha, kao i komplekse kombiniranih navedenih namjena, a koji bi se gradili izvan građevinskog područja naselja, potrebno je izraditi Detaljni plan uređenja (DPU).

2.3.4. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

Farme za biljnu proizvodnju

(ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi)

Članak 91.

Farmom za biljnu proizvodnju se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti bazirane na biljnoj proizvodnji, a koja se izgrađuje izvan građevinskog područja.

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

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

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

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

Posjed na kojem se izgrađuje farma mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, te mora

biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji.

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

Članak 92.

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 namjeranim ulaganjima, čiji sadržaj je određen Prostornim planom Varaždinske županije.

Članak 93.

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

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

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

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

Članak 94.

Minimalna udaljenost građevina iz prethodnog članka od građevinskog područja naselja, kao i od državne ceste je 100 m, 50 m od županijske i 30 m od lokalne ceste.

Maksimalna visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma na farmi je prizemlje + kat (P + 1) s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma, tj. 8,0 m do visine vijenca.

Maksimalna visina gospodarskih građevina na farmi je prizemlje + potkrovlje, tj. 5,0 m do visine vijenca.

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

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

Tlocrtna površina definirana je u članku 17. ovih Odredbi.

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

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

Članak 95.

Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 91. treba biti naročito određeno:

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

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

Građevine za uzgoj životinja

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

Članak 96.

Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.) i to kao tovilista, ili stočne farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi. Uvjet za izgradnju takvih građevina je minimalan broj od 10 uvjetnih grla.

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

Vrsta životinja:	Koeficijent:	Br. grla:
- Krava, steona junica	1,00	10
- Bik	1,50	7
- Vol	1,20	8
- Junad 1-2 godine	0,70	14
- Junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- Telad	0,25	40
- Krmača i prasad	0,055	181
- Tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- Mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13	77
- Teški konji	1,20	8
- Srednje teški konji	1,00	10
- Laki konji	0,80	13
- Ždrebac	0,75	13
- Ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100
- Janjad i jarad	0,05	200
- Tovna perad	0,00055	18.000
- Konzumne nesilice	0,002	5.000
- Rasplodne nesilice	0,0033	3.000
- Purani	0,002	5.000
- Nojevi	1,10	9

Za druge vrste životinja (krznaši i sl.) minimalni broj uvjetnih grla utvrđuje se Programom o namjeranim ulaganjima iz stavka 3. ovog članka.

U slučaju da nije ispunjen uvjet o minimalnom broju grla, izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka izvan građevinskog područja naselja, moguće je dozvoliti na temelju programa o namjeranim ulaganjima, čiji sadržaj je definiran Prostornim planom Varaždinske županije.

Za izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe o fomiranju pristupa i priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno način snabdijevanja potrebnom infrastrukturom definirane člankom 91. stavak 4. i 5.

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

Članak 97.

U sklopu farme za uzgoj životinja iz članka 96. kao stambeno-gospodarskog sklopa mogu se graditi:

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

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

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

Članak 98.

Uvjeti iz članka 94. za maksimalne visine, minimalne tlocrtne površine, međusobne udaljenosti, oblikovanje

i drugo, koji su definirani za građevine na farmama biljne proizvodnje primjenjuju se i na građevine na farmama za uzgoj životinja kada se one uređuju kao stambeno-gospodarski sklopovi.

Članak 99.

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

Kapacitet gospodarske građevine				Udaljenost (u metrima)		
goveda i konji, kom.	svinje komada	koze i ovce komada	perad komada	od građev. područja*	od drž. ceste	od župan. i lok. ceste
do 20	do 200	do 200		100	100	70
20 - 100	200 - 400	200 - 400	do 18.000	150	150	100
100 - 300	400 - 1.200	400 - 1.200	18.000 - 25.000	300	150	100
preko 300	preko 1.200	preko 1.200	preko 25.000	500	300	300

*udaljenost od građevinskog područja odnosi se i na udaljenosti od građevinskog područja susjednih općina

U pojedinu grupu životinja navedenih u tablici iz stavka 1. ovog članka spadaju:

- goveda i konji - krave, junice, bikovi, volovi, junad, telad, konji, ždrebadi,
- svinje - rasplodne i tovne - krmače, nerasti, odojci,
- koze i ovce - koze, jarci, jarad, ovce, ovnovi, janjad,
- perad - rasplodna i tovnna.

Udaljenosti navedene u tablici se mjere od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja.

Kod gradnje gospodarskih građevina za uzgoj drugih životinja koje nisu navedene u tablici, njihova udaljenost od građevinskog područja ne može biti manja od 100 m.

Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja, ako se grade kao zasebne građevine te nisu sastavni dio već izgrađenog kompleksa farme, mora biti (ovisno o kapacitetu) istovjetna udaljenostima od građevinskog područja navedenim u tablici u stavku 1. ovog članka. Udaljenost se odnosi na najbližu građevinu u susjednoj farmi ili susjednom izgrađenom kompleksu farme.

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

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

Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) moraju imati izduženi tlocrt, s preporučenim omjerom stranica 1:1,5, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine, krov mora biti dvostrešan, maksimalnog nagiba do 45°.

Članak 100.

Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 96. bit će naročito određeno:

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

vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje i likvidacija otpada i sl.),

- način ograđivanja parcele, ozelenjavanje parcele i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

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

Ribnjaci

Članak 101.

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

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

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

Plastenici i staklenici

Članak 102.

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

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

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

Pčelinjaci

Članak 103.

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

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

Članak 104.

Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju u funkciji seoskog i izletničkog turizma, s potrebnim pratećim sadržajima.

Izgradnja u funkciji seoskog turizma unutar građevinskog područja naselja moguća je u sklopu seoskog domaćinstva u zonama mješovite, pretežito stambene izgradnje, te u zonama povremenog stanovanja, a izgradnja u funkciji seoskog turizma izvan građevinskog područja naselja moguća je u sklopu izgradnje u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Za potrebe izletničkog turizma moguća je izgradnja manje, funkcionalno primjerene građevine za boravak izletnika.

Najveća dopuštena visina građevina iz prethodnog stavka je prizemlje i kat, uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnju podruma, a maksimalne visine vijenca 8,0 m, na zasebno formiranoj parceli koja omogućuje postotak izgrađenosti do 30%.

Članak 105.

Građevine iz članka 104. moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

Građevine u funkciji turizma koje se grade izvan građevinskog područja moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, izvor s kontroliranom kvalitetom vode i dr.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (električni agregat, te po potrebi plinski spremnik i dr.).

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

Članak 106.

Potrebni smještajni kapaciteti, te drugi prateći sadržaji vezani uz turističke djelatnosti, odnosno turističku ponudu ovog područja, mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja, u zonama mješovite, pretežito stambene namjene ili zoni centra u naselju Visoko.

Članak 107.

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

U naselju Čanjevo planira se lokacija uzgajališta divljači, za uzgoj srna i jelena lopatara.

2.3.6. Infrastrukturni sustavi i građevine

Članak 108.

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

Detaljni uvjeti utvrđivanja koridora i površina infrastrukturnih sustava i građevina definirani su u

poglavlju 5. ovih Odredbi - Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.

Članak 109.

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

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

2.3.7. Manje vjerske građevine

Članak 110.

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

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

2.3.8. Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja

Članak 111.

Pojedinačne stambene i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. 02. 1968. g. (te su u suprotnosti s planiranom namjenom određenom ovim Planom), tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja.

Značajnije građevine iz stavka 1. ovog članka, odnosno posjedi s više građevina evidentirane su u postupku izrade ovog Plana kao postojeća - zatečena izgradnja izvan građevinskog područja i prikazane na kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«.

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

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

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

Za izgradnju na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama nije moguća prenamjena

(osim u poslovne sadržaje za tihe i čiste djelatnosti), niti povećanje građevinske parcele, a sukladno tome ni nova izgradnja na istoj. Prenamjena i povećanje takvih parcela je moguće jedino u svrhu izgradnje i prenamjene u građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja temeljem Zakona o prostornom uređenju.

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

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

Članak 112.

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

Članak 113.

Pojedinačne stambene i gospodarske (eventualno i poslovne) građevine, koje se nalaze izvan građevinskog područja ili zatečene izgradnje izvan građevinskog područja, tj., iste nisu izgrađene temeljem, ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima iz članka 111. i nisu evidentirane u postupku izrade ovog Plana, te se ne mogu uklopiti u planiranu namjenu određenu Planom smatraju se građevinama suprotnim ovom Planu.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 114.

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

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

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

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

Članak 115.

Uvjeti za izgradnju gospodarskih sadržaja, tj. građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, koje se grade u građevinskom području unutar mješovitih, pretežito stambenih zona, definirani su (za poslovne građevine) odredbama za tu zonu, u poglavlju 2.2. 1. Zone mješovite, pretežito stambene namjene.

Članak 116.

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

U naselju Visoko planira se manja gospodarska zona - sajmište, koja je namijenjena isključivo kupoprodaji krupne i sitne stoke, s mogućnošću izgradnje potrebnih pratećih sadržaja. Izgrađeni sadržaji moraju biti grupirani u jednom dijelu sajmišta, ukoliko će se sajmište ograđivati, potrebno je izmaknuti dio puta koji ide kroz područje planiranog sajmišta.

Ove zone Planom su prikazane na kartografskim prikazima br. 4. - Građevinska područja naselja, na katastarskim podlogama u mj. 1: 5 000.

Članak 117.

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

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

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

Članak 118.

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

Članak 119.

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

Veće površine neizgrađenih dijelova zona namijenjenih za poslovne sadržaje malog i srednjeg poduzetništva mogu se početi realizirati nakon što

buđu potpuno popunjeni slobodni prostori takvih zona u djelomično izgrađenim prostorima.

U tom smislu prioritetno je uređenje gospodarske zone u naselju Vinično.

Članak 120.

Za gospodarske zone koje su namijenjene djelatnostima malog i srednjeg poduzetništva, ukoliko nisu opremljene komunalnom infrastrukturom, te na području zone ne postoji logičan slijed parcelacije i mogućnosti izgradnje, potrebno je izraditi Detaljni plan uređenja (DPU).

Članak 121.

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

Članak 122.

Na područjima unutar gospodarske zone, koja su ovim Planom utvrđena kao poplavna područja potrebno je pridržavati se uvjeta iz članka 59. ovih Odredbi.

Članak 123.

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

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

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

Članak 124.

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

Članak 125.

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

Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju

od parcela, odnosno zona stanovanja i centralnih sadržaja naselja biti udaljene najmanje 30 m i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine 15 metara, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

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

Članak 126.

U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m),
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine vatrogasnog koridora,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske parcele iznosi 40%,
- najmanje 20% od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno, s tim da se ta površina ne može isključivo urediti kao parkiralište na perforiranim tlakovcima (moguća je kombinacija s visokim zelenilom),
- maksimalna visina građevina je P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja i izgradnje podruma,
- visina vijenca može iznositi najviše 9,0 m a iznimno i više za pojedine građevine u kojima proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva,
- visina nadozida može biti najviše 1,0 m iznad stropne konstrukcije,
- 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,
- krovništa građevina se mogu izvoditi kao ravna ili kosa, maksimalnog nagiba 35°, a pokrov može biti crijep, šindra ili drugi materijal odgovarajući vrsti i namjeni građevine.

Članak 127.

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

Članak 128.

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

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

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

Minimalna veličina parcela za gospodarske djelatnosti je 2.000 m².

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

Članak 129.

Minimalna širina kolnika pristupne ceste je 5,0 m.

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

Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a potrebno dimenzioniranje tih prostora je definirano člankom 154. ovih Odredbi.

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

Članak 130.

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

Članak 131.

Uvjeti smještaja djelatnosti i sadržaja vezanih uz eksploataciju mineralnih sirovina definirani su u poglavlju 2.3.1. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina ovih Odredbi.

Članak 132.

Uvjeti smještaja i izgradnje građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti definirani su u poglavlju 2.3.4. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ovih Odredbi.

Članak 133.

Za proizvodnju organsko-biološke hrane, odnosno hrane proizvedene na ekološki način (ekološka poljoprivreda) pogodno je sve zemljište (osobito poljoprivredno zemljište unutar mozaika ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskih područja) na području Općine, izuzev:

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

Proizvodnjom zdravstveno ispravne hrane, odnosno ekološke poljoprivrede podrazumijeva se proizvodnja utvrđena posebnim propisima.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 134.

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

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

Članak 135.

Društvene djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zonu centra, u naselju Visoko, koja je definirana na katastarskim podlogama u mj. 1:5.000, te u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje.

U zoni centra mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, detaljnije utvrđeni člankom 60. ovih Odredbi

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

Ukoliko se sadržaji iz članka 134. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 24., stavka 1. ovih Odredbi.

Članak 136.

Sadržaji djelatnosti iz članka 134. smještavaju se u prostoru na slijedeći način:

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

- za šport i rekreaciju - smještavaju se unutar ili izvan građevinskog područja naselja,
- za vjerske građevine - smještavaju se u pravilu unutar građevinskog područja naselja, a manje kapelice, raspela i sl. i izvan građevinskog područja naselja.

Članak 137.

Za izgradnju sadržaja, tj. građevina iz članka 134. koriste se slijedeći orijentacijski normativi:

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

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

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

Članak 138.

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

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

Članak 139.

Visina građevina iz članka 134. ne može biti viša od prizemlja + dva (2) kata, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma, odnosno 11,0 metara do vijenca građevine, osim izuzetno za predškolske, vjerske te športsko-rekreacijske građevine.

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

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

Visina športsko-rekreacijskih građevina utvrđena je člankom 86. ovih Odredbi.

Članak 140.

Udaljenost građevina iz članka 134. od susjednih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.

Udaljenost takvih građevina, odnosno dijelova takvih građevina s mirnim i tihim sadržajima, od građevina individualne stambene izgradnje, te

stambeno-poslovnih i poslovnih građevina za tihe i čiste djelatnosti, ne može biti manja od jedne visine veće građevine, te ne manje od 5,0 m od susjedne međe.

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

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

- gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja - najmanje 15 m.

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

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

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

Članak 141.

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

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 142.

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

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

Članak 143.

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

Uz sadržaje društvenih djelatnosti potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na parceli, otvorenim parkiralištima ili u garažama

(1,5 parkirališnih mjesta po stanu, te normativi za poslovne sadržaje u skladu s člankom 154.).

Članak 144.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni materijali, moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, naseljem kao cjelinom i krajolikom.

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

Članak 145.

Kod projektiranja i gradnje građevina iz članka 134. i 135. kao i kod višestambenih građevina obavezno je pridržavati se propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

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

Članak 146.

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

Prometna infrastruktura

- cestovni promet,
- pošta i javne komunikacije,

Energetski sustav

- elektroopskrba,
- plinoopskrba,

Vodnogospodarski sustav

- vodoopskrba,
- odvodnja,
- zaštita od štetnog djelovanja voda,

Groblje.

Površine i građevine navedene infrastrukture prikazane su u grafičkim prikazima br. 2a) Pošta i komunikacije, 2b) Energetski sustav i 2c) Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1 : 25.000, na način odgovarajući mjerilu prikaza.

Članak 147.

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

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

Prometna infrastruktura**Cestovni promet****Članak 148.**

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

Članak 149.

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

Detaljnijom razradom (Detaljni plan uređenja, projekt i sl.) potrebno je definirati položaj instalacija komunalne infrastrukture u koridoru ulice, a po potrebi i prostoru između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine. U slučaju da se ne izrađuje detaljnija planska ili projektna razrada, načelno se komunalne instalacije polažu izvan kolnika (osim eventualno kanalizacije) ispod nogostupa ili u pojasu između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine. Raspored instalacija komunalne infrastrukture u pravilu se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i telekomunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

Članak 150.

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

Prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet, odnosno sukladno članku 49. i 50. ovih Odredbi.

Članak 151.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz koju se izgrađuju ili postoje

stambene ili druge građevine, te na koju te građevine imaju izravan pristup.

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

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

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

Članak 152.

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

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

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

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

Članak 153.

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

Članak 154.

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

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

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

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

Za ostale sadržaje kao što su višenamjenske dvorane, športsko-rekreacijske građevine, škole i

predškolske ustanove, zdravstvene, vjerske i slične građevine, broj potrebnih parkirališnih i garažnih mjesta orijentaciono se utvrđuje prema 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. Športsko-rekreacijske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
3. Škole i predškolske ustanove	1 zaposlenik	2 PGM
4. Zdravstvo	1000 m ² korisnog prostora	20 PGM
5. Vjerske građevine	1 sjedalo	0,1 PGM

Članak 155.

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 156.

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

Članak 157.

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

Članak 158.

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

Pošta i javne telekomunikacije

Članak 159.

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

Članak 160.

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

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

Članak 161.

Na području Općine planira se lokacija za osnovnu postaju pokretne komunikacijske mreže (HT cronet-a) s antenskim stupom, u naselju Presečno Visočko, kao i širenje mreže VIPneta.

Ukoliko se ukaže potreba za dodatnom izgradnjom takvih građevina (za potrebe HT cronet-a ili VIPnet GSM-a), iste se mogu locirati na područjima koja nisu osobite prirodne i krajobrazne vrijednosti, niti na vizualno eksponiranim područjima (sljeme ili vrh brežuljka, eksponirane visoravni i sl.).

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

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

Građevine (osnovne postaje iz stavka 1. ovog članka) moraju se načinom izgradnje i hortikulturnim zahvatima maksimalno moguće uklopiti u prostor u kojem se grade, odnosno postavljaju, a ovisno o posebnim propisima.

Prilikom gradnje građevina iz stavka 1. ovog članka potrebno je pridržavati se i posebnih uvjeta sigurnosti, te zaštite okoliša i prirode.

Članak 162.

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

Komunalna infrastruktura**Energetski sustav - Elektroenergetika**

Članak 163.

Na području Općine moguća je i planira se rekonstrukcija postojeće mreže i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata (nove TS 10/0,4 kV i to: u naselju Visoko - »Visoko IV - Brijeg Kuzmići«, u naselju Kračevac - »Kračevac II - Bočkaji«, u naselju Presečno - »Presečno II« i u naselju Đurinovec - »Đurinovec II - Boščaki« i druge prema potrebi.)

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

Na osnovu detaljnije elaboracije opremljenosti naselja električnom energijom potrebno je dati optimalna rješenja snabdijevanja pojedinih naselja ili dijelova naselja. Osobito se to odnosi na gospodarske zone u naseljima Visoko i Vinično.

Postojeće zračne 10 kV vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetskim kabelima (eventualno u naselju Visoko). Eventualni podzemni vodovi moraju se polagati uzduž postojećih prometnica. Pri izgradnji unutar građevinskih područja mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

Članak 164.

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

Energetski sustav - Plinoopskrba

Članak 165.

S obzirom da područje Općine nije plinificirano, planom su definirani samo glavni kapitalni vodovi, a detaljniji razvod lokalne plinske mreže definirat će se detaljnijom dokumentacijom (projektnom).

Prioritetna je plinifikacija naselja Visoko (sjedište Općine) i dijelova naselja uz županijsku cestu ŽC 2175, te planiranih gospodarskih zona u naseljima Visoko i Vinično.

Članak 166.

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

Razvodne plinovode je preporučljivo polagati u koridore postojećih i planiranih prometnica, odnosno sukladno članku 149. ovih Odredbi.

Članak 167.

Distributer zemnog plina treba preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti,

odnosno smanjiti na minimum mogućnost nastanka neplaniranih kvarova koji mogu imati za posljedicu i privremeno zagađenje okoliša.

Članak 168.

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

Vodnogospodarski sustav - Vodoopskrba

Članak 169.

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

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

Članak 170.

Do realizacije sustava vodoopskrbe, u pojedinim dijelovima Općine mogu se koristiti lokalni vodovodi, ili drugi odgovarajući načini vodoopskrbe, ukoliko isti tehnički i kvalitetom vode zadovoljavaju, a uz obvezu redovitih kontrola kvalitete vode. U tom slučaju potrebno je formirati zaštitne zone i adekvatne službe održavanja lokalnih vodovoda.

Lokalni vodovodi mogu se prema potrebi rekonstruirati u smislu zadovoljenja neophodnih uvjeta.

Mreže lokalnih vodovoda mogu se prespojiti na regionalni sustav vodoopskrbe, ukoliko tehnički zadovoljavaju (uz korištenje vode iz predviđenih vodocrpilišta).

Članak 171.

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

Vodnogospodarski sustav - Odvodnja

Članak 172.

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

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

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

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

Članak 173.

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

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

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

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

Članak 174.

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

Vodnogospodarski sustav - Uređenje voda

Članak 175.

Na potocima Kračevac i Presečno planira se izgradnja retencija i akumulacija (koje se protežu i kroz Općinu Breznica, na području koje se planiraju nasute brane), a u skladu sa »Studijom hidrotehničkog uređenja sliva Lonje uzvodno od ceste Zagreb - Bjelovar«.

Članak 176.

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

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

Članak 177.

Regulacijske zahvate treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja.

Groblja

Članak 178.

Kod proširivanja postojećeg groblja, potrebno je da dijelovi na kojima će se vršiti ukop budu minimalno

30,0 m udaljeni od zone stanovanja, pod uvjetom da se na groblju osigura pojas zelenila minimalne širine 5 m.

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

Prilikom izgradnje novih groblja, ukoliko se ukaže potreba za istima, potrebno je da dijelovi na kojima se vrši ukop budu minimalno 50,0 m udaljeni od zone stanovanja u okolnim područjima.

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

6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti

Članak 179.

Od zaštićene prirodne baštine na području Općine se nalazi Belina lipa zaštićena u kategoriji spomenika parkovne arhitekture. Za zahvate i radnje nad zaštićenim dijelovima prirode vrijede uvjeti prema propisu o zaštiti prirode. Na Belinoj lipi i u neposrednoj blizini stabla nisu dopušteni zahvati kojima bi se promijenile ili narušile njegove neizmijenjene vrijednosti, a svi se zahvati provode koordinirano s Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode.

Članak 180.

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

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

Članak 181.

Ovim Planom se na lokalnoj razini planira zaštita pojedinačnih stabala - hrastova i to: hrast - cer u predjelu Cer, sjeverno od Visokog; hrast uz staru klijet na cesti prije zaselka Vinično Gornje Selo koji bi se zaštitio kao cjelina zajedno s klijeti, hrast na raskršću cesta za zaselak Lendava i Vinično Gornje Selo i Popov hrast južno od streljane u Visokom.

Navedeni primjerci stabala valorizirani su kao značajnija prirodna baština jer se cijeni da su od veće važnosti za Općinu. Pojedinačna stabla prikazana su na Kartografskom prikazu 3 kao spomenici parkovne arhitekture, odnosno prirodna baština planirana za zaštitu na lokalnoj razini.

Stabla se ne smiju sjeći i rezati, a eventualni građevinski radovi na okolnim objektima i parcelama

moraju se izvoditi na način da se stabla, grane i korijenje ne oštete.

Članak 182.

Ovim Planom defriran je osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz, označen u kartografskom prikazu br. 3 »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora«. Prirodni krajobraz obuhvaća dva veća šumska kompleksa i to: šumski predio u sjevernom dijelu Općine (Suho Borje, Jeleškovec, Delnice, Hrtić, Bota i šuma Gušća, te šumski predio u južnom dijelu Općine (Lipovec, Crnilo, Draga, Zemeljica, Strigovčica, šuma Klesta, šuma Kostanjevac, Črepinje i Bukovje).

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

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

Članak 183.

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

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

Potrebno je zaustaviti negativan trend krčenja privatnih šuma kroz Programe gospodarenja privatnim šumama za područje Županije, koji bi bili usklađeni s programima gospodarenja za okolne državne šume.

Članak 184.

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

Članak 185.

Identitet ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se zadrži prepoznatljiva slika naselja čija se građevinska područja prepliću i stapaju s prirodnom pozadinom.

6.2. Kulturna baština

Članak 186.

Na području Općine Visoko nalaze se preventivno zaštićene građevine: župna crkva Sv. Trojstva u Visokom i kurija u Čanjevu. Ovim se planom potvrđuje vrijednost navedenih građevina koje će biti upisane u Registar nepokretnih kulturnih dobara u skladu s važećim propisom.

Članak 187.

Od evidentirane graditeljske baštine na području Općine nalaze se: kamena skulptura Sv. Ivana Krstitelja, kapela Sv. Marije Magdalene i utvrda - burg ili stari grad Čanjevo, koja je evidentirana kao graditeljska baština i arheološki lokalitet.

Neovisno o tome da li je utvrda upisana u Registar nepokretnih kulturnih dobara, bilo kakve radnje koje mogu utjecati na spomenička svojstva ili narušiti integritet utvrde, mogu se poduzeti na osnovi prethodne dozvole nadležnog tijela, a svaka radnja koja bi mogla dovesti do oštećenja je neprihvatljiva.

Članak 188.

Od evidentiranih arheoloških lokaliteta na području Općine nalaze se: crkva Sv. Trojstva, burg Čanjevo te lokaliteti Vinično i Fraterščina.

Ovim se planom predlaže, u skladu s važećim propisom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zaštititi arheološki lokalitet utvrde Čanjevo. Za navedeni arheološki lokalitet potrebno je:

1. istražiti prostor i valorizirati ga,
2. odrediti obuhvat prostora predviđenog za zaštitu na razini katastarskih podloga,
3. koordinirano i u suradnji s nadležnim tijelima (sada Konzervatorski odjel u Varaždinu, u suradnji s arheološkim odjelom Gradskog muzeja u Varaždinu) izraditi mjere zaštite i definirati uvjete korištenja prostora.

Za lokalitet Fraterščina potrebno je izvršiti arheološka istraživanja jer isti nije istražen, a postoji mogućnost da se radi o prethistorijskom nalazištu.

Članak 189.

Za sve zahvate obnove, rekonstrukcije, dogradnje, sanacije, prenamjene i ostalo na zaštićenim i evidentiranim građevinama i lokalitetima kao i u njihovoj neposrednoj okolini, potrebno je od nadležnih državnih ustanova ishoditi zakonom propisane uvjete i odobrenja.

Članak 190.

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

Članak 191.

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

Ovim Planom se predlaže na lokalnoj razini zaštititi jedan od rijetkih očuvanih mlinova i to drveni Deglinov mlin na potoku Kračevac (Polazišta, slika 64).

U sklopu zaštite hrasta kao prirodne baštine (hrast uz staru klijet na županijskoj cesti prije zaselka Vinično Gornje Selo) predlaže se istovremena zaštita stare klijeti odnosno hrasta i klijeti kao specifične graditeljsko-prirodne cjeline (Polazišta, sl. 70).

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

Članak 192.

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

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 193.

Općina je dužna osigurati kontinuitet provođenja mjera za postupanje s komunalnim otpadom na postojeći način - organiziranim prikupljanjem i odvozom komunalnog otpada. Organizirano prikupljanje i odvoz komunalnog otpada Općina je dužna osigurati u svim naseljima, a povremeno i prikupljanje glomaznog otpada.

Na području Općine se ne planira lokacija odlagališta komunalnog otpada, a nakon usvajanja opredjeljenja o zbrinjavanju komunalnog otpada na razini Županije, rješavanje zbrinjavanja komunalnog otpada na području Općine, prema potrebi će trebati uskladiti sa spomenutim opredjeljenjem.

Članak 194.

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

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

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

Potrebno je organizirati odvojeno prikupljanje korisnog komunalnog otpada (stari papir, staklo, istrošene baterije, plastika, biološki otpad i sl.), tj. treba osigurati kontejnere/kante za prihvat sortiranog otpada.

Potrebno je poticati i stimulirati individualno prikupljanje i kompostiranje biološkog otpada na vlastitom zemljištu te njegovo vraćanje u proizvodni ciklus što je moguće s obzirom na pretežito ruralnu strukturu Općine, veći udio poljoprivrednog stanovništva i individualnu stambenu izgradnju s poljoprivrednom proizvodnjom za vlastite potrebe.

Članak 195.

Nelegalna odlagališta komunalnog otpada na području Općine potrebno je, sukladno zakonskim propisima, u potpunosti sanirati.

Članak 196.

Proizveden tehnološki (opasni i neopasni) otpad potrebno je zbrinuti sukladno odrednicama Zakona o otpadu, Pravilnika o vrstama otpada i Pravilnika o katastru emisija u okoliš.

Članak 197.

Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je člancima 172. do 174. ovih Odredbi za provođenje.

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

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

Upravno tijelo Općine dužno je voditi očevidnik sakupljenog i odloženog komunalnog otpada i krajem kalendarske godine izvješća dostavljati u Katastar emisija u okoliš kojeg vodi županijska služba nadležna za zaštitu okoliša.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 198.

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

Članak 199.

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

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

Članak 200.

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

Radi smanjivanja količine štetnih tvari u podzemnoj vodi koja se koristi i za piće potrebno je putem

poljoprivredne savjetodavne službe utjecati na pravilnu upotrebu količine i vrste mineralnih gnojiva i zaštitnih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

Članak 201.

Zaštita površinskih voda sastoji se od mjera kojima se sprječava pogoršanje kvalitete vode u vodotocima. Sve značajnije onečišćivače na vodotocima treba inventarizirati, a isti moraju primjenjivati mjere zaštite prirode i okoliša. U vodotoke se ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl.

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

Članak 202.

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

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

Prije izvođenja vodoprivrednih zahvata preporuča se valorizirati predjele uz vodotoke, a ekonomske interese uskladiti s vrijednostima prirodne sredine. Prirodnu ravnotežu i biološku raznolikost vodnog ekosustava kao i šireg vegetacijskog pojasa uz rijeku moguće je očuvati na način da se potrebni radovi na uređenju i održavanju vodotoka izvedu uz odgovarajuća usklađenja s drugim strukama, odnosno da se razmotri izvođenje radova uz očuvanje staništa vlažnih livada, izvornih prirodnih obilježja, zadržavanje visoke vegetacije, oblikovanja različitog profila korita i sl.

Članak 203.

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

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

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

Članak 204.

Mozaik poljoprivrednog tla i šuma (označen na kartografskom prikazu 1. »Korištenje i namjena

površina«) može se pošumiti u dijelu koji se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju (nekvalitetna tla, zapuštene i neobrađene površine, ekonomska neisplativost ulaganja).

Članak 205.

Izgradnja sustava za odvodnju treba uvažavati slijedeće:

- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za recipijente u koje se upuštaju,

- kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža, postojeće i nove stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju,

- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, otpadne vode upuštaju se u vodonepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja, a za gospodarske sadržaje primjenjuju se odredbe članka 173.,

- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodjelnih septičkih jama.

Članak 206.

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

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

Članak 207.

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

Članak 208.

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

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

Članak 209.

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

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

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 210.

Na području Općine obavezna je izrada Detaljnih planova uređenja za:

- za komplekse športsko-rekreacijske i zdravstvene namjene, veće od 5 ha, kao i komplekse kombiniranih navedenih namjena, koji bi se gradili izvan građevinskog područja naselja,

- za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja koji su veći od 5 ha, ukoliko za te prostore ne postoji potrebna infrastruktura za formiranje građevinskog zemljišta i nije osiguran logičan slijed parcelacije i izgradnje u odnosu na kontaktnu zonu,

- za gospodarske zone nanijenjene djelatnostima malog i srednjeg poduzetništva (ili dijelove zona), ukoliko nisu opremljene komunalnom infrastrukturom, te ukoliko na području zone (ili dijela zone) ne postoji logičan slijed parcelacije i mogućnosti izgradnje,

- eventualno druge prostore utvrđene propisima.

Prema potrebi, Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine može se utvrditi obveza izrade Detaljnog plana uređenja i za druga područja, odnosno zahvate.

Članak 211.

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

Članak 212.

Stupanjem na snagu ovog Plana više se ne primjenjuje dio Prostornog plana bivše općine Novi Marof, u dijelu koji se odnosi na područje Općine Visoko.

Članak 213.

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

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 214.

Osnovne mjere zaštite od požara kod izgradnje i rekonstrukcije su:

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

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

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

Članak 215.

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

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

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

Članak 216.

Plavna područja, odnosno zemljište unutar tih područja, a osobito ukoliko se ista nalaze unutar građevinskog područja, moguće je koristiti pod uvjetima definiranim člankom 59. ovih Odredbi.

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

Članak 217.

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

Članak 218.

Prema »Procjeni ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara uslijed opasnosti i posljedica

prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća« Policijske uprave varaždinske, na području Općine ne postoji mogućnost ugroženosti od ratnih opasnosti, te sukladno tome niti obveza izgradnje skloništa.

Općina je dužna izraditi Planove zaštite i spašavanja.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 219.

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

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

I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

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

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

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine,
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m², za garaževine do 100 m² bruto izgrađene površine, odnosno do 16 m² + 5% ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko 100 m²,
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine unutar postojećih gabarita, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe štetno na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima,

4. promjena tehnologija unutar postojećih gabarita, također pod uvjetom da ista ne pogoršava stanje okoliša ili ne utječe štetno na zdravlje ljudi,
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture,
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture,
7. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija,
8. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena.

Članak 220.

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

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

Suradnja i dokumentacija

- a) Suradnja (tijela, ustanove i subjekti):

Uredi državne uprave u Varaždinskoj županiji

- Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije
- Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof
- Ured za statistiku Varaždinske županije
- Ured za gospodarstvo Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof
- Ured za prosvjetu, kulturu, informiranje, sport i tehničku kulturu Varaždinske županije
- Ured za imovinsko-pravne poslove

Napomena: U vrijeme pribavljanja podataka Uredi državne uprave djelovali su pod navedenim nazivima, dok danas djeluju pod drugim nazivima, odnosno kao Službe.

Upravna tijela područne (regionalne) samouprave Varaždinske županije

- Upravni odjel za gospodarstvo Varaždinske županije
- Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo i lovno gospodarstvo Varaždinske županije
- Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb Varaždinske županije
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu

- DGU, Područni ured za katastar Varaždin, Ispostava Novi Marof
- Državni inspektorat, Područna jedinica Varaždin, gospodarski inspektor u području poljoprivrede i šumarstva
- Općinski sud u Novom Marofu, Zemljišnoknjižni odjel
- »Komunalac« Novi Marof
- JKP »Varkom« Varaždin
- Hrvatska elektroprivreda - Pogon Zelina
- Hrvatska pošta d.d. - Središte pošta Varaždin
- Hrvatski telekom, Telekomunikacijski centar Varaždin
- Hrvatske vode - VGI »Zelina - Lonja«, Dugo Selo
- Hrvatske vode - Služba korištenja i gospodarenja vodama, Zagreb
- Hrvatske vode - Služba zaštite voda od onečišćenja i zagađenja, Zagreb
- Hrvatske vode - Služba zaštite od štetnog djelovanja voda, Zagreb
- Hrvatske šume - Uprava šuma Koprivnica, Šumarija Varaždin - Hrvatska gospodarska komora, Županijska komora Varaždin
- Turistička zajednica Varaždinske županije
- Gradski muzej Varaždin
- VIP-NET GSM d.o.o., Zagreb
- Županijska uprava za ceste, Varaždinska županija
- MUP, Policijska uprava Varaždinska
- »Cesta« d.d. Varaždin
- Općina Visoko
- Župni ured Visoko

b) Pregled korištenih relevantnih dokumenata:

Planovi:

1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1997. godine,
 2. Program prostornog uređenja Republike Hrvatske, Mlinistarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1998. godine,
 3. Prostorni plan Varaždinske županije, Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Varaždin 2000. godine,
 4. Prostorni plan (bivše) Općine Novi Marof, »Plan« APZ - Zagreb, 1983. (donesen 1985.), te izmjene i dopune iz 1989., 1993. i 1996. godine.
- Studije:**
1. Osnovne smjernice za utvrđivanje strategije i operativnih rješenja gospodarskog razvoja Županije Varaždinske do 2005. godine, »City trust«, Zagreb, 1996. godine,
 2. Strateški marketinški plan turizma Varaždinske županije, Institut za turizam, Zagreb, 1997. godine,
 3. Meteorološka podloga za potrebe prostornog planiranja Županije Varaždinske, Državni hidrometeorološki zavod, Centar za meteorološka istraživanja, Zagreb, 1995. godine,
 4. Seizmička mikrorajonizacija Varaždina - regionalna studija, »Geotehnika« Zagreb - Institut Geoeexpert, Zagreb, 1972. godine,
 5. Studija utjecaja na okoliš autoceste Zagreb - Varaždin, dionica Komin - Goričan, »Hrvatske ceste« - Inženjerski projektni zavod, Zagreb, 1991. godine,
 6. Mineralne sirovine područja Zajednice općina Varaždin, INA Projekt, Zagreb, 1985. godine,
 7. Studija opskrbe prirodnim plinom Županije Varaždinske, Coning inženjering d.d. Varaždin, 1985. godine,
 8. Vodoopskrba područja općina Breznički Hum, Breznica i Visoko - Konceptijsko rješenje, AT Consult d.o.o. Varaždin, 4 mj. 1995. godine,
 9. Vodoopskrbni plan Varaždinske županije, AT Consult d.o.o. Varaždin, 4 mj. 1998. godine,