

Na temelju članka 24. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02 i 100/04), suglasnosti Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Klasa: 350-02/06-01/2, Urbroj: 2186-05-02-06-3 od 30. svibnja 2006. godine i članka 27. stavka 1. alineje 2. Statuta Općine Maruševac ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 22/01), Općinsko vijeće Općine Maruševac na 13. sjednici održanoj 05. listopada 2006. godine donosi

O D L U K U

o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Maruševac
(pročišćeni integralni tekst)

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Maruševac.

Članak 2.

Prostorni plan uređenja Općine Maruševac sastavni je dio Odluke i sadrži:

- A) TEKSTUALNI DIO PLANA
 - I OBRAZLOŽENJE
 - UVOD
 - 1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja općine Maruševac u odnosu na prostor i sustave županije i države
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne i resurske značajke
 - 1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova
 - 1.1.3.1. Prostorni plan Varaždinske županije
 - 1.1.3.2. Prostorni plan općine Ivanec
 - 1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
 - 2. CILJEVI PROSTORNOG PLANA RAZVITKA I UREĐENJA
 - 2.1. Ciljevi prostornog razvitka županijskog značaja
 - 2.1.1. Razvoj naselja, posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava
 - 2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora
 - 2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
 - 2.2. Ciljevi prostornog razvitka općinskog značaja
 - 2.2.1. Demografski razvitak
 - 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture
 - 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
 - 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
 - 2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na prostoru općine Maruševac
 - 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
 - 2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
 - 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture
 - 2.3.3.1. Unapređenje uređenja naselja
 - 2.3.3.2. Unapređenje prometne infrastrukture
 - 2.3.3.3. Unapređenje komunalne infrastrukture
 - 2.3.3.4. Zbrinjavanje otpada

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. Prikaz prostornog razvitka na području Općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije
 - 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
 - 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
 - 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
 - 3.4.1. Zone gospodarskih djelatnosti
 - 3.4.2. Poljoprivredne površine
 - 3.4.3. Prirodne cjeline i šume
 - 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
 - 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav
 - 3.5.1.1. Cestovni promet
 - 3.5.1.2. Željeznički promet
 - 3.5.1.3. Zračni promet
 - 3.5.1.4. Pošta i telekomunikacije
 - 3.5.2. Energetski sustav
 - 3.5.2.1. Proizvodnja i cijevni transport plina
 - 3.5.2.2. Elektroenergetika
 - 3.5.3. Vodnogospodarstveni sustav
 - 3.5.3.1. Vodoopskrba
 - 3.5.3.2. Odvodnja
 - 3.5.3.3. Uređenje vodotoka i voda
 - 3.6. Postupanje s otpadom
 - 3.7. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Zaštita voda
 - 3.7.2. Zaštita od buke
 - 3.7.3. Zaštita od požara
 - 3.7.4. Zaštita tla
 - 3.7.5. Zaštita zraka
 - 3.7.6. Zaštita životinja
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA
 - 1.0. Plan korištenja i namjene prostora
 - 1.1. Razvoj i uređenje naselja
 - 1.2. Razvoj i uređenje prostora izvan naselja
 - 1.3. Poljoprivredna tla isključivo osnovne namjene
 - 1.4. Šume
 - 1.5. Vodene površine, vodotoci, akumulacije
 - 1.6. Groblja
 - 1.7. Cestovni promet
 - 1.8. Željeznički promet
 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
 - 2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju
 - 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.2.1. Osnovni pojmovi
 - 2.2.2. Namjene
 - 2.2.3. Pomoćne građevine
 - 2.2.4. Gospodarske građevine
 - 2.2.5. Manje poslovne građevine
 - 2.2.6. Veličina i izgrađenost građevnih čestica niske stambene izgradnje i uvjeti oblikovanja i uvjeti smještaja
 - 2.2.7. Višestambene građevine
 - 2.2.8. Građevine poslovne, javne i proizvodne namjene
 - 2.2.9. Javno prometne površine

- 2.3. Izgrađene strukture van naselja
- 2.3.1. Objekti infrastrukture
- 2.3.2. Zdravstveni objekti
- 2.3.3. Rekreativski objekti
- 2.3.4. Objekti za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina
- 2.3.5. Stambeni i gospodarski objekti za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti
- 2.3.6. Građevine za potrebe obrane
- 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
- 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 4.1. Uvjeti smještaja i gradnje zgrada
- 4.2. Uvjeti uređenja i gradnje športsko-rekreativskih građevina
- 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 5.1. Prometni sustav
- 5.2. Telekomunikacijska mreža
- 5.3. Sustav plinoopskrbe
- 5.4. Elektroenergetski sustav
- 5.5. Sustav odvodnje
- 5.6. Sustav vodoopskrbe
- 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA
- 7. POSTUPANJE S OTPADOM
- 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 8.1. Opće mjere
- 8.2. Zaštita voda
- 8.3. Zaštita od buke
- 8.4. Zaštita tla
- 8.5. Zaštita zraka
- 8.6. Zaštita životinja
- 9. MJERE PROVEDBE PLANA
- 9.1. Obveza izrade prostornih planova
- 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
- 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

POPIS KORIŠTENE DOKUMENTACIJE

B) POPIS KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

- 1.1. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE TE PROMET – izmjene i dopune 1:25000
- 1.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE 1:25000

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

- 2.1.1. ENERGETSKI SUSTAV – CIJEVNI TRANSPORT PLINA 1:25000
- 2.1.2. ENERGETSKI SUSTAV – ELEKTROENERGETIKA 1:25000
- 2.2.1. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – KORIŠTENJE VODA 1:25000
- 2.2.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – ODVODNJA OTPADNIH VODA 1:25000

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

- 3.1.1. PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA 1:25000
- 3.1.2. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU – izmjene i dopune 1:25000
- 3.1.3. PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE 1:25000
- 3.2. PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE - izmjene i dopune 1:25000

- 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**
- 4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA NASELJA:
DONJE LADANJE, KORETINEC, ČALINEC, KAPELEC,
BILJEVEC, MARUŠEVEC I KORENJAK- izmjene i dopune 1:5000
- 4.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA NASELJA:
BRODAROVEC, NOVAKI, DRUŠKOVEC I KOŠKOVEC - izmjene i dopune 1:5000
- 4.3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA NASELJA:
MARUŠEVEC, KOŠKOVEC, CERJE NEBOJSE - izmjene i dopune 1:5000
- 4.4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA NASELJA: BILJEVEC,
JURKETINEC, BIKOVEC, GREDA, SELNIK, CERJE NEBOJSE
- izmjene i dopune 1:5000

C) POSEBAN DIO PLANA SU MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI S TEKSTUALNIM I GRAFIČKIM DIJELOM

Članak 3.

Prostorni plan uređenja Općine Maruševac izrađen je u 5 (pet) primjeraka.

Po jedan primjerak Prostornog plana dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja,
 - Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Uredu državne uprave u Varaždinskoj županiji,
 - Županijskom zavodu za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Varaždinske županije,
 - Urbanističkom zavodu Grada Zagreba,
- dok se jedan primjerak čuva u Jedinственном upravom odjelu Općine Maruševac.

Članak 4.

Odredbе za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Maruševac objavit će se u "Službenom vjesniku Varaždinske županije".

Članak 5.

Danom stupanja na snagu ove Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Maruševac prestaje važiti Prostorni plan (bivše) Općine Ivanec u dijelu koji se odnosi na područje Općine Maruševac ("Službene novine Varaždin" broj 4/83, 15/83, 22/86 i 10/88).

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Varaždina županije".

Klasa: 350-02/03-01/01
Urbroj: 2186-017/06-77
Maruševac, 05. listopad 2006.

Predsjednik Općinskog vijeća:

Zdravko Kukec, v.r.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

1.0. Plan korištenja i namjene prostora

Članak 1.

Razgraničenje prostora za građevinska područja naselja, površina izvan naselja, vodotoka i voda te prometnih površina prikazano je u kartografskom prikazu 1. - Korištenje i namjena prostora – prostor za razvoj i uređenje te promet.

Planom korištenja i namjene prostora posebno su označeni izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja.

Prostori gospodarske – pretežno industrijske namjene se nalaze u okviru zona naselja.

U planu namjene površina mj. 1:25000 su razgraničene zone različitih namjena.

Na prikazima građevinskih područja naselja u mjerilu 1:5000 su detaljno razgraničene namjene za koje se planom to posebno želi istaći.

1.1. Razvoj i uređenje naselja

Članak 2.

Razgraničenje građevinskih područja naselja je određeno u pravilu granicama postojećih čestica ili na osnovi drugih elemenata od značaja za pojedinu namjenu (reljef, dubina čestice, oblik i sl.).

Građevinsko područje naselja je prostor namijenjen razvoju, gradnji i uređenju svih sadržaja značajnih za život u pojedinom naselju.

Razgraničenje zona svih namjena vrši se na osnovi plana namjena površina i granica građevinskih područja uz uvažavanje stvarnog stanja na terenu i vlasničkih odnosa. To se odnosi i na prometne koridore.

Lokacijskom dozvolom se može odrediti granica građevnih čestica tako da u što većoj mjeri odgovaraju stvarnom stanju.

Za gospodarsku – pretežno industrijsku namjenu su određeni postojeći i novi prostori u kojima će se odvijati proizvodna, servisna, skladišna i trgovačka djelatnost u funkciji osnovne namjene pojedine zone. Granice ovih zona određene su u pravilu granicama čestica.

Kod izdavanja lokacijskih dozvola može se odrediti granice građevne čestice tako da u što većoj mjeri odgovaraju postojećem stanju i tehnološkim potrebama.

1.2. Razvoj i uređenje prostora izvan naselja

Članak 3.

Prostori namijenjeni razvoju i uređenju izvan naselja su oni prostori koji po svojoj namjeni, lokaciji ili veličini nisu dio građevinskog područja naselja, a zahtijevaju određivanje područja za razvoj i posebne odredbe za gradnju i uređenje.

Za iskorištenje mineralnih sirovina – iskop gline, planom je određena postojeća zona, u skladu s eksploatacionim poljem odobrenim 1981. godine. Predviđena je i zona za istražni prostor.

Unutar njega se može proširiti prostor za eksploataciju vodeći računa o tome da se osigura zaštitni zeleni koridor uz naselje.

Kod izdavanja lokacijskih dozvola odredit će se granice eksploatacionog polja vodeći računa o procjeni utjecaja na okoliš.

U sklopu lokacijske dozvole treba biti i rješenje sanacije zone eksploatacije s rješenjem buduće namjene jezera nastalog iskopom gline te rekreativnog korištenja okolnog prostora.

Članak 4.

Kompleks dvorca Maruševac je Planom korištenja i namjene prostora određen kao poslovna namjena.

U sklopu kompleksa dvorca Maruševac je određena i ugostiteljsko turistička namjena uz ispitivanje mogućnosti korištenja kao hotel.

Granice građevinskog područja kompleksa dvorca Maruševac su određene uže od namjene cijelog kompleksa. To znači da se unutar njih treba predvidjeti održavanje, rekonstrukciju i eventualnu prenamjenu ili gradnju zamjenskih zgrada, a na ostalom dijelu kompleksa samo otvorene prostore (park, jezera, šume, igrališta, staze i sl.).

Za kompleks će se izraditi detaljni plan uređenja. Rješenje će se uskladiti s aktom o zaštiti dvorca.

Članak 5.

Ugostiteljsko turistička namjena – kamp je određena uz akumulacijsko jezero sjeverno od Brodarevca. Točne granice građevne čestice i sadržaji u kampu odredit će se lokacijskom dozvolom.

Planom je posebno određena športsko rekreacijska namjena za nogomet na lokaciji današnjeg igrališta u Cerju.

Pri određivanju granica građevne čestice treba voditi računa o postojećem stanju i mogućnostima proširenja. To će se odrediti idejnim rješenjem i lokacijskom dozvolom.

U sklopu ove zone može se graditi parkiralište, pomoćna igrališta i zgradu sa svlačionicama, upravom i ugostiteljskim objektom.

Ako će ovi sadržaji zahtijevati prostor površine veće od 5 ha rješenje će se odrediti detaljnim planom uređenja.

1.3. Poljoprivredna tla isključivo osnovne namjene

Članak 6.

Najviši boniteti tla su u planu određeni kao osobito vrijedna obradiva tla. To je sjeveroistočni, nizinski dio općine.

Kao vrijedna obradiva tla su označeni prostori istočnog nizinskog dijela općine koji će se i nadalje intenzivno obrađivati.

1.4. Šume

Članak 7.

Planom su posebno izdvojene šume koje će i nadalje imati isključivo osnovnu namjenu, pretežno gospodarsku.

Kao zaštitne šume planom su određene šume uz dvorac Maruševac.

U prostorima gdje to nije jednoznačno moguće razdvojiti, zajedničkom oznakom su u planu označeni prostori s ostalim poljoprivrednim tlom, šumama i šumskim zemljištem.

Detaljno razgraničenje ovih prostora će se odrediti pri izdavanju lokacijskih dozvola ili drugih akata za odobrenje zahvata na ovim područjima.

1.5. Vodene površine, vodotoci, akumulacije

Članak 8.

Planom su određene vodene površine Plitvice i Bednje s pritocima i akumulaciono jezero.

Kod izdavanja lokacijskih dozvola za radove na i uz vodene površine treba voditi računa o njihovom postojećem toku i biološko-ekološkim obilježjima koja treba u maksimalnoj mjeri sačuvati i u budućnosti.

1.6. Groblja

Članak 9.

Planom su određeni prostori za razvoj svih postojećih groblja na način da su im predviđeni i prostori za širenje i gradnju neophodnih sadržaja.

Pri izdavanju lokacijskih dozvola za groblja idejnim rješenjem će se odrediti granice građevnih čestica vodeći računa o funkcionalnim mogućnostima proširenja i o mogućnostima rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

1.7. Cestovni promet

Članak 10.

Planom korištenja i namjene prostora su određeni i prostori za cestovni promet.

U Planu je ucrтана državna brza cesta sa trasom jednakom onoj u Prostornom planu županije.

Kao alternativni mogući koridor ucrтана je trasa predložena u građevinsko-tehničkoj studiji. Nakon odabira konačne trase druga će se brisati iz Plana.

Točna trasa i širina koridora planirane državne brze ceste će se odrediti lokacijskom dozvolom, a u planu je osiguran koridor širine 50 m unutar kojega će se odrediti trasa.

Širina koridora županijskih i lokalnih cesta je određena odredbama Zakona o cestama.

1.8. Željeznički promet

Članak 11.

Planom je osiguran koridor za gradnju brze željezničke pruge, u načelu na trasi današnje pruge. Točna trasa i širina koridora će se odrediti lokacijskom dozvolom.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju

Članak 12.

Na području općine su od važnosti za državu i županiju:

- Zagorska brza cesta
- Brza željeznička pruga Ivanec – Varaždin.
- 110 kV dalekovodi.
- Magistralni plinovod.
- Magistralni dijelovi vodoopskrbnog sustava.
- Eksploatacija gline i ciglana u Cerju Tužnom.

2.2. Građevinska područja naselja

2.2.1. Osnovni pojmovi

Članak 13.

Podrum je najniža etaža ako na kosom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaža nije viša od 40 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota konačnog zaravnatog terena nije niža od 20 cm od kote gornjeg ruba temelja na najnižem

dijelu, a na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 1,2 m od kote konačnog zaravnatog terena. Podrum koji ispunjava ove uvjete ne ubraja se u maksimalni zadani broj etaža građevine.

Potkrovljem se smatra dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže objekta.

Najveći volumen potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida 100 cm, mjerenom u ravnini pročelja objekta i nagibom krova od max. 15 stupnjeva, mjereno u visini nadozida.

U potkrovlju se može planirati samo jedna etaža.

Tlocrtna izgrađenost čestice, brutto-razvijena površina, visina objekta i koeficijent iskoristivosti čestice u smislu ove odluke je:

- tlocrtna izgrađenost je odnos površine dobivene vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih prostora na česticu i površine čestice;
- brutto-razvijena površina objekta je ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža objekta;
- visina objekta određuje se brojem etaža. Na kosom se terenu visina objekta određuje na onoj strani objekta na kojoj je veći broj etaža;
- koeficijent iskoristivosti čestice je odnos između brutto-razvijene površine objekta i ukupne površine građevne čestice.

2.2.2. Namjene

Članak 14.

Prilikom formiranja građevinskih područja naselja planom se razlikuju izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja. Formiranje novih građevinskih područja predviđeno je tamo gdje je povećanje građevinskog područja prihvatljivo sa stanovišta razvoja cijelog naselja.

Prvenstveno bi trebalo graditi u onim područjima koja se nastavljaju na postojeću izgradnju.

Granice građevinskog područja utvrđene su, u pravilu, granicama katastarskih čestica na kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:5000.

Na građevinskom području ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom neposredno ili potencijalno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, ili ugrožavale vrijednost čovjekova okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Unutar granice građevinskog područja, zemljište se može parcelirati samo u svrhu osnivanja građevnih čestica i to za stambene građevine do 400 m² BRP prije izdavanja građevinske dozvole ili na osnovi lokacijske dozvole za ostale građevine.

U okviru građevinskih područja naselja mogu se graditi stambene, pomoćne, radne i gospodarske građevine, manji pogoni, pilane, građevine motela, hotela, građevine za povremeno stanovanje, klijeti, prateći sadržaji i škole, vrtići, upravne građevine, crkve, trgovine, turistički, ugostiteljski, komunalni objekti i uređaji, građevine učeničkog i studentskog doma, visokoškolskih ustanova, dvorana za sport i kulturna događanja te ostale građevine koje služe funkcioniranju naselja.

Lokacije za nestambene sadržaje nisu ovim planom diferencirane. Time se omogućava izbor lokacije u trenutku donošenja odluke o gradnji, kada će se takvi sadržaji graditi u nekom od naselja, ili u blizini vrijednih područja označenih u planu ne mogu se graditi pogoni, pilane i slične građevine hala koje bi mogle devastirati postojeće vrijednosti.

Iznimka su radne zone, zona adventističkog učilišta i zona kompleksa dvorca Maruševac za koje su posebno određene granice u sklopu građevinskih područja naselja u mjerilu 1:5000.

Uz stambenu ili poslovno-stambenu građevinu mogu se graditi pomoćne gospodarske i manje poslovne građevine koje sa stambenom građevinom čine jednu funkcionalnu cjelinu.

Za poslovne građevine primjenjuju se odredbe za nisku stambenu izgradnju utvrđene ovim planom.

Članak 15.

Seosko kućanstvo je ono kojemu su na čestici potrebni prostori za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti. To su staje, spremišta strojeva i alata, sjenici i druga spremišta itd.

Vrsta stoke i njihov broj trebaju biti primjereni naselju. Na rubovima naselja i na lokacijama udaljenim od javnih građevina takve čestice mogu biti i veće od uobičajenih, ako su po kapacitetu manje od minimalnih za farme što moraju biti izvan naselja.

2.2.3. Pomoćne građevine

Članak 16.

Pomoćnom građevinom smatra se građevina manjih dimenzija koja se gradi uz ili u sklopu stambene građevine ili manje poslovne građevine na istoj građevinskoj parceli, a koristi se kao garaža, spremište, drvarnica ili slično.

2.2.4. Gospodarske građevine

Članak 17.

Pratećim gospodarskim građevinama smatraju se one bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl., te one s izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

Manji gospodarski objekti s izvorom zagađenja iz prethodnog stavka, mogu se graditi u izgrađenom dijelu naselja na gospodarskom dvorištu, udaljeni od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina min. 12 m. Veličina objekta za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca iz stavka 2. ovog članka ne smije prelaziti veličinu od 100 m² u tlocrtu, s tim da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi dozvoljeni postotak izgrađenosti na parceli.

2.2.5. Manje poslovne građevine

Članak 18.

Manjim poslovnim građevinama smatraju se:

- za tihe i čiste djelatnosti, bez opasnosti od požara i eksplozije; krojačke, frizerske, postolarske i fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kaffeji, buffeti i sl.
- za bučne djelatnosti: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, pilane, ugostiteljski objekti s glazbom i sl.
- poslovne građevine za bučne djelatnosti ne mogu se graditi na substandardnim parcelama. Uz njih se mogu graditi i pomoćne građevine.

2.2.6. Veličina i izgrađenost građevnih čestica niske stambene izgradnje i uvjeti oblikovanja i uvjeti smještaja

Članak 19.

Minimalna veličina građevne čestice određuje se za nisku stambenu izgradnju:

- za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalne širine 12 m i minimalne dubine 20 m; udaljenost površine unutar koje se razvija tlocrt građevine ne može biti manja od 1,0 m od susjedne međe, ako se ne izvode otvori na zidu, odnosno 3,0 m ako se izvode otvori,

- Iznimno se može na udaljenosti od min. 1 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.
- za izgradnju poluugrađenih građevina minimalna širina građevne čestice je 10,0 m, a minimalna dubina 22,0 m.
- za izgradnju građevina u nizu (ugrađeni) minimalna širina građevne čestice je 7,0 m, a minimalna dubina 26,0 m.

Kod pojedinačnih interpolacija dimenzije mogu biti i manje od propisanih. Maksimalna veličina građevinskih čestica za gradnju zgrada seoskih kućanstava kao i onih za gradnju stambeno-poslovnih zgrada planom nije propisana.

Maksimalna dubina građevne čestice za stambenu gradnju je 50 m.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice sa stambenim i pomoćnim građevinama iznosi najviše 40% za slobodnostojeće i dvojne, a maksimalno 50% za nizove. Izuzetno ako se radi o rekonstrukciji povijesnih ili drugih gusto izgrađenih dijelova naselja izgrađenost može biti veća, ali ne veća od zatečene.

Građevine koje se izgrađuju na poluugrađen način jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne bočne građevne čestice.

Građevine koje se izgrađuju u nizu moraju se s dvjema svojim stranama prislanjati na granicu susjednih građevnih čestica, uz susjedne građevine s kojima formiraju niz.

Kod interpolacija i dogradnje postojećih legalnih građevina može se odobriti gradnja na postojećoj građevnoj liniji neovisno o širini uličnog koridora određenog u člancima 28. i 43.

Članak 20.

Kod gradnje niskih stambenih zgrada etažna visina stambene građevine može biti najviše do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje a za gospodarske, pomoćne i male poslovne građevine podrum i prizemlje i potkrovlje.

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

Krovništa se u pravilu predviđaju izvesti kosa, a nagib je definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokrova. Mogući su i drugi oblici krova, koji se skladno mogu uklopiti u okoliš.

U starim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i sl., treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Članak 21.

Udaljenost gospodarskih građevina s izvorima zagađenja ne može biti manja od 20 m od regulacijske linije, kao i od stambenih i manjih poslovnih građevina.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađeni od drveta mora iznositi od granice susjedne građevne čestice najmanje 5,0 m, a od stambenih i poslovnih građevina min. 15,0 m.

Udaljenost os susjedne granice građevne čestice može biti i manja ukoliko se gnojište izradi kao. nepropusno, a zidovi gospodarskih građevina izrade od vatrootpornog materijala.

Udaljenost gnojišta i gospodarskih građevina od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) ne može biti manja od 20,0 m.

Udaljenost pčelinjaka od stambene i poslovne građevine te gospodarske građevine sa stokom ne može biti manja od 10,0 m.

Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 15 m od regulacijske linije, a 5,0 m od granice susjedne građevne čestice ako su letišta okrenuta prema toj strani a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom smjeru.

Članak 22.

Zidovi staje moraju se graditi od negorivog materijala, dok se svinjci i peradarnici, kao i staje za ovce, koze i kuniće mogu podizati od drvene građe. Pod u staji i svinjcu mora biti nepropustan za tekućinu i mora imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.

Dno i stijene gnojišta do visine 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. U pogledu udaljenosti od ostalih građevina i naprava vrijede za jame i silose za osoku jednaki propisi kao za gnojišta.

Članak 23.

Gospodarske građevine s izvorima zagađenja ne mogu se graditi u dijelovima građevinskog područja na kojem će to biti regulirano posebnom odlukom općinskog vijeća.

2.2.7. Postojeća izgradnja izvan građevinskih područja naselja

Članak 24.

Za označene građevne čestice s postojećom izgradnjom izvan građevinskih područja naselja primjenjuju se pri dogradnji, nadogradnji ili gradnji zamjenskih građevina odredbe poglavlja 2.2.6.

Članak 25.

Za gradnju ribnjaka i pratećih građevina treba koristiti tla prikladnih kultura. Površina će im se odrediti idejnim rješenjem i lokacijskom dozvolom u ovisnosti od obilježja vodotoka i reljefa.

Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe 5 ha. Maksimalni iskop za ribnjak može biti do 2,5 m.

Materijal od iskopa treba u pravilu upotrijebiti za uređenje okolnog prostora. Ako to nije moguće odvesti će ga se na planirku čija će se lokacija odrediti posebno za svaki slučaj. Najveća dozvoljena dubina iskopa za ribnjak može biti 2,5 m. Veličina čestice može biti min. 600 m².

2.2.8. Višestambene građevine

Članak 26.

Kod gradnje višestambenih zgrada visina im može biti do podrum, prizemlje, četiri kata i potkrovlje, a max. izgrađenost čestice 30%.

Krovišta mogu biti kosa, ravna ili zaobljena uz uvjet da se skladno uklope u okoliš.

Udaljenost od međa je min. 3,0 m.

Kod gradnje se treba pridržavati propisa o sprečavanju arhitektonskih barijera.

2.2.9. Građevine poslovne, javne i proizvodne namjene

Članak 27.

Za građevine turističko hotelske i obrazovne namjene te domove učenika i studenata maksimalna visina može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.

Za građevine proizvodne, poslovne ugostiteljske, turističke, vjerske i obrazovne namjene izgrađenost čestice može biti do 40%.

Visina građevina proizvodne, ugostiteljske i vjerske namjene može biti do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Na industrijskim i javnim građevinama krov se može izvesti na drugačiji način, ovisno od načina osvjetljenja i tehnološkog procesa u građevini.

Veličina čestice će se odrediti u skladu s potrebom pojedinog objekta. Udaljenosti od međa moraju biti min. 3,0 m.

Kod gradnje poslovnih i javnih građevina se treba pridržavati propisa o sprečavanju arhitektonskih barijera.

2.2.10. Javno prometne površine

Članak 28.

Javna prometna površina unutar granica građevinskog područja na koju postoji izravni prilaz s građevne čestice ili je uvjet za osnivanje građevne čestice preporuča se projektirati, graditi i uređivati kao trg ili ulica tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture te mora biti vezana na sustav javnih cesta.

Ulicom se smatra svaka cesta ili put unutar granica građevinskog područja uz koji se izgrađuju stambene građevine i na koji građevine imaju izravni pristup.

Ulica mora imati širinu kolnika najmanje 5,50 m za slučaj dviju vozničkih traka, odnosno 4,5 m za jednosmjerni promet. Ove odredbe se mogu primijeniti na novu gradnju.

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Iznimno može biti i manja kod postojećih putova.

Iznimno, uz kolnik slijepe ulice može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu.

Ne može se dozvoliti izgradnja građevine i ograda, te podizanje nasada koji bi sprečavali proširenje suviše uskih ulica, uklanjanje oštrog zavoja, odnosno koji bi zatvarali vidno polje i time ometali promet.

Ulična ograda se podiže iza regulacijske linije.

Kada se javna cesta, koja prolazi kroz građevinsko područje, uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde ne može biti manja od osi županijske ceste 9,5 m a lokalne ceste 6,0 m.

U pravilu treba onemogućiti širenje građevinskog područja naselja uz županijske ceste. Uz njih se izvan građevinskog područja mogu graditi samo prateći prometni sadržaji kao što su benzinske pumpe, autobusna stajališta, parkirališta i sl.

Izravni prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu ne može biti uži od 3,0 m.

U naseljima Donje Ladanje i Koretinec su određene trase dviju novih ulica. Točne granice čestica će se odrediti lokacijskom dozvolom.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

Smjernice za građenje izvan građevinskih područja:

2.3.1. Objekti infrastrukture

Članak 29.

Izvan građevinskih područja naselja mogu se graditi prometnice, energetske i građevine komunalne infrastrukture te telekomunikacijska mreža i odašiljači.

2.3.2. Zdravstveni objekti

Članak 30.

Izvan građevinskih područja mogu se graditi samo zdravstveni lječilišni stacionarni objekti koji po svojoj funkciji ne mogu biti unutar građevinskog područja.

Minimalna površina građevne čestice iznosi im 5000 m².

Maksimalna tlocrtna izgrađenost čestice je 20%.

Maksimalna visina im može biti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje.

2.3.3. Rekreacijski objekti

Članak 31.

Kada se rekreacijski objekti grade izvan građevinskog područja tada to trebaju pretežno biti neizgrađeni prostori.

To mogu biti: šetne i biciklističke staze s odmorištima, kampovi, igrališta na otvorenom, prostori za uzgoj konja i konjičke sportove, kupalište uz jezero, lovačke, ribarske i planinarske kuće itd.

Površina zgrada može biti do maksimalno 500 m² btto, ako su u funkciji rekreacije na otvorenom. Oblikovno se trebaju uklopiti u okolni prostor. Namjena im može biti za garderobe, sanitarne, klupske i ugostiteljske prostore.

Visina zgrada može biti max. podrum, prizemlje i potkrovlje.

U široj okolini dvorca Maruševac može se predvidjeti uređenje rekreacijskog centra s igralištem za golf, tenis igralištima, prostorima za rekreacijske šetnje, jahanje i vožnju bicikla te za lovni turizam. Ako će mu površina biti veća od 5,0 ha za centar će se izraditi detaljni plan uređenja.

Lokacijske dozvole za rekreacijske objekte mogu se izdati samo na osnovi cjelovitog idejnog rješenja kompleksa koji se namjerava urediti. Pri tom treba voditi računa o očuvanju i uklapanju u vrijednosti krajolika u kojem se pojedini objekt kani uređivati ili graditi.

2.3.4. Objekti za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 32.

Za eksploataciju gline u Cerju Nebojse određen je prostor prema odobrenju za eksploataciju iz 1981.g.

Uz tu lokaciju je predviđen prostor za istraživanje mineralnih sirovina. Unutar odobrenog istražnog polja moguća je eksploatacija pod uvjetom da se uspješno okonča postupak dobivanja rješenja o odobrenju eksploatacijskog polja.

U dokumentaciji potrebnoj za odobrenje eksploatacije treba razraditi način uređenja prostora i okoliša te mjere tehničke i biološke sanacije.

Prilikom istražnih radova i širenja iskopa treba vršiti arheološki nadzor, kao uvjet za proširenje eksploatacije i odobrenje za istraživanje prostora za eksploataciju.

Za eventualne druge lokacije (npr. ponovno otvaranje rudnika ugljena) treba provesti istražne radove, a odluku donijeti na osnovi studije utjecaja na okoliš.

2.3.5. Stambeni i gospodarski objekti za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti

Članak 33.

Izvan građevinskih područja se mogu graditi stambeni i gospodarski objekti ako su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Pojedinačne građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje moraju biti na posjedu primjerene veličine, a za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznad minimalnog broja grla.

Primjerena veličina posjeda na kojem se planira izgradnja građevina izvan naselja u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, ovisno o vrsti i intenzitetu poljoprivredne djelatnosti su:

- građevine za intenzivnu ratarsku djelatnost na posjedu minimalne veličine od 15 ha,
- građevine za uzgoj voća ili povrća na posjedu minimalne veličine od 5 ha,

- građevine za uzgoj povrća na posjedu minimalne veličine od 3 ha,
- građevine za uzgoj vinove loze na posjedu minimalne veličine od 4 ha,
- građevine za uzgoj cvijeća na posjedu minimalne veličine od 1 ha.

Minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojeg se može planirati izgradnja farme za uzgoj stoke i peradi iznosi 10 uvjetnih grla. Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1.

Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom sljedećih koeficijenata:

Vrsta stoke:	Koeficijent	Broj grla
- krava, steona junica	1,00	10
- bik 1,50	1,5	7
- vol 1,20	1,2	8
- junad 1-2 god.	0,70	14
- junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- telad 0,25	0,25	40
- krmača + prasad	0,055	118
- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13	77
- teški konji	1,20	8
- srednji 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
- tovana perad	0,00055	18.000
- konzumne nesilice	0,002	5.000
- rasplodne nesilice	0,0033	3.000
- za druge životinjske vrste (krznaši, kunići i sl.) minimalni broj uvjetnih grla utvrđuje se Programom o namjeravanim ulaganjima.		

Iznimno se može dozvoliti i izgradnja za djelatnosti na manjoj površini ili za manji broj uvjetnih grla ako je to dokumentirano Programom o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost gradnje.

Programom o namjeravanim ulaganjima temeljem kojeg se može planirati izgradnja potrebno je minimalno prikazati:

- površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenu za korištenje,
- vrstu poljoprivredne proizvodnje koja će se organizirati na zemljištu,
- broj i okvirnu veličinu potrebnih građevina s predviđenim razmještajem, ovisno o vrsti i količini namjeravane poljoprivredne proizvodnje i obrade,
- pristup na javne ceste,
- potrebu za prometnom i komunalnom infrastrukturom,
- moguću turističku ponudu seljačkog kućanstva (seoski turizam), ako se predviđa,
- mjere zaštite okoliša,
- ekonomsku opravdanost ulaganja.

Farme za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od ruba područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili negativni utjecaji.

Minimalne udaljenosti mogu biti:

Broj uvjetnih grla	Min. udaljenost (m)
10-15	100
16-100	150
101-300	300
301-800 i više	500

Iznimno od uvjeta navedenih u tablici farme se mogu graditi i na manjoj udaljenosti ako se grade uz rubne dijelove naselja i to:

- do 30 uvjetnih grla u rubnom dijelu uz građevno područje naselja,
- do 50 uvjetnih grla, na udaljenosti od 50 m od građevnog područja naselja,
- do 100 uvjetnih grla, na udaljenosti od 100 m od građevnog područja naselja.

Za izdavanje lokacijskih dozvola za takve farme treba uz idejno rješenje priložiti i dokumentaciju iz koje je vidljivo da će tehnološki uvjeti na farmi biti takvi da neće ometati stanovanje u najbližim susjednim stambenim kućama.

Gospodarske građevine za obavljanje intenzivne ratarske djelatnosti planiraju se na udaljenosti od najmanje 100 m od naselja.

Minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada namijenjenih intenzivnoj poljoprivrednoj djelatnosti od javnih cesta iznose: 100 m od državnih, 50 m od županijskih i 30 m od lokalnih cesta.

U dijelu kompleksa mogu se graditi stambene građevine za stanovanje, stalni ili povremeni boravak vlasnika i djelatnika na gospodarstvu i njihovih obitelji (stambene građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje) te građevine i sadržaji u funkciji seoskog turizma. Stambene građevine se mogu raditi za potrebe vlasnika, čuvara i zaposlenih na kompleksu.

Brutto površina stambene građevine može iznositi najviše 10% od brutto površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

Brutto površina građevine i sadržaja u funkciji seoskog turizma može iznositi najviše 20% od brutto površine izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina.

Članak 34.

Stambene građevine te građevine i sadržaji seoskog turizma u funkciji su poljoprivredne proizvodnje, pa se ne mogu graditi na čestici na kojoj nisu ranije izgrađene (ili se istovremeno ne grade) građevine i sadržaji gospodarske namjene.

Pri formiranju čestica za namjene što će se uređivati izvan naselja treba voditi računa o tome da se spriječi dalje usitnjavanje posjeda, kako bi se stimuliralo poljoprivrednu proizvodnju.

Članak 35.

U prostornoj koncepciji organizacije gospodarstva i oblikovanju građevina, te upotrebljenih materijala, treba slijediti principe uklopivosti u ambijent ruralnog pejzaža.

Etažna visina pojedinačnih gospodarskih građevina je prizemlje uz mogućnost izgradnje podruma i potkrovlja.

Oblikovanje građevina mora biti u skladu s lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Pri tom krov mora biti u pravilu dvostrešan, nagiba 30 - 45°, a drveno krovište pokriveno crijepom ili šindrom postavlja se na stropnu konstrukciju bez nadozida.

Udaljenost građevine od ostalih međa ne može biti manja od 1,0 m.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu mora se odrediti tako da ne bude ugrožen promet na javnoj prometnoj površini.

2.3.6. Građevine za potrebe obrane

Članak 36.

Građevine za potrebe obrane gradit će se prema odredbama odgovarajućih propisa, ako se za to ukaže potreba.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 37.

Planom su predviđene zone za smještaj gospodarskih djelatnosti u sklopu prikaza građevinskih područja naselja na grafičkim prikazima mjerilu 1:5000. U njima je moguće graditi industrijske, skladišne, upravne i trgovačke prostore, a ne smiju se graditi građevine za stanovanje.

Osnovni uvjet za izgradnju takovih sadržaja je njihova ekološka prihvatljivost u smislu sprečavanja zagađenja okoliša zbog neposredne blizine naselja i poljoprivrednih površina za intenzivnu proizvodnju hrane te radi očuvanja krajolika.

Smještaj gospodarskih djelatnosti manjih kapaciteta moguć je i unutar drugih dijelova građevinskih područja naselja na posebnim građevnim česticama ili uz građevine za stanovanje, u posebnim građevinama ili u sklopu stambene građevine pod uvjetom da se poštuju odredbe za visinu i izgrađenost čestice koje se primjenjuju za stambene građevine.

Minimalna površina građevne čestice gospodarskih djelatnosti je 240 m².

U zoni gospodarskih djelatnosti mogu se izgrađivati samo građevine čiste industrijske i druge proizvodnje, te skladišta, servisi i prodajni prostori koji svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju život u naselju.

U zoni poslovne-pretežno uslužne namjene mogu se graditi i benzinske postaje, turističko-ugostiteljske građevine i servisi za održavanje vozila.

Članak 38.

Izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarskih djelatnosti ne može biti veća od 40% s tim da se od preostalog dijela, 20% građevne čestice mora urediti kao zelena površina proizvodnog kompleksa.

Visina građevina ne može biti veća od podrum, prizemlje, kat i potkrovlje.

Visina građevine zbog tehnološkog procesa ili drugih razloga može biti i veća, ako se njena opravdanost dokaže arhitektonsko-urbanističkim rješenjem uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

4.1. Uvjeti smještaja i gradnje zgrada

Članak 39.

Planom nisu posebno izdvojene površine za društvene djelatnosti, da se ne bi ograničila izgradnja u pogledu izbora lokacije. Iznimku čini kompleks dvorca Maruševac. On je u planu posebno označen. Građevine za društvene djelatnosti mogu se graditi unutar granica građevinskih područja na posebnoj građevnoj čestici ili na čestici sa stambenom građevinom, u sklopu stambene građevine ili u posebnoj građevini uz uvjet da je max. tlocrtna izgrađenost 40%, visine podrum, prizemlje, kat i potkrovlje, uz poštivanje standarda i normativa za pojedine namjene.

Parkiralište za automobile uredit će se prvenstveno na građevnoj čestici zgrade za koju se izvode.

Moguća je gradnja građevina sa sadržajima kulture, socijalne i zdravstvene zaštite, vjerskih građevina, dvorane za šport, komunalne građevine, dječjeg vrtića, osnovne škole, posebne namjene.

U postojećim građevinama javne namjene u pravilu se može zadržati postojeća javna namjena.

Prenamjena jedne u drugu javnu namjenu je moguća.

4.2. Uvjeti uređenja i gradnje športsko-rekreacijskih građevina

Članak 40.

Površine unutar kojih se uređuju otvorena i natkrivena igrališta i druga oprema za šport označene su na kartografskim prikazima sa oznakom (R) – sportsko rekreacijska namjena.

Na tim se površinama moraju urediti pristupni putevi, pješačke staze, nadstrešnice, slobodne zelene površine.

Graditi se mogu građevine u funkciji športa na otvorenom, tj. kao prateći sadržaji: svlačionice, sanitarni čvor, manji ugostiteljski prostor i sl. i to kao građevine najviše do 5% površine zemljišta, visine jedne do dvije nadzemne etaže s mogućom izgradnjom podruma.

Zatvoreni športski tereni mogu se graditi kao dvorane u zonama športa i rekreacije (R) i kao dvorane za škole.

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

5.1. Prometni sustav

Članak 41.

Na području općine sve površine u osnovnoj razini koridora cestovnih prometnica potrebno je dimenzionirati na način i u širinama koje će omogućiti sigurno odvijanje prometa svih vrsta i u svim razdobljima i uvjetima.

Širine kolnika trebaju biti u skladu s odredbama propisa. Preporuča se da ne budu uži od 5,0 m.

Iznimno, tamo gdje to zbog lokalnih prilika nije moguće ostvariti, širina kolnika može biti i uža. Ukoliko lokalne prilike ne omogućavaju izvedbu kolnika i pješačkih hodnika u minimalnim širinama, preporučljivo je urediti jedinstvene pješačko-kolne površine ukupne minimalne širine 5,50 m.

Pristupni putevi do građevnih čestica moraju biti široki min. 3,0 m i dužine najviše 50,0 m.

Sva cestovna križanja izvedena u razini potrebno je urediti na način da se obavezno osiguraju zone preglednosti u svim privozima.

Unutar naselja odnosno građevnih područja treba pješačke hodnike situativno voditi u prometnim koridorima uzduž oba ruba i u širini min. 1,20 m.

Na mjestima ugibališta javnog prijevoza za nesmetano i sigurno zadržavanje putnika treba izgraditi perone minimalne širine 2,0 m.

Kod građevnih čestica uz križanja, ulaz treba u pravilu odrediti sa manje prometno opterećene ceste.

Članak 42.

Planom su određeni sljedeći normativi za zadovoljenje potreba za parkiranjem, u skladu s namjenom objekta odnosno planiranog sadržaja:

- individualna stambena izgradnja rješava parkirališne potrebe na vlastitoj čestici;
- za višestambene objekte kriterij je 1 parkirališno-garažno mjesto (pgm) po 1 stanu;
- administrativni sadržaji: 1 pgm na 75 m² btto površine;
- trgovački sadržaji: 1 pgm na 50 m² btto površine;
- robna kuća: 1 pgm na 40 m² btto površine;
- industrija i skladište: 1 pgm na 5 zaposlenih;
- obrt i servisi: 1 pgm na 3 zaposlena;
- ugostiteljstvo: 1 pgm na 1 stol;
- sportski tereni: 1 pgm na 20 sjedala;
- škole i dječje ustanove: 1 pgm po učionici odnosno grupi djece;
- zdravstveni sadržaji: 1 pgm na 30 m² btto površine.

Članak 43.

U skladu s odredbama Zakona o javnim cestama, pri izdavanju lokacijske dozvole potrebno je zatražiti posebne uvjete Županijske uprave za ceste, kada se radi o gradnji koja je u pojasu širine 25 m za državne, 15 m za županijske te 10 m za lokalne ceste. Širina pojasa je prostor izvan vanjskog ruba građevne čestice ceste.

U dijelovima prostora koji nije izgrađen, a nalazi se uz državnu cestu D35 treba između rubnog dijela cestovnog zemljišta i građevnih čestica građevina, ostaviti neizgrađeni prostor dubine 10,0 m.

Građevne čestice sjeverozapadno od državne ceste D35 mogu se priključiti na nju samo uz ishođenje posebnih uvjeta od Hrvatskih cesta, a za građevne čestice jugoistočno od nje ne dozvoljava se direktno priključivanje.

Za svaku gradnju ili uređenje priključaka na D35 treba u postupku izdavanja lokacijske dozvole ishoditi posebne uvjete Hrvatskih cesta.

Članak 44.

U koridoru javnih cesta van građevinskog područja i u građevinskom području naselja, mogu se graditi građevine za pružanje usluga sudionicima u prometu kao što su:

- benzinske postaje, sa trgovačkim, ugostiteljskim i servisnim sadržajima
- praonice vozila, servisi,

Navedene građevine uz sve javne ceste moraju imati osiguran prostor za promet u mirovanju u okviru vlastite građevne čestice.

Građevna čestica građevina iz stavka 1. može imati dubinu do najviše 60 m.

Članak 45.

Kod izvedbe komunalne infrastrukture preporuča se pri određivanju položaja pojedinih instalacija pridržavati slijedećih pravila:

- kanalizaciju izvoditi ispod kolnika, a druge instalacije ispod pločnika ili unutar zelenog pojasa uz cestu.
- ako sve instalacije nije moguće smjestiti unutar građevne čestice ceste, moguće ih je iznimno izvoditi i kroz dvorišta susjednih građevnih čestica.
- u slučajevima kada se ne radi projekt razmještaja instalacija preporuča se koridore vodovoda i struje locirati s jedne, a koridore plinovoda i telekomunikacija s druge strane kolnika.
- međusobne horizontalne i visinske udaljenosti te dubinu ukapanja odrediti će se prema posebnim uvjetima komunalnih tvrtki.

5.2. Telekomunikacijska mreža

Članak 46.

Kod utvrđivanja pojasa za telekomunikacijske vodove obavezno je, gdje god je to moguće, planirati ih u punom podzemnom sloju ispod granice smrzavanja ili kabelski ili kao telekomunikacijsku kanalizaciju. Situativno njihov bi položaj prvenstveno trebalo osigurati unutar koridora javno prometnih površina (pješački hodnici, pojasi razdjelnog zelenila) i u širini pojasa minimalno 1,0 m.

Sve detalje oko polaganja pojasa za telekomunikacijske uređaje za prijenos i uvjete priključenja potrebno je ishoditi kroz posebne uvjete, od poduzeća HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE, Telekomunikacijski centar Varaždin.

Križanje trase s drugim podzemnim vodovima previdjeti 0,5 m ispod vodova HT-a, a paralelno vođenje na minimalnom odstojanju od 1 m.

5.3. Sustav plinoopskrbe

Članak 47.

Sustav cjevovoda za opskrbu prirodnim plinom uglavnom predstavlja zaokruženu cjelinu.

Dopunjavanje mreže i povećanje konzuma potrebno je provoditi na način da se osiguraju novi pojasi minimalne širine 1,0 m prvenstveno u koridorima javno-prometnih površina. Situativno pojasi moraju biti položeni u skladu s uvjetima za provođenje mjera zaštite od požara i uz poštivanje, ovisno o tlaku obaveznih udaljenosti od fiksnih građevina i drugih vrsta komunalne infrastrukture pri paralelnom vođenju odnosno visinskim prijelazima.

5.4. Elektroenergetski sustav

Članak 48.

U naseljima, uređaje za prijenos električne energije kod svake nove gradnje ili prilikom rekonstrukcije cestovnih prometnica, treba izmjestiti u podzemlje i voditi kabelski.

Izvan naseljenih mjesta ovi uređaji mogu se i na dalje planirati kao zračni uz poštivanje minimalnih sigurnosnih udaljenosti i visina ovisno o vrsti objekta koje vodovi prelaze ili im se približavaju (naseljena mjesta, zgrade, ceste, željezničke pruge, pristupačna ili nepristupačna mjesta i sl.). Ove udaljenosti propisane su Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV.

Nova elektroenergetska postrojenja za transformaciju napona treba planirati na optimalnim pozicijama u odnosu na konzum kako bi se minimalizirali gubici u mreži, a tehnološki zastarjela postrojenja iz istih ili sličnih razloga (preopterećenje) potrebno je zamijeniti novim.

Pri odabiru trase zračnog dalekovoda u pravilu treba zaobići građevinska područja i šumske površine.

Dalekovodima je, ovisno o naponskoj razini, potrebno osigurati zaštitne koridore i to:

- 400kV ZDV	(48+48 m)	96 m
- 220kV ZDV	(45+45 m)	90 m
- 110kV ZDV	(43+43 m)	86 m
- 35kV ZDV	(30+30 m)	60 m
- 10kV ZDV	(15+15 m)	30 m

Ove građevine ne formiraju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge namjene u skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova.

5.5. Sustav odvodnje

Članak 49.

Mrežu sabirnih cjevovoda i kolektora sustava odvodnje, kao izuzetno važnog segmenta cjelokupnog sustava komunalne infrastrukture s obzirom na potrebu osiguranja sanitarno-higijenskih uvjeta stanovništva te zaštitu podzemnih slojeva od zagađenja, potrebno je graditi prvenstveno u koridorima javnih prometnih površina u drugom podzemnom sloju. Pri tome treba voditi računa o potrebi da se omogući gravitacijska odvodnja s padovima kojima će biti zapriječeni veliki uspori u mreži.

Planom su predviđene trase kanala i kolektora te načelno određene lokacije uređaja za pročišćavanje. One će se točno odrediti lokacijskim dozvolama.

Otpadne vode iz kućanstva u mjestima bez kanalizacije moraju se ispuštati u nepropusne septičke jame. U vodotoke se ne smije ispuštati osoka, otopine umjetnih gnojiva kao i druge štetne tvari, posebno iz manjih poslovnih građevina.

Otpadne vode iz industrijskih kompleksa moraju se prethodno pročistiti, odnosno dokazati da svojom agresivnošću ne utječu na zagađenje čovjekova okoliša.

5.6. Sustav vodoopskrbe

Članak 50.

Uvjetima za dopunjavanje postojeće dobro razvijene mreže za opskrbu pitkom vodom potrebno je težiti prstenastom povezivanju cjevovoda što će omogućiti napajanje s dvije strane te s tim u vezi osigurati potrebni minimalni pritisak (2,5 bara). Pojase za polaganje cjevovoda prvenstveno treba polagati ispod pješačkih hodnika, gdje je to moguće. Ako to nije moguće, cjevovod može imati trasu i izvan koridora prometnice.

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

Članak 51.

Krajobrazne i prirodne vrijednosti unutar općine Maruševac su šumska područja s izvorima, vodotocima i akumulacijom, padine s vinogradima i voćnjacima te poljoprivredno zemljište, a označene su na grafičkom prikazu 3.1.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju, kao osobito vrijedan predio – prirodni krajobraz.

Posebnost ograničenja u korištenju ogleda se u težnji da sa svakom novom intervencijom u prostoru očuva osnovne vrijednosti krajolika. To se posebno odnosi na regulacije vodotoka, gradnju cesta i puteva, te uređenje staza. Svi ovi elementi trebaju se izvoditi tako da ne degradiraju postojeće vrijednosti krajolika, jer on je u ovom prostoru temeljna vrijednost.

Poljoprivredni krajolik nizinskog dijela općine štiti se od neplanske izgradnje formiranjem građevinskih područja izbjegavajući znatno širenje na poljoprivredne površine.

Članak 52.

Šume se ne može krčiti radi izgradnje, već ih treba očuvati zajedno s livadama uz njihove rubove.

Krajolik uz vodotoke treba očuvati u adekvatnom obliku (živice, grmlje, pojedinačna stabla, šumarci), a uz njih je moguće predvidjeti šetne, biciklističke i staze za jahanje.

Članak 53.

Širi prostor uz dvorac Maruševac se predlaže zaštititi u kategoriji zaštićenog krajolika. Danas je zaštićen park kao spomenik parkovne arhitekture.

Tisa u Čalincu kao spomenik parkovne arhitekture se treba čuvati i štititi, a za svaki zahvat u njoj blizini treba dokazati da neće negativno utjecati na život stabla.

Članak 54.

Pri izdavanju lokacijskih dozvola za gradnju treba voditi računa o tome da se nova gradnja može uklopiti u sliku pojedinog naselja. To se posebno odnosi na gradnju uz ili na hrptovima.

U oblikovno vrijednim područjima seoskih cjelina Čalinca i Jurketinca treba novu gradnju uklopiti u kontekst postojeće (kuće uz pločnik, specifičan karakter, itd.).

Povijesne ruralne graditeljske cjeline s pojedinačnim građevinama graditeljske cjeline (Cerje Nebojse, Druškovec i Koškovec) potrebno je štititi od neplanske izgradnje, te nastojati zadržati u prostoru u izvornom obliku.

Članak 55.

Zaštićene građevine u općini se ne smiju rušiti ili na njima izvoditi bilo kakvi građevni zahvati bez posebnih uvjeta upravnog tijela nadležnog za zaštitu spomenika kulture i prirode.

Građevine se mora održavati tako da se štite sva arhitektonska i krajobrazna obilježja koja ih čine zaštićenim spomenicima. To se odnosi na zaštićene spomenike graditeljske baštine.

Zaštićena nepokretna kulturna dobra na području općine Maruševac su:

- Župna crkva sv. Jurja u Maruševcu – zaštićena je Rješenjem regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu br. 03-UP/I-1200/2 i upisana u Registar nepokretnih spomenika kulture pod brojem 757
- Kurija župnog dvora u Maruševcu – zaštićena je Rješenjem br. 03-UP/I-1199/2 i upisana u Registar spom. kulture pod brojem 756
- Dvorac obitelji Vragović u Maruševcu – zaštićen je Rješenjem o preventivnoj zaštiti spomenika kulture broj 03-UP/I-1351/1
- Kurija u Čalincu – zaštićena je Rješenjem o preventivnoj zaštiti spomenika kulture broj 766/1/66
- Kapela dv. Roka u Druškovcu – zaštićena je Rješenjem o preventivnoj zaštiti spomenika kulture broj 03-UP/I-1039/1

Za sve zaštićene objekte i cjeline treba izraditi konzervatorsku dokumentaciju prije izdavanja lokacijske dozvole. Prije početka radova na zaštićenim kulturnim dobrima treba od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi Zakonom propisano prethodno odobrenje.

Za kompleks dvorca i parka Maruševac će se izraditi detaljni plan uređenja.

Izrada detaljnog plana uređenja omogućiti će cjelovito i javnosti dostupno rješenje kompleksa.

Na temelju tog plana, ili u sklopu njegove izrade moguće je izraditi idejna rješenja i projekte krajobraznog uređenja.

Članak 56.

Za evidentirana dobra što predstavljaju vrijednost od lokalnog značaja će općina provesti postupak zaštite u skladu s člankom 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. To su dobra u sljedećim naseljima:

1. CERJE NEBOJSE
 - arheološki lokalitet i "Gradišće" – "Draguševac" i " Cerje Novo - Krč"
 - ruralna aglomeracija
 - kurija (19. st.)
 - drveno raspelo
2. DONJE LADANJE
 - kurija
 - Pil sv. Ane
3. DRUŠKOVEC
 - ruralna aglomeracija
 - arheološka zona na području sela
4. JURKETINEC
 - kapela (1940.)
 - stambena kuća br. 59
 - kurija Oršić
5. KORENJAK
 - poklonac
6. KOŠKOVEC
 - arheološki lokalitet na području sela
 - arheološki lokalitet "Sv. Rok"
 - ruralna aglomeracija

7. MARUŠEVEC

- arheološki lokaliteti "Funtekov breg" i u zoni župne crkve sv. Jurja
- stambeni objekt
- stara škola

Na evidentiranim dobrima u tijeku ishođenja lokacijskih dozvola treba na rješenja ishoditi pozitivno mišljenje konzervatorskog odjela. Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Na arheološkim lokalitetima se zabranjuje oranje i iskopi na dubini većoj od 40 cm.

Na arheološkom lokalitetu Cerje Novo – Krč treba osigurati kontinuirani arheološki nadzor pri širenju iskopa i vršenju istražnih radova.

U okviru postupka zaštite kojim će općina svojom odlukom odrediti koja dobra proglašava zaštićenima potrebno je način zaštite odrediti uz suglasnost Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 57.

Planom nije određena lokacija nove deponije na području općine. Otpad će se odvoziti na zajedničku deponiju u Jerovec. Njena lokacija je određena Županijskim planom.

Za prikupljanje sekundarnih sirovina odredit će se odgovarajuće lokacije za postavu kontejnera.

Radi prikupljanja sekundarnih sirovina uredit će se prostori za kontejnere za odlaganje pojedinih materijala. Prostornim planom županije je u Cerju Tužnom određena jedna od mogućih lokacija deponija.

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

8.1. Opće mjere

Članak 58.

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za građevine gospodarskih djelatnosti, potrebno je u skladu s posebnim propisima osigurati mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš (zaštita od buke, zagađenja zraka, vibracija, elektroenergetskog zračenja, pročišćavanje otpadnih voda, tehnološki otpad i sl.)

8.2. Zaštita voda

Članak 59.

Radi zaštite podzemnih voda potrebno je prilikom izdavanja lokacijskih dozvola propisati i mjere zaštite:

- izgraditi sustave za odvodnju otpadnih voda od vodonepropusnih elemenata,
- oborinske vode s prometnih površina i parkirališta odvoditi putem slivnika s taložnica u javnu kanalizaciju,
- naročitu pažnju posvetiti kod uređenja groblja da se drenažu i odvodnju izvede u kanalizaciju, tj. da se ne ugrožavaju okolna naseljena područja.

Radi zaštite vodotoka i akumulacije potrebno je kontrolirati sve inpute i inventarizirati zagađivače.

Vodene površine treba očuvati od zagađenja. Na njima se mogu uređivati ribogojilišta uz maksimalno prilagođavanje prirodnim osobitostima.

Tijekom rada glinokopa treba vodu tako nastalog jezera zaštititi obaveznim privođenjem budućoj namjeni (ribnjaci, rekreacija) odmah po prestanku eksploatacije na pojedinom dijelu prostora.

8.3. Zaštita od buke

Članak 60.

Radi zaštite od buke te stvaranja zvučnih barijera potrebna je između planirane brze željezničke pruge te stambenih dijelova naselja sadnja visokog zelenila. Isto se odnosi na trasu Zagorske ceste.

8.4. Zaštita tla

Članak 61.

I u građevinskim područjima se do realizacije gradnje treba čuvati i obrađivati poljoprivredno zemljište.

Ne može se planirati pošumljavanje ili gradnja na najvrjednijim poljoprivrednim tlima.

Radi proizvodnje zdrave hrane treba poticati obradu njiva, voćnjaka i vinograda sa što manje umjetnih zaštitnih sredstava. To se posebno odnosi na prostore uz dolinu rijeke Plitvice koji su na grafičkom prikazu 3.1.2. posebno označeni.

8.5. Zaštita zraka

Članak 62.

Radi zaštite zraka treba kontrolirati rad industrijskih pogona i vrstu goriva te stimulirati korištenje plina kao energenta i u radnim zonama i u naseljima.

8.6. Zaštita životinja

Članak 63.

S obzirom na to da je općina Maruševac s velikim šumskim površinama, treba voditi računa o pravilnom gospodarenju lovištima, a sve radi zaštite raznolikosti životinjskih vrsta.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Članak 64.

Predviđena je izrada detaljnog plana uređenja za kompleks dvorca Maruševac. Kao podlogu za izradu ovog plana treba izraditi konzervatorsku studiju, te projekt krajobraznog uređenja.

Za proširenje kompleksa Adventističkog učilišta izradit će se detaljni plan uređenja. Za rekreacijske zone veće od 5 ha izradit će se detaljni planovi uređenja.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 65.

U sklopu Prostornog plana uređenja općine izrađen je poseban elaborat "Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti". Općina je dužna izraditi Planove zaštite i spašavanja prema kojima će se postupati glede skloništa za zaštitu od ratnih opasnosti.

Članak 66.

Nije planirana primjena posebnih mjera za poticanje razvoja. Pri odlučivanju o gradnji treba poticati gradnju tamo gdje će se popunjavati ili postupno širiti postojeći dijelovi građevinskih područja.

Članak 67.

Pridržavajući se odredbi propisa, planom se omogućuju vatrogasni prilazi do svih građevinskih područja.

Lokacijskim dozvolama treba osigurati ostale prilaze i vatrogasne pristupe te površine za rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine 35/94).

Planom su osigurani koridori cjevovoda za količine vode potrebne za gašenje požara u skladu sa odredbom Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. (Sl. list 30/91., preuzet Zakonom o normizaciji Narodne novine 55/96.).

Članak 68.

Lokacijske dozvole za Zagorsku brzu cestu i brzu željezničku prugu Ivanec – Varaždin će se izdati nakon izrade studije utjecaja na okoliš.

Za proširenje glinokopa treba izraditi studiju utjecaja na okoliš.

Za građevine magistralne infrastrukture će se lokacijske dozvole izdavati na osnovi stručnih prijedloga.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 69.

Građevine čija je namjena protivna planom određenoj namjeni, mogu se koristiti u postojećim gabaritima do privođenja tog dijela prostora planskoj namjeni.

Postojeće građevine niske stambene izgradnje koje su izvan granica građevinskog područja, a ne mogu se smatrati izdvojenim dijelovima građevinskog područja, mogu se iznimno adaptirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Članak 70.

Neophodni obim rekonstrukcija za poboljšanje uvjeta života građana smatra se:

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonice) uz postojeće stambene građevine, koje iste u svom sastavu ili na postojećoj čestici nemaju izgrađene i to u najvećoj površini od 6,0 m²,
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora na postojećim građevinama,
- konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnog gabarita građevine,
- preinake unutarnjeg prostora bez povećanja volumena građevine (promjera instalacije, promjera funkcije prostora),
- konstruktivne sanacije uz zadržavanje osnovnog gabarita građevine,
- popravak postojećeg krovišta,
- izmjena ravnih krovova u kose bez podizanja nadozida,
- adaptacija tavanskog prostora unutar postojećeg gabarita građevine u stambeni prostor,
- rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- ograde i potporni zidovi radi saniranja terena,
- priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu (elektro, vodovod i plinsku mrežu).

Članak 71.

Neophodni oblik rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta rada smatra se:

- izmjena uređenja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s tim da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećeg gabarita,
- promjena namjene poslovnih prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekova okoliša i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećeg gabarita,

- pretvorba stambenog prostora u poslovne prostorije, ali unutar postojećeg gabarita, prema valjanim propisima,
- uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita građevine, ukoliko je ista neophodna za poboljšanje uvjeta rada ili uvjetovana promjenom namjene poslovnog prostora.