

REPUBLIKA HRVATSKA  
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA  
GRAD PRELOG

**III. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA  
DIJELA NASELJA JUG U PRELOGU**

(„Službeni glasnik Međimurske županije“ br. 8/04, 5/09 i 5/13)

**PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

KOLOVOZ 2019.

## TUMAČ

Tekst odredbi DPU iz osnovnog plana – 2004.

[Tekst odredbi izmjena i dopuna DPU – 2009.](#)

[Tekst odredbi II. izmjena i dopuna DPU – 2013.](#)

[Tekst odredbi III. izmjena i dopuna DPU – 2019.](#)

## SADRŽAJ

I.	OPĆE ODREDBE.....	1
II.	ODREDBE ZA <del>PROVODENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA</del> PROVEDBU ..	2
1.	UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA.....	2
2.	DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA OBZIROM NA NAMJENU GRAĐEVNE ČESTICE .....	4
2.1.	UVJETI FORMIRANJE GRAĐEVNIH ČESTICA I OPĆI PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE UVJETA IZGRADENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE, TE VISINE I BROJA ETAŽA GRAĐEVINA.....	4
2.1.1.	UVJETI FORMIRANJA GRAĐEVNIH ČESTICA.....	4
2.1.2.	OPĆI PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE UVJETA IZGRADENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE, TE VISINE I BROJA ETAŽA GRAĐEVINA.....	5
2.2.	DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA OBZIROM NA NAMJENU GRAĐEVNE ČESTICE .....	6
3.	NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM.....	16
3.1.	UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE.....	16
3.1.1.	Ulični koridori .....	16
3.1.2.	Promet u mirovanju.....	16
3.1.3.	Pješačke i biciklističke staze .....	17
3.2.	UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I NAČIN PRIKLJUČIVANJA KUĆNIH INSTALACIJA.....	18
3.2.1.	Opskrba pitkom vodom, odvodnja fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda i opskrba plinom.....	18
3.2.2.	Elektroopskrba i javna rasvjeta .....	20
3.2.3.	Telekomunikacijska mreža.....	21
4.	UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA.....	22
5.	UVJETI I NAČIN GRADNJE.....	22
6.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ .....	23
7.	MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA.....	24
III.	ZAVRŠNE ODREDBE – 2004.....	25

Na temelju članka 28. Zakona o Izmjeni i dopuni zakona o prostornom uređenju (NNRH br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), članka 34. Statuta Grada Preloga (Sl. glasnik Međimurske županije br. 6/01) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada (Sl. glasnik Međimurske županije br. 2/00, 3/00 i 1/03.) Gradsko vijeće na svojoj 25. sjednici održanoj 29. srpnja 2004. godine donijelo je:

## ODLUKU

### o donošenju Detaljnog plana uređenja dijela naselja JUG u Prelogu

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

- 1) Ovom odlukom donosi se Detaljni plan uređenja dijela naselja JUG u Prelogu (u daljnjem tekstu Detaljni plan uređenja, odnosno DPU), kojeg je izradila tvrtka Urbia d.o.o. Čakovec.
- 2) Detaljnim planom uređenja utvrđuje se detaljna namjena površina, uvjeti uređenja zemljišta, način opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti formiranja i korištenja građevnih čestica, uvjeti izgradnje građevina, uvjeti za sprečavanje štetnih utjecaja na okoliš i drugi elementi od važnosti za uređenje prostora unutar područja obuhvata DPU.

##### Članak 2.

- 1) Područje obuhvata nalazi se u južnom dijelu Preloga i obuhvaća prostor od završenog prostora naselja Jug – područje južno od ulice koja s južne strane tangira građevnu česticu osnovne škole i školska sportska igrališta, zatim prostor južno od ulice T. Ujevića, južno i istočno od ulice Zrinski, te južno od novog naselja kojeg čine izgrađeni dijelovi ulica Jug I, Jug II i Jug III, dok je južna granica obuhvata međa čestice lijevog drenažnog kanala HE Dubrava.
- 2) Južna i istočna granica obuhvata DPU-a istovremeno su i granice građevinskog područja Preloga.
- 3) Granice obuhvata Detaljnog plana uređenja prikazane su na kartografskom prikazima.
- 4) Površina obuhvata iznosi cca 42,0 ha.

##### Članak 3.

1) ~~Detaljni plan uređenja sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.~~

2) ~~Tekstualni dio sadrži:~~

~~I. Obrazloženje i~~

~~II. Odredbe za provođenje~~

3) ~~Grafički dio sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:2000~~

~~1. Situacija – podloga za izradu DPU~~

~~2. Detaljna namjena površina~~

~~3. Plan prometa~~

~~4. Plan komunalne infrastrukture – mreže vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje~~

~~5. Plan komunalne infrastrukture – mreža elektroopskrbe, javne rasvjete i telekomunikacijska mreža.~~

6. Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina  
7. Uvjeti gradnje građevina

- 1) Elaborat sadrži opće priloge, tekstualni i grafički dio za provedbu i obrazloženje.
- 2) Opći prilozi sadrže obrazac prostornog plana s podacima o naručitelju i nositelju izrade i podatke o izrađivaču.
- 3) Tekstualni dio sadrži Odluku o donošenju DPU s odredbama za provedbu.
- 4) Grafički dio sadrži kartografske prikaze:

1.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	MJ=1:2.000
2.1.	PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - PLAN PROMETA	MJ=1:2.000
2.2.	PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE – MREŽE VODOOPSKRBE, ODVODNJE I PLINOOPSKRBE	MJ=1:2.000
2.3.	PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE – MREŽE ELEKTROOPSKRBE, JAVNE RASVJETE I TELEKOMUNIKACIJA MREŽA	MJ=1:2.000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	MJ=1:2.000
4.	UVJETI GRADNJE	MJ=1:2.000

- 5) Obrazloženje sadrži polazišta i plan prostornog uređenja te evidenciju postupka izrade i donošenja DPU.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA PROVEDBU

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

#### Članak 4.

- 1) Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu br. 2, kartografskom prikazu br. 1. "Detaljna namjena površina", kojim su definirane površine za formiranje uličnih koridora i pješačkih staza, te površine za formiranje novih čestica za gradnju građevina i/ili uređenje javnih prostora.

#### Članak 5.

- 1) Površine za formiranje uličnih koridora /oznaka UK s pripadajućom numeričkom oznakom / su građevne čestice javnih ulica, vezanih na postojeću uličnu mrežu, a ovisno o značaju i funkciji sadrže:
  - kolne prometne površine,
  - pješačke i biciklističke staze,
  - površine za smještaj koridora infrastrukture, pri čemu se predviđa proširenje čestice ceste uz drenažni kanal HE Dubrava za osiguranje izvedbe vodova sustava javne odvodnje jedinice lokalne samouprave,
  - zelene površine sa ili bez drvoreda i
  - parkirališne površine.
- 2) Površine pješačkih staza /oznaka PS/ su čestice namijenjene uređenu javnih pješačkih površina, izvan uličnih koridora, a u izuzetnim slučajevima za izvedeni dio naselja mogu se koristiti za kolni pristup građevnim česticama, ukoliko je to označeno na kartografskom prikazu br. 6. „Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina“ kartografskom prikazu br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

### Članak 6.

- 1) Površine čestica namijenjenih gradnji građevina i/ili uređenju javnih prostora određuju se bilo kao površina jedne namjene ili se unutar čestice planira podjela na područja dvije ili više različitih namjena.
- 2) Za čestice koje sadrže područja više namjena, osnovna namjena građevne čestice je namjena područja koje prema ~~kartografskom prikazu br. 2~~ **kartografskom prikazu br. 1.** "Detaljna namjena površina" zauzima najveću površinu na građevnoj čestici.
- 3) Ostale namjene koje su ~~kartografskom prikazu br. 2~~ **kartografskom prikazu br. 1.** "Detaljna namjena površina" sadržane unutar površine pojedine čestice određuju obvezu uređenja i korištenja označenog područja čestice u svrhu određenu prema namjeni označenog područja.

### Članak 7.

(1) Namjene čestica i područja drugih namjena unutar čestica, unutar obuhvata DPU-a su sljedeće:

- građevna čestica br. 1 – osnovna namjena čestice je društvena za izgradnju srednje škole /oznaka D1/, a ostatak čestice je područje namijenjeno uređenju javnog parka /oznaka Z5/,
- čestica br. 2 – osnovna namjena čestice je javna površina centralnog gradskog parka /oznaka Z1/, a u dijelu čestice označeno je područje društvene namjene za izgradnju gradskog muzeja /oznaka D2/,
- čestica br. 3 ima namjenu zaštitne zelene površine uz ulični koridor s funkcijom javnog zelenila /oznaka Z3/,
- građevna čestica br. 4 – namjena čestice je smještajno turistička za gradnju gradskog hotela /oznaka T1/, s obvezom uređenja parkirališnih površina /oznaka P/ i javnih parkovnih površina /oznaka Z4/ unutar planom predviđenih dijelova čestice,
- građevne čestice brojeva ~~5—7~~ **5, 6, 7, 14 i 15** – namjena čestica je mješovita, poslovna i/ili stambena /oznaka M3/,
- građevne čestice br. 8 i 9 – namjena čestice je trgovačka /oznaka K1/, s obvezom uređenja javnih parkovnih površina /oznaka Z4/ unutar planom predviđenih dijelova čestice br. 9,
- čestice br. 10, 11 i 12 imaju namjenu javne parkovne površine – dječjih i sportskih igrališta i javnih pješačkih trgova /oznaka Z2/
- ~~građevne čestice brojeva 13—15 – namjena čestica je mješovita, poslovna i/ili višestambena /oznaka M4/, s obvezom uređenja parkirališnih površina /oznaka P/ unutar planom predviđenih dijelova čestice,~~
- **građevna čestica broj 13 je predviđena za društvenu, predškolsku namjenu,**
- građevne čestice brojeva 16 – 21 – namjena čestica je mješovita, pretežito stambena – višestambena /oznaka M2/,
- građevne čestice brojeva 22 – 191 i 195 – 206 – namjena čestica je mješovita, pretežito stambena - individualna /oznaka M1/,
- građevne čestice brojeva 192 – 194 – namjena čestica je površina infrastrukturnih servisa – za izgradnju transformatorskih stanica /oznaka IS1/.

### Članak 8.

- 1) Građevne čestice namijenjene su izgradnji građevina i/ili uređenju površina čija namjena je određena osnovnom namjenom građevne čestice, ostalim namjenama po pojedinim područjima unutar čestice, te izgradnji građevina i uređenju površina za moguće prateće sadržaje, što se određuje za svaku pojedinačnu česticu ili više čestica iste namjene u **poglavlju 2.2.** ovih odredbi.

## 2. DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA OBZIROM NA NAMJENU GRAĐEVNE ČESTICE

### 2.1. UVJETI FORMIRANJE GRAĐEVNIH ČESTICA I OPĆI PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE UVJETA IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE, TE VISINE I BROJA ETAŽA GRAĐEVINA

#### 2.1.1. UVJETI FORMIRANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

##### Članak 9.

- 1) Graditi se može samo na uređenim građevnim česticama.
- 2) Uređenje građevne čestice obuhvaća formiranje građevne čestice na osnovu parcelacijskog elaborata i opremanje građevne čestice komunalnom infrastrukturom.
- 3) Ovaj DPU kao konačnu predviđa opremljenost područja asfaltiranom prometnicom, mogućnost priključenja na mrežu vodoopskrbe, plinoopskrbe, odvodnje sanitarno-fekalnih, prethodno pročišćenih tehnoloških i oborinskih voda, elektroopskrbe, telekomunikacija, javne rasvjete, uređenje pješačkih i biciklističkih staza, zaštitnih zelenih pojasa i zelenih pojasa unutar koridora ulice.
- 4) Kad planirane mreže infrastrukture budu izvedene, svi korisnici, odnosno vlasnici čestica iz planirane zone dužni su priključiti se na izvedene mreže komunalne infrastrukture, što treba biti obrađeno u glavnim projektima građevina unutar zone.

##### Članak 10.

- 1) Građevne čestice formiraju se prema parcelaciji danoj ovim Detaljnim planom uređenja.
- 2) Svakoj novoplaniranoj i preoblikovanoj građevnoj čestici dodijeljena je numerička oznaka - broj građevne čestice.
- 3) Točna površina svake građevne čestice utvrđuje se parcelacijskim elaboratom u skladu s ovim Detaljnim planom uređenja – tabelom iz obrazloženja plana.
- 4) Dozvoljena odstupanja od planiranih površina građevnih čestica mogu se kretati u rasponu od +/- 8% planirane površine.

##### Članak 11.

- 1) Granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine među tih dviju građevnih čestica.
- 2) Između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom Detaljnog plana uređenja.
- 3) Građevne čestice treba formirati na način da se njihove granice, svugdje gdje je to moguće, poklapaju s međama postojećih katastarskih čestica.

##### Članak 12.

- 1) U ~~kartografskom prikazu br. 6. – „Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina“~~ **kartografskom prikazu br. 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“** svakoj je građevnoj čestici određen:
  - način uređenja površine čestice,
  - smjer priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu
  - smjer priključenja čestice na mrežu komunalne infrastrukture.
- 2) U ~~kartografskom prikazu br. 7. – „Uvjeti gradnje građevina“~~ **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“** svakoj je građevnoj čestici određen:
  - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/
  - koeficijent iskoristivosti građevne čestice/kis/.

## 2.1.2. OPĆI PARAMETRI ZA ODREĐIVANJE UVJETA IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE, TE VISINE I BROJA ETAŽA GRAĐEVINA

### Članak 13.

- 1) Veličina i površina građevina koje se mogu graditi unutar zone obuhvata Detaljnog plana uređenja ovisi o namjeni i površini građevne čestice, a određuju se posebno za svaku građevnu česticu i građevinu u poglavlju 2.2. ovih odredbi.

### Članak 14.

- 2) Veličina i površina građevina iskazuju se kroz:
  - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/
  - koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/
  - ukupnu (bruto) projekciju tlocrta građevina,
  - maksimalno dozvoljenu visinu građevina /V/
  - maksimalno dozvoljeni broj i tip etaža građevina /E/.

### Članak 15.

- 1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/ je odnos ukupne tlocrtne površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.
- 2) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/ je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

### Članak 16.

- 1) Maksimalno dozvoljena visina građevina osnovne namjene građevina koje se mogu graditi unutar pojasa izgradnje osnovnih građevina /Vosn/ u određena je kao visina (najvišeg vijenca) osnovne građevine, odnosno građevnog kompleksa, mjereno od kote uređenog terena prilaza građevini.
- 2) Maksimalno dozvoljen broj etaža građevina osnovne namjene koje se mogu graditi unutar pojasa izgradnje osnovnih građevina /Eosn/ u određena je kao broj etaža koje ovise o visini (vijenca) građevine.
- 3) Obzirom na veliku visinu podzemnih voda građevine javne namjene ne mogu imati podrum, a stambene građevine mogu imati jednu podrumsku etažu uz primjenu potrebne tehničke zaštite od utjecaja podzemnih voda.

### Članak 17.

- 1) Etažom se smatra sav natkriveni korisni prostor, uključujući uređena potkrovlja.
- 2) Prizemlje se smatra etaža čija kota gotovog poda nije viša od 1,20 m iznad kote uređenog terena, mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine.
- 3) Katom se smatra etaža koja završava sa stropnom pločom, ili ima nadozid viši od 1,20 m od gornje kote stropa prizemne etaže.
- 4) Potkrovljem se smatra uređeni tavanski prostor ako nadozid nije viši od 1,20 m od gornje kote stropa.
- 5) Podrum je ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.

## 2.2. DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA OBZIROM NA NAMJENU GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 18.

- 1) Na **građevnoj čestici br. 1.** namijenjenoj za izgradnju **srednje škole** /oznaka D1/, unutar površine za razvoj građevina, određenoj u ~~kartografskom prikazu br. 7~~ **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“** moguće je razviti tlocrt kompleksa srednje škole, kapacitiranog do 24 odjeljenja, odnosno 720 učenika.
- 2) Školu je potrebno dimenzionirati prema sadržajima iz mreže srednjeg obrazovanja Županije, a dodatno je potrebno predvidjeti mogućnost otvaranja gimnazije.
- 3) Servisne površine koje se uređuju parterno, postavu urbane opreme ili javne plastike, moguće je locirati i izvan područja za gradnju građevine, ali unutar područja čestice označenog kao društvena namjena /oznaka D1/.
- 4) Građevni kompleks škole s pratećim servisnim površinama, osim potrebnih prostora za obavljanje nastave prema posebnom propisu, koji uključuje specijalizirane učionice i kabinete, treba sadržavati:
  - pristupni pješački trg površine najmanje 200,0 m<sup>2</sup> s ulice UK8,
  - otvorene površine za provođenje odmora orijentirane prema čestici gradskog parka,
  - najmanje jedan, a najviše 3 komercijalna prostora za manje ugostiteljske ili trgovačke sadržaje u funkciji škole (cafeterija, trgovina priručnog pribora i sl.),
  - prostor za odlaganje bicikli i motora, najmanje kapacitiran s 1 prometalo na 10 učenika,
  - parkiralište za potrebe zaposlenih, dostave i javnog parkiranja drugih korisnika dimenzionirano prema **poglavlju 3.1.2.** ovih odredbi i prometno povezano na ulicu UK1, a moguće i na UK8-a.
- 5) Kod funkcionalne organizacije kompleksa treba voditi računa o korištenju školske sportske dvorane i otvorenih sportskih igrališta, izgrađenih uz osnovnu školu za potrebe nastave srednje škole.
- 6) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice određuje se s  $k_{ig}=0,3$ , a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice s  $k_{is}=1,0$  kod čijeg izračunavanja se uzima u obzir čitava površina čestice, bez obzira na unutarnju podjelu po namjenama.
- 7) Najveći broj etaža građevine određuje se s 2 etaže i to prizemlje+ 1 kat, a najveća visina vijenca s 8,0 m.
- 8) Izuzetno se na jednom dijelu građevine, do najviše 30% tlocrtna projekcije građevine može predvidjeti izgradnja drugog kata, čija visina vijenca može najviše iznositi 10,0 m.
- 9) Građevni kompleks potrebno je oblikovati kao reprezentativnu građevinu, suvremenog oblikovanja, koji može činiti jedan ili više volumena, međusobno funkcionalno povezanih otvorenim ili zatvorenim prostorima.
- 10) Ukoliko se građevina predviđi kao kompleks od nekoliko odvojenih volumena, svaki od njih treba imati javnu funkciju, odnosno ne smije biti servisni ili pomoćni prostor.
- 11) Servisne i pomoćne prostore (kotlovnice, trafostanice, prostor za skupljanje otpada i slične prostore) potrebno je oblikovati na način da budu sadržani unutar građevnog kompleksa i zaštićeni od pristupa i pogleda, a nikako ih se ne može locirati kao samostalne građevine na građevnoj čestici.
- 12) Na građevnoj čestici nije dozvoljeno postavljati kioske niti postavljati montažne prateće građevine komercijalnih sadržaja.
- 13) Građevnu česticu se ne može ograđivati, već se okoliš škole treba urediti kao javna površina.
- 14) Radi značajnosti sadržaja i lokacije unutar gradskog prostora Preloga preporuča se provedba javnog arhitektonskog natječaja za izradu idejnog projekta srednjoškolskog kompleksa.



### Članak 19.

- 1) Na **čestici br. 2.** – namijenjenoj za uređenju **javne površine gradskog parka** /oznaka Z1/ potrebno je urediti park uređenjem nasada visokog raslinja, autohtonih biljnih vrsta na način da se postigne prepoznatljiva ambijentalna parkovna površina za odmor i provođenje slobodnog vremena.
- 2) Park nije dozvoljeno ograđivati.
- 3) Unutar parka potrebno je:
  - predvidjeti izvedbu šetnica u parternom opločenju primjerenom prostoru, uz koji je potrebno predvidjeti lokacije za odmor s klupama za sjedenje i drugom urbanom opremom,
  - predvidjeti pješačke komunikacije za povezivanje gradskih područja s istočne i zapadne strane parka, s usmjerenjem ka glavnom ulazu speedway stadiona,
  - odrediti lokacije za postavu javne plastike, fontane ili sličnog.
- 4) Pejzažnim oblikovanjem potrebno je, ukoliko je to s biološkog stanovišta izvedivo, integrirati što je moguće više postojećeg kvalitetnog raslinja na površini čestice.
- 5) Unutar područja društvene namjene /oznaka D2/ potrebno je predvidjeti građevinu gradskog muzeja za s pratećim sadržajima.
- 6) Prioritetna namjena muzeja je prezentacija etnološke baštine, ali se može odrediti i kao muzejska ustanova drugih orijentacija od značaja za grad.
- 7) Građevni kompleks muzeja s pratećim servisnim površinama treba sadržavati:
  - pristupni pješački trg površine najmanje 30,0 m<sup>2</sup> s pristupom iz parka,
  - zatvoreni izložbeni prostor površine najmanje 400,0 m<sup>2</sup>,
  - otvoreni, natkriveni izložbeni prostor površine najmanje 200,0 m<sup>2</sup>,
  - otvoreni, ne natkriveni izložbeni prostor za pojedinačne eksponate, koji se može u površini od najviše 1000,0 m<sup>2</sup> integrirati u površinu gradskog parka,
  - najmanje jedan, a najviše 3 komercijalna prostora za manje ugostiteljske ili trgovačke sadržaje u funkciji muzeja (cafeterija, trgovina i sl),
  - servisne prostore muzeja, koji uključuju prostore uprave, dimenzionirano prema posebnom propisu,
  - najmanje jednu javnu telefonsku govornicu, postavljenu unutar prostora muzeja s javnim pristupom,
  - parkiralište za potrebe zaposlenih i dostave dimenzionirano s najviše 4 parkirna mjesta, prometno povezano na ulicu UK1, te riješeno na način da je integrirano u građevni kompleks muzeja.
- 8) Bruto tlocrtna projekcija građevine - zatvoreni i otvoreni natkriveni prostori građevine muzeja maksimalno mogu iznositi **2.000,0 m<sup>2</sup>**.
- 9) Građevina treba biti **prizemnica ili katnica, maksimalne visine vijenca do 8,0 m**.
- 10) Izuzetno od prethodnog stavka, na dijelu građevine je moguće izvesti i višu visinu vijenca, isključivo iz izložbenih razloga.
- 11) Muzej je potrebno je oblikovati kao reprezentativnu građevinu, suvremenog oblikovanja paviljonski lociranu unutar prostora parka ili oblikovanu tematski prema tipu muzeja.
- 12) Dijelovi građevine mogu u manjoj mjeri izlaziti na prostor parka, ukoliko je to oblikovno i funkcionalno opravdano.
- 13) Građevinu može činiti jedan ili više volumena, međusobno funkcionalno povezanih otvorenim ili zatvorenim prostorima.
- 14) Servisne i pomoćne prostore (kotlovnice, prostor za skupljanje otpada i slične prostore) potrebno je oblikovati na način da budu sadržani unutar građevnog kompleksa i zaštićeni od pristupa i pogleda, a nikako ih se ne može locirati kao samostalne građevine.
- 15) Unutar površine parka nije dozvoljeno postavljati kioske niti postavljati montažne prateće građevine komercijalnih sadržaja.
- 16) Postojeći otvoreni kanal koji prolazi česticom potrebno je ukinuti u funkciji, a površinu koju zauzima integrirati u pejzažni prostor parka.
- 17) Radi značajnosti sadržaja i lokacije unutar gradskog prostora Preloga obavezna je provedba javnog arhitektonskog natječaja za izradu idejnog projekta muzeja i oblikovanja kontaktnog parkovnog prostora.

- 18) Preporuča se provedba javnog arhitektonskog natječaja za izradu idejnog projekta muzeja zajedno s kompleksom srednje škole.

#### Članak 20.

(1) Na **čestici br. 3.**– namijenjenoj za uređenje **zaštitne zelene površine uz ulični koridor** s funkcijom javnog zelenila /oznaka Z3/ potrebno je urediti parkovni prostor za poboljšanje mikroambijenta stambenog naselja, u smislu zaštite od negativnog utjecaja ceste uz akumulacijsko jezero HE Dubrava, a koja ima županijski značaj.

(2) Površinu je potrebno oblikovati kao javni park, na način da se omogući pješačka komunikacija prema hotelu, stambenom naselju i sportsko rekreacijskoj zoni, planiranoj istočno od obuhvata ovog DPU.

(3) Unutar parka potrebno je predvidjeti izvedbu šetnica u parternom opločenju primjerenom prostoru, uz koji je potrebno predvidjeti postavu primjerene urbane opreme, a moguća je postava dječjih igrala, javne plastike, fontane ili sličnog.

#### Članak 21.

- 1) Na **građevnoj čestici br. 4.** namijenjenoj za izgradnju **smještajne turističke građevine - hotela** /oznaka T1/, unutar površine za razvoj građevina, određenoj u ~~kartografskom prikazu br. 7~~ **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“**, moguće je razviti tlocrt kompleksa hotela, kapacitiranog za najmanje 20 ležajeva .
- 2) Najniža kategorija hotela određuje se kao treća kategorija prema standardnoj važećoj kategorizaciji hotela (oznake kategorije \*\*\*).
- 3) Građevinu je alternativno moguće koncipirati kao motel iste kategorije.
- 4) Osim standardnih površina prema posebnom propisu, hotel treba sadržavati:
  - parkiralište ili garažne prostore za potrebe zaposlenih i dostave,
  - **javne zelene površine /oznaka Z4/ kao javnog reprezentativnog parka.**
- 5) Hotel može biti koncipiran na način da ima restoran ili kao garni hotel.
- 6) Ako se u kompleksu hotela predviđa restoran moguće ga je koncipirati kao odvojenu komercijalnu jedinicu.
- 7) Parkiranje za goste hotela i druge korisnike hotelskih usluga predviđeno je **prvenstveno na površini označenoj kao parkirališni prostor /oznaka P/ orijentiranoj prema ulici UK2.**
- 8) **Ostatak do potrebnog broja parkiranja, moguće je riješiti u drugim dijelovima čestice, osim na površinama predviđenim za javno zelenilo /oznaka Z4/.**
- 9) Parkirališne površine za potrebe hotela dimenzioniraju se prema **poglavlju 3.1.2.** ovih odredbi.
- 10) Kolni prilaz hotelu u smislu interventnog pristupa i dostave moguće je ostvariti s planiranih ulica UK1 i **UK11.**
- 11) Pješački je građevnu česticu hotela potrebno povezati s **česticama** javnih parkovnih površina br. 3. i 11.
- 12) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice određuje se s **kig=0,35** a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice s **kis=1,60.**
- 13) **Kig i kis se obračunavaju na ukupnu površinu čestice.**
- 14) Broj etaža građevine određuje se s najviše **4 etaže i to podrum+prizemlje+2 kata, te a najveća visina vijenca s 10,0 m za osnovni sadržaj hotela, te 6 etaža i to podrum+prizemlje+6 katova, te visina vijenca od najviše 18,0 m za smještajni dio hotela.**
- 15) **Oblikovanje smještajnog dijela hotela treba se rukovoditi načelom oblikovanja orijentira u prostoru za pristup Prelogu s južne strane.**
- 16) Građevni kompleks potrebno je oblikovati kao reprezentativnu građevinu, koji može činiti jedan ili više volumena, međusobno funkcionalno povezanih otvorenim ili zatvorenim prostorima.
- 17) Servisne i pomoćne prostore (kotlovnice, spremišta, garaže, prostor za skupljanje otpada i slične prostore) potrebno je oblikovati na način da budu sadržani unutar građevnog kompleksa i zaštićeni od pristupa i pogleda, a nikako ih se ne može locirati kao samostalne građevine na građevnoj čestici.

- 18) Unutar građevne čestice nije dozvoljeno postavljati kioske niti postavljati montažne prateće građevine komercijalnih sadržaja.
- 19) Građevnu česticu se ne može ograđivati, već se okoliš treba urediti kao javna površina.

## Članak 22.

- 1) Na građevnim česticama br. 5, 6 ~~7~~, 7, 14 i 15, namijenjenim za mješovitu, **poslovnu i/ili stambenu namjenu /oznaka M3/**, unutar površine za razvoj osnovnih građevina moguće je graditi po jednu građevinu jedne od navedenih namjena ili kompleksa koji će objedinjavati stanovanje i poslovne sadržaje, pri čemu stambeni dio građevine može biti oblikovan kao individualno ili višestambeno stanovanje **za čestice brojeva 5, 6 i 7, a kao višestambeno za čestice brojeva 14 i 15.**
- 2) Građevne čestice nije moguće objedinjavati u jednu veću.
- 3) Građevine je potrebno je jednim pročeljem locirati na obavezni građevni pravac 12,0 m udaljen od regulacijske linije ulice UK1.
- 4) Međusobna udaljenost osnovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m.
- 5) U jednoj građevini moguće je predvidjeti najviše 14 stambenih jedinica, te najviše 4 zasebnih prostora za obavljanje tihih i čistih djelatnosti - financija, tehničkih i poslovnih usluga (uredi), obrtničkih usluga (frizerske, pedikerske, manikirske i slične radnje), mali ugostiteljski sadržaji (cafe bar, slastičarna i slično), te specijalizirane trgovine bez potrebe za većim manipulativnim prostorom.
- 6) Dijelovi građevina mogu se namijeniti za obavljanje tihih i čistih djelatnosti iz prethodnog stavka ukoliko:
  - su funkcionalno cjeloviti,
  - su integrirani u osnovni korpus građevine,
  - imaju odvojene ulaze od ulaza u stambeni dio građevine.
- 7) Servisni prostori za poslovne djelatnosti (skladišta, servisna dvorišta, prostori za otpad, energetske sustave i slično) trebaju biti integrirani unutar osnovne građevine.
- ~~8) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica određuje se s  $kig=0,4$ , a najveći koeficijent iskoristivosti  $kis=1,6$ .~~
- 8) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica brojeva 5, 6 i 7 određuje se s  $kig=0,4$ , a najveći koeficijent iskoristivosti s  $kis=1,6$ , dok se najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica brojeva 14 i 15 određuje s  $kig=0,3$ , a najveći koeficijent iskoristivosti s  $kis=1,2$ .
- 9) Broj etaža građevine određuje se s najviše 4 etaže. i to podrum+prizemlje+1 kat+potkrovlje, a najveća visina vijenca s 8,0 m.
- 10) Izuzetno od prethodnog stavka, ukoliko se građevina planira kao građevina ravnog krova ili skrivenog kosog krova nagiba do 10°, moguće ju je predvidjeti s 4 etaže i to podrum+prizemlje+2 kata, a najveću visinu vijenca s ~~10,0 m~~ 10,5 m.
- 11) Ravni krov ili skriveni kosi krov treće nadzemne etaže, nije moguće rekonstruirati naknadnom izvedbom kosog krova nagiba većeg od 10°.
- 12) Radi visoke razine podzemnih voda podrumsku etažu se ne preporuča izvoditi, a ako se izvodi potrebno je predvidjeti potrebne mjere zaštite od utjecaja podzemnih voda.
- 13) Površina za mogući razvoj garaža
- 14) je ~~određena je prema kartografskom prikazu br. 7,~~ kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“.
- 15) Garaže treba predvidjeti kao garažni niz jednoobraznog oblikovanja, s najvećim područjem za razvoj prema ~~kartografskom prikazu br. 7,~~ kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“ i visinom vijenca od 3,0 m.
- 16) Uvjet za gradnju garaža lociranjem na međi su:
  - da je prema susjednoj čestici izgrađen vatrootporni zid, odnosno da su zadovoljeni posebni uvjeti zaštite od prijenosa požara s građevine na okolne građevine i druge objekte,
  - se kod u zidu prema susjednoj čestici ne izvode otvori i istaci,
  - je nagib krovnih ploha građevine orijentiran na pripadajuću joj česticu,
  - da se odvod krovne vode i snijega s građevine riješi na pripadajućoj joj čestici.
- 17) Broj, odnosno površina parkirališta (i garaža) za potrebe korisnika određuje se prema

poglavljju 3.1.2. ovih odredbi.

- 18) Unutar građevnih čestica nije dozvoljeno postavljati kioske.
- 19) Pojedinačne građevne čestice moguće je ograditi zelenom ili niskom prozračnom gradom visine do 1,20 m.

### Članak 23.

- 1) Na građevnim česticama br. 8. i 9. namijenjenim za izgradnju **komercijalnih, pretežito trgovačkih sadržaja** /oznaka K1/, unutar površine za razvoj građevina, određenoj u ~~kartografskom prikazu br. 7~~ **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“** moguće je razviti tlocrt građevina osnovne namjene.
- 2) Na jednoj od **građevnih čestica brojeva 8 ili 9** potrebno je osigurati uređenje **sadržaja potcentra naselja** na način da se unutar građevnog kompleksa osiguraju slijedeći minimalni trgovački i uslužni sadržaji sa priručnim skladištima:
  - knjižara, papirnica i prodaja tiska - 80,0 m<sup>2</sup>,
  - cvjećara - 60,0 m<sup>2</sup>,
  - prodaja kruha, peciva i sličnih proizvoda - 40,0 m<sup>2</sup>,
  - prodaja obuće - 40,0 m<sup>2</sup>,
  - fotografske usluge - 40,0 m<sup>2</sup>,
  - frizerske usluge ili brijačnica - 40,0 m<sup>2</sup>,
  - ugostiteljska ponuda – priručni caffe bar ili bistro – 80,0 m<sup>2</sup>. te
  - u sklopu kompleksa potrebno je osigurati prostor za najmanje jednu javnu telefonsku govornicu.
- 3) Sadržaje iz prethodnog stavka obavezno je predvidjeti na čestici na kojoj se predviđa gradnja trgovine široke potrošnje – market, supermarket, a moguće ih je predvidjeti i uz trgovinu specijaliziranom robom kompatibilnih sadržaja (tekstil, pokućstvo, vrtni centar, i drugo), ukoliko se na prostoru ne pojavi interes za gradnjom trgovine dnevne opskrbe.
- 4) Na drugoj od **građevnih čestica brojeva 8 ili 9** moguće je graditi **specijaliziranu trgovinu** bez prije navedenih sadržaja, a ukoliko se specijalizirana trgovina realizira prije kompleksa potcentra naselja, na drugoj od navedene dvije čestice obavezno je realizirati sadržaje iz stavka 2.ovog članka.
- 5) Građevne čestice mogu se međusobno objediniti (spojiti u jednu veću) uz uvjet da se izgrade sadržaji iz stavka 2 ovog članka.
- 6) Građevinu potcentra naselja, koja uključuje sadržaje iz stavka 2. ovog članka potrebno je oblikovati kao kompleksnu građevinu od jednog ili više volumena, međusobno funkcionalno povezanih otvorenim ili zatvorenim prostorima.
- 7) Građevine specijaliziranih trgovina moguće je oblikovati kao samostojeće građevine ili građevni kompleks.
- 8) Na građevnim česticama, unutar područja pretežiti trgovačke namjene /oznaka K1/ potrebno je osigurati:
  - pristupni pješački trg površine najmanje 200,0 m<sup>2</sup> po čestici, na kojima je moguće osigurati prostor za uređenje ugostiteljskih terasa,
  - prostor za odlaganje bicikli za korisnike najmanje kapacitiran s 20 mjesta po čestici
  - parkiralište za potrebe zaposlenih i parkiranja korisnika dimenzionirano prema poglavljju 3.1.2. ovih odredbi, koja se mogu predvidjeti kao odvojena ili zajedničko parkiralište,
  - parkiralište ili garažni prostor za dostavu, sa servisnim dvorištem dimenzionirano prema poglavljju 3.1.2. ovih odredbi.
- 9) Kolne prilaze potrebno je osigurati najmanje s jedne, a najviše s dvije pristupne ulice i to:
  - za građevnu česticu br. 8. iz Ulice Zrinskih ili iz UK9,
  - za građevnu česticu br. 9. iz Ulice Zrinskih ili s ceste uz drenažni kanal HE Dubrava,
- 10) Na građevnoj čestici br 9. obavezno je uređenje područja označenog kao javna parkovna površina /oznaka Z4/ kao javnog reprezentativnog parka.
- 11) Unutar područja oznake Z4 nije moguće predvidjeti prenamjenu površina u smislu

- gradnje građevina ili postave komercijalnih građevina (kioska), a jedino je preko navedene površine moguće ostvariti kolni i pješački prilaz.
- 12) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica br. 8 i 9 određuje se s  $k_{ig}=0,4$ , a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice s  $k_{is}=1,0$ , kod čijih izračunavanja se uzima u obzir čitava površina čestice, bez obzira na unutarnju podjelu po namjenama.
  - 13) Broj etaža građevine određuje se s najviše 2 etaže i to prizemlje+1 kat, a najveća visina vijenca s 10,0 m.
  - 14) Izuzetno se na jednom dijelu građevine, do najviše 15% tlocrtne projekcije građevine može predvidjeti izgradnja drugog kata, unutar dozvoljene visine vijenca.
  - 15) Servisne i pomoćne prostore (skladišta, servisno gospodarsko dvorište, garaže, prostor za skupljanje otpada i slične prostore) potrebno je oblikovati na način da budu sadržani unutar građevnog kompleksa i zaštićeni od pristupa i pogleda, a nikako ih se ne može locirati kao samostalne građevine na građevnoj čestici.
  - 16) Građevne čestice se ne može ograđivati, već se okoliš treba urediti kao javna površina.

#### Članak 24.

- 1) Na česticama brojeva 10., 11. i 12 – namijenjenim za uređenje **javne parkovne površine – dječjih i sportskih igrališta i javnih pješačkih trgova /oznaka Z2/** potrebno je urediti parkovni prostor za odmor i rekreaciju.
- 2) Na česticama brojeva 10. i 11. je obavezno uređenje parkovne površine unutar koje je moguća gradnja jednog košarkaškog igrališta i dječjeg igrališta za manju djecu, te postava javne ili sakralne plastike.
- 3) Potrebno je predvidjeti šetnicu za spoj javnih površina čestice br. 9 i planirane ulice UK10, te potencijalnu u nastavku i s ulicom Matije Gupca.
- 4) Na čestici broj 11. je moguće, a na čestici br. 12. je obavezno uređenje javnog pješačkog trga, sastavni dio kojeg je i javni parkovni prostor s klupama za odmor.

#### Članak 25.

- 1) Na građevnim česticama br. 13, 14 i 15, namijenjenim za mješovitu, poslovnu i/ili višestambenu namjenu /oznaka M3/, unutar površine za razvoj osnovnih građevina moguće je graditi po jednu građevinu jedne od navedenih namjena ili kompleksa koji će objedinjavati stanovanje i poslovne sadržaje.
- 2) Građevne čestice nije moguće objedinjavati u jednu veću.
- 3) Međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od 16,0 m.
- 4) U jednoj građevini moguće je predvidjeti najmanje 3 stambene jedinice, a poslovni sadržaji trebaju biti namijenjeni obavljanju tihih i čistih djelatnosti – financija, tehničkih i poslovnih usluga (uredi), obrtničkih usluga (frizerske, pedikerske, manikurske i slične radnje), tihih ugostiteljskih djelatnost (caffe bar, manji restoran), te specijaliziranih trgovina, koje nemaju potrebu za većim manipulativnim prostorom.
- 5) Dijelovi građevina mogu se namijeniti za obavljanje tihih i čistih djelatnosti iz prethodnog stavka ukoliko:
  - su funkcionalno cjeloviti,
  - su integrirani u osnovni korpus građevine,
  - imaju odvojene ulaze od ulaza u stambeni dio građevine,
  - ugostiteljski sadržaji na čestici br. 13, ukoliko se predviđaju, trebaju biti orijentirani na zapad ili na jug.
- 6) Servisni prostori za poslovne djelatnosti (skladišta, servisna dvorišta, prostori za otpad, energetske sustave slične) trebaju biti integrirani unutar osnovne građevine.
- 7) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica određuje se s  $k_{ig}=0,30$ , a najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=1,20$ , te se obračunavaju na ukupnu površinu čestice.
- 8) Minimalno 20% površine građevne čestice treba biti izvedeno kao parkovna površina, u što se ne uračunavaju površine zatravnjenih parkirališta.
- 9) Broj etaža građevine određuje se s najviše 4 etaže i to podrum+prizemlje+1 kat+potkrovlje ili podrum+prizemlje+2 kata.
- 10) Najveća visina vijenca određuje se s 10,5 m.

- ~~11) Ravnii krov ili skriveni kosi krov treće nadzemne etaže, nije moguće rekonstruirati naknadnom izvedbom kosog krova nagiba većeg od 10°.~~
- ~~12) Radi visoke razine podzemnih voda izvedba podrumске etaže se treba predvidjeti na način da se primjene potrebne mjere zaštite od utjecaja podzemnih voda.~~
- ~~13) Površina za uređenje parkirališta prioritno je određena u zoni čestice orijentiranoj prema UK1, a ukoliko je potreba za parkiralištima veća, ona se mogu organizirati i u drugim dijelovima čestice.~~
- ~~14) Garažu, ukoliko se izvodi treba integrirati u osnovnu građevinu.~~
- ~~15) Broj, odnosno površina parkirališta (i garaža) za potrebe korisnika određuje se prema poglavlju 3.1.2. ovih odredbi.~~
- ~~16) Unutar građevnih čestica nije dozvoljeno postavljati kioske.~~
- ~~17) Pojedinačne građevne čestice nije dozvoljeno ograđivati.~~

- 1) Građevna čestica br. 13 namijenjena je za javnu i društvenu, predškolsku namjenu.
- 2) Minimalno 30% površine građevne čestice treba biti izvedeno kao parkovna površina, u što se ne uračunavaju površine zatravnjenih parkirališta.
- 3) Servisni prostori (servisna dvorišta, prostori za otpad, energetske sustavi i slično) trebaju biti integrirani unutar osnovne građevine.
- 4) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice određuje se s  $k_{ig}=0,4$ , a najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=1,0$ .
- 5) Broj etaža građevine određuje se s najviše 3 etaže i to podrum+prizemlje+1 kat, a najveća visina vijenca s 9,0 m.
- 6) Ravnii krov ili skriveni kosi krov nije moguće rekonstruirati naknadnom izvedbom kosog krova nagiba većeg od 10°.
- 7) Radi visoke razine podzemnih voda podrumsku etažu se ne preporuča izvoditi, a ako se izvodi potrebno je predvidjeti potrebne mjere zaštite od utjecaja podzemnih voda.
- 8) Na građevnoj čestici nije dozvoljeno postavljati kioske niti postavljati montažne prateće građevine komercijalnih sadržaja.
- 9) Garažu, ukoliko se izvodi treba integrirati u osnovnu građevinu.
- 10) Broj, odnosno površina parkirališta (i garaža) za potrebe korisnika određuje se prema poglavlju 3.1.2. ovih odredbi.

## Članak 26.

- 1) Na građevnim česticama brojeva od 16 do 21 namijenjenim za *mješovitu, pretežito višestambenu namjenu /oznaka M2/*, unutar površine za razvoj osnovnih građevina moguće je graditi po jednu višestambenu građevinu.
- 2) Građevne čestice nije moguće objedinjavati u jednu veću.
- 3) Višestambene građevine potrebno je locirati unutar područja za razvoj građevina.
- 4) Međusobna udaljenost višestambenih građevina utvrđuje se prema ~~kartografskom prikazu br. 7~~ kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“.
- 5) U jednoj višestambenoj građevini moguće je predvidjeti više od 3 stambene jedinice, a kao prateća funkcija unutar građevine može se organizirati jedan ili više poslovnih prostora za obavljanje tihih i čistih djelatnosti - financija, tehničkih i poslovnih usluga (uredi), obrtničkih usluga (frizerske, pedikerske, manikirske i slične radnje) mali ugostiteljski sadržaji (cafe bar, slastičarna i slično), te specijalizirane trgovine bez potrebe za većim manipulativnim prostorom.
- 6) Dijelovi višestambenih građevina mogu se namijeniti za obavljanje tihih i čistih djelatnosti iz prethodnog stavka ukoliko:
  - su funkcionalno cjeloviti,
  - su integrirani u osnovni korpus građevine,
  - imaju odvojene ulaze od ulaza u stambeni dio građevine, te
  - ukupnom neto korisnom površinom svih komercijalnih sadržaja ne premašuju 30% ukupne neto korisne površine višestambene građevine.
- 7) Poslovne prostore potrebno je pretežito orijentirati prema čestici br. 12., odnosno prema javnom pješačkom trgu i zelenim površinama parka.

- 8) Servisni prostori za poslovne djelatnosti (skladišta, servisna dvorišta, prostori za otpad, energetske sustave i slično) trebaju biti integrirani unutar osnovne građevine.
- 9) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica određuje se s  $k_{ig}=0,30$ , a najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=1,20$ , te se obračunavaju na ukupnu površinu čestice.
- 10) Minimalno 20% površine građevne čestice treba biti izvedeno kao parkovna površina, u što se ne računavaju površine zatravnjenih parkirališta.
- 11) Broj etaža građevine određuje se s najviše 4 etaže i to podrum+prizemlje+1 kat+potkrovlje, ili podrum+prizemlje+2 kata.
- 12) Najveća visina vijenca određuje se s 10,5 m.
- 13) Ravni krov ili skriveni kosi krov treće nadzemne etaže, nije moguće rekonstruirati naknadnom izvedbom kosog krova nagiba većeg od  $10^\circ$ .
- 14) Radi visoke razine podzemnih voda podrumsku etažu se ne preporuča izvoditi, a ako se izvodi potrebno je predvidjeti potrebne mjere zaštite od utjecaja podzemnih voda.
- 15) Garažu, ukoliko se izvodi treba integrirati u osnovnu građevinu.
- 16) Broj, odnosno površina parkirališta (i garaža) za potrebe korisnika određuje se prema **poglavlju 3.1.2.** ovih odredbi.
- 17) Unutar građevnih čestica nije dozvoljeno postavljati kioske.
- 18) Pojedinačne građevne čestice nije dozvoljeno ograđivati.

#### Članak 27.

- 1) Na **građevnim česticama br. od 22 do 191 i od 195 do 206**, namijenjenim za **mješovitu, pretežito stambenu namjenu /oznaka M1/**, unutar površine za razvoj osnovnih građevina moguće je graditi po jednu građevinu osnovne namjene i to:
  - individualnu stambenu građevinu,
  - stambeno-poslovnu građevinu ili
  - poslovnu građevinu.
- 2) Najviše dvije susjedne građevne čestice /oznake M1/ i to brojeva od 22 do 89 moguće je spojiti u jednu veću, uz uvjet da se zadovolje uvjeti broja i vrste dozvoljenih građevina na jednoj (objedinjenoj) građevnoj čestici iz stavka 1 ovog članka, dok čestice brojeva od 90 do 191 i od 195 do 206 nije dozvoljeno spajati.
- 3) Stambena ili stambeno poslovna građevina trebaju se dimenzionirati kao građevine individualnog stanovanja, odnosno sadržavati najviše dvije stambene jedinice.
- 4) **OSNOVNA GRAĐEVINA** treba se locirati na građevnom pravcu određenom u ~~kartografskom prikazu br. 7~~ **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“**.
- 5) Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica određuje se s  $k_{ig}=0,4$ , a najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is}=1,2$ .
- 6) Broj etaža građevine određuje se s najviše 4 etaže i to podrum+prizemlje+1 kat+potkrovlje.
- 7) Visina vijenca osnovne građevine može biti najviše ~~6,60 m~~ **7,0 m**.
- 8) Radi visoke razine podzemnih voda podrumsku etažu se ne preporuča izvoditi, a ako se izvodi potrebno je predvidjeti potrebne mjere zaštite od utjecaja podzemnih voda.
- 9) Na građevnim česticama od broja 67 do broja 77 moguće je uz osnovnu stambenu graditi jednu prateću poslovnu građevinu, dok na ostalim česticama – brojeva od 22 do 66 i od 78 do 191, kao i na česticama brojeva od 195 do 206, **NIJE MOGUĆE GRADITI PRATEĆE GRAĐEVINE uz osnovnu.**
- 10) Djelatnosti koje se na česticama **od broja 22 do broja 66 i od broja 78 do broja 191, kao i na česticama brojeva od 195 do 206**, mogu obavljati u **poslovnim ili stambeno-poslovnim građevinama osnovne namjene** su djelatnosti:
  - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),
  - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, optičarske, fotografske i slične radionice,)
  - specijalizirane manje trgovine (lijekarne, trgovine kućnim ljubimcima koje uključuju ambulante za male životinje, kladionice, videoteke i slično),
  - ugostiteljskih djelatnosti bez sadržaja koji utječu na povećanje razine buke ili zagađenja okoline (kavane i restorani) i

- usluga iz oblasti društvenih djelatnosti (predškolskog odgoja, dopunskog obrazovanja, primarne zdravstvene zaštite i skrbi za starije osobe),
- 11) Djelatnosti koje se na česticama **od broja 67 do broja 77** mogu obavljati u **pratećim građevinama poslovne namjene** su djelatnosti iz **alineja od 1 – 4, stavka 10. ovog članka.**
  - 12) Prateću građevinu treba locirati iza osnovne građevine, na istoj strani kao i osnovnu, a može se protezati i izvan područja gradnje osnovne građevine određenom prema **kartografskom prikazu br. 7** **kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“.**
  - 13) Međusobna udaljenost osnovne i prateće građevine ne može biti manja od 4,0 m.
  - 14) Visina vijenca prateće građevine može biti najmanje 3,00 a najviše 4,80 m.
  - 15) Uz osnovnu građevinu na čestici je moguće graditi jednu ili više **POMOĆNIH GRAĐEVINA** za redovnu upotrebu stambene građevine i to garaže za osobna vozila, spremišta, vrtne paviljone, vrtne fontane i slične građevine.
  - 16) Pomoćne građevine je potrebno locirati unutar područja za razvoj tlocrta osnovne ili pomoćnih građevina, odvojeno od građevine osnovne (ili prateće) namjene ili u kompleksu s njom.
  - 17) Ako se pomoćne građevine lociraju unutar područja za razvoj tlocrta osnovne građevine obavezno se trebaju graditi iza osnovne građevine, a na građevnim česticama **od broja 67 do broja 77** iza osnovne ili iza prateće građevine.
  - 18) Izuzetno od prethodnog stavka:
    - garažu je moguće integrirati u volumen osnovne građevine, u skladu sa **stavkom 7. ovog članka**, a
    - fontane i vrtne paviljone površine do 4,0 m<sup>2</sup> i visine sljemena do 2,5 m mogu se locirati i ispred građevne linije osnovne građevine, ali najmanje 3,0 m udaljeno od svih međa građevne čestice.
  - 19) Kada se pomoćna građevina locira unutar površine za razvoj pomoćnih građevina koja se proteže do stražnje međe građevne čestice, moguće ju je graditi kao dvojnu na međi, uz uvjet:
    - da je prema susjednoj čestici izgrađen vatrootporni zid, odnosno da su zadovoljeni posebni uvjeti zaštite od prijenosa požara s građevine na okolne građevine i druge objekte,
    - se kod u zidu prema susjednoj čestici ne izvode otvori i istaci,
    - je nagib krovnih ploha građevine orijentiran na pripadajuću joj česticu,
    - da se odvod krovne vode i snijega s građevine riješi na pripadajućoj joj čestici.
  - 20) Izuzetno od **stavka 16. ovog članka**, jedna prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište, alatnica i slično), se na česticama brojeva od 90 do 191 i od 195 do 206 može, graditi i izvan područja za razvoj građevina uz poštivanje slijedećih uvjeta:
    - pomoćnu građevinu locira se na stražnjoj međi građevne čestice kao dvojnu građevinu ili uz stražnju među građevne čestice udaljeno za 1,0 m,
    - pomoćnu građevinu locira se, kao poluugrađenu, na jednoj bočnoj međi građevne čestice koja graniči sa susjednom građevnom česticom mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ ili sa susjednom česticom javne zelene površine /oznaka Z2 ili Z3/,
    - pomoćnu građevinu koja se locira na među sa susjednom česticom potrebno je oblikovati na način da je uz nju moguća gradnja pomoćne građevine na susjednoj čestici,
    - pomoćna građevina od osnovne građevine na susjednoj čestici treba biti udaljena najmanje 8,0 m,
    - bruto tlocrtna površina pomoćne građevine najviše može iznositi 7,0 m x 7,0 m,
    - visina (vijenca) pomoćne građevine najviše može iznositi 3,00 m na najvišem zidu,
    - ukupna visina pomoćne građevine, mjereno od uređenog terena do vrha (sljemena) kosog krova može najviše iznositi 4,0 m,
    - ukupna visina pomoćne građevine, mjereno od uređenog terena do vrha atike ravnog krova može najviše iznositi 3,50 m,
    - streha kosog krova pomoćne građevine ne smije prelaziti među vlastite čestice,



- **krovne vode treba riješiti odvodnjom na vlastitu česticu.**
- 21) Ako je udaljenost građevina koje se grade na čestici manja od 3,0 m od susjedne međe, građevine na tu stranu ne mogu imati orijentirane otvore.
- 22) Otvorima se u smislu prethodnog stavka ovog članka ne smatraju:
  - prozori ostakljeni neprozirnim staklom, najveće veličine 60 x 60 cm, izvedeni kao otklopni prema unutra,
  - dijelovi zida od staklene opeke ili sličnog neprozirnog monolitnog materijala, bez obzira na veličinu zida,
  - ventilacijski otvori najvećeg promjera 20 cm, odnosno stranice 15 x 20 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.
- 23) Uređenje okućnice izgradnjom bazena površine do 40,0 m<sup>2</sup> po građevnoj čestici (sve vodene površine veće od 4,0 se smatraju bazenom) moguće je samo na građevnim česticama dužim od 30,0 m, pod uvjetom da se bazen predviđa najmanje:
  - 20,0 m udaljeno od linije regulacije,
  - 2,0 m od stražnje i jedne bočne međe građevne čestice, te
  - 4,0 m od druge bočne međe građevne čestice.
- 24) Uređenje okućnice izgradnjom jednog tenis igrališta moguće je jedino na građevnim česticama od broja 67 do broja 77, na način da budu najmanje 35,0 m udaljena od linije regulacije ulice UK4 i najmanje 12,0 m od osnovnih građevina na vlastitoj i susjednim građevnim česticama, te najmanje 0,5 m od međa čestice.
- 25) Na građevnim česticama nije moguće graditi pomoćne građevine za držanje životinja, osim za držanje kućnih ljubimaca, niti druge građevine poljoprivrednog gospodarstva (sjenike, kolnice, spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva i slično).
- 26) Svi istaci na građevinama - strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice i slično trebaju biti projektirani i izvedeni na način da ne zadiru u zračni prostor susjednih građevnih čestica, odnosno da nisu više od 1,00 m prepušteni preko granice površine unutar koje se mogu graditi građevine.
- 27) Krovne plohe građevina ne mogu biti većeg nagiba od 45°.
- 28) Krovne plohe orijentirane na ulicu ili susjednu građevnu česticu, ako je građevina od međe udaljena manje od 3,00 m, trebaju obavezno imati izvedene snjegobrane.
- 29) Odvodnja vode s krovnih ploha orijentiranih prema susjednoj građevnoj čestici treba biti riješena na način da se skupljaju unutar vlastite građevne čestice.
- 30) Broj, odnosno površina parkirališta (i garaža) za potrebe korisnika određuje se prema **poglavlju 3.1.2.** ovih odredbi.
- 31) Unutar građevnih čestica nije dozvoljeno postavljati kioske.
- 32) Građevne čestice moguće je ograđivati ogradama, ukupne visine najviše 1,2 m i to izvedenim kao zelene ograde – živice ili prozirne ograde od drveta ili metala, a čvrsto podnožje ograda može se dodatno oblikovati kao betonsko ili kameno visine do 50,0 cm.
- 33) Međe prema susjednim građevnim česticama moguće je ograđivati prozirnim ili punim ogradama najveće visine do 1,5 m, **mjereno od niže apsolutne kote susjednih čestica na točki ograde.**

#### Članak 28.

- 1) Na **građevnim česticama br. 192., 193. i 194.**, unutar površine za razvoj građevina moguće je locirati jednu ili više **građevina infrastrukturnih sustava /oznaka IS1/** - transformatorskih stanica za potrebe infrastrukturnog opremanja naselja.
- 2) Transformatorske stanice predviđene su kao TS 10/0,4 kV i snage do 630 (1000,0 kVA), a trebaju se izvesti kao tipske samostojeće građevine, maksimalne visine vijenca 4,0 m.
- 3) Čestice za postavu trafostanica ne trebaju se ograđivati, ali se na njima **ili uz njih** treba urediti površina za pristup servisnog vozila.

### 3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

#### 3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

##### 3.1.1. Ulični koridori

#### Članak 29.

- 1) **Ulični koridori** /oznaka UK, s pripadajućom numeričkom oznakom koridora br 1– 44 ~~20~~ formiraju se radi izgradnje cesta, pješačkih i biciklističkih staza, javnih zelenih površina, komunalnih infrastrukturnih mreža opskrbe vodom, plinom, električnom energijom, javnom rasvjetom, telekomunikacijskom mrežom, te sustavima za odvodnju sanitarno-fekalnih voda, te sustava odvodnje oborinskih voda.

#### Članak 30.

- 1) Prometno rješenje ulične mreže dano je ~~kartografskim prikazom br 3. - Plan prometa~~ **kartografskim prikazom br. 2.1. „Plan komunalne infrastrukture - plan prometa“.**

#### Članak 31.

- 1) Za novoplanirane ulice određuje se širina asfaltnog kolnika s minimalno 5,50 do maksimalno 7,00 m.
- 2) Visinsko vođenje trase treba se prilagoditi terenu i omogućiti izvedbu kolnih prilaza građevnim česticama.
- 3) Sve građevne čestice imaju predviđen najmanje jedan kolni pristup, te u skladu s time treba projektirati i prometno rješenje priključenja na prilaznu cestu.
- 4) Unutar uličnog koridora treba omogućiti izvedbu sustava odvodnje oborinske vode s javnih prometnih površina, kao i vođenje mreža komunalne infrastrukture.
- 5) **Svi priključci javnih i nerazvrstanih cesta na javne ceste preferiraju se projektirati okomito na javne ceste u minimalnoj dužini od 20,0 m od osi javne ceste.**

#### Članak 32.

- 1) Projektom rekonstrukcije lokalne ceste uz drenažni kanal HE Dubrava potrebno je osigurati proširenje njenog koridora u smjeru sjevera na minimalno 16,0 m.
- 2) Unutar koridora potrebno je predvidjeti vođenje pješačko - biciklističke staze od kolnika odvojene zelenim pojasom zasađenim drvoredom i lociranje kanalizacijskog voda sustava javne odvodnje Grada.
- 3) Na mjestu priključenja uličnih koridora UK1 i Ulice Zrinski na lokalnu cestu uz drenažni kanal HE Dubrava potrebno je zadovoljiti slijedeće uvjete:
  - predvidjeti raskrižje s lijevim i desnim skretačima za skretanje s lokalne ceste prometnice na ceste u zoni obuhvata DPU-a (UK1 i Ulice Zrinski)
  - voda s uličnih koridora UK1 i Ulice Zrinski ne smije se izljevati na lokalnu cestu,
  - potrebno je prilagoditi radijuse priključenja prema potrebama korištenja ceste, te
  - obilježiti raskršće prema Pravilniku o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 33/05 i 155/05 ).

##### 3.1.2. Promet u mirovanju

#### ~~Članak 36.~~ Članak 33.

- 1) **Površine namijenjene** parkiranju za potrebe pojedinačnih namjena određene su u ~~kartografskom prikazu br. 2 – „Detaljna namjena površina“~~ **kartografskom prikazu br. 1. „Detaljna namjena površina“.**

- 2) Način uređenja pojedine građevne čestice ili dijela čestice u svrhu parkiranja vozila određen je u poglavlju 2.2. ovih odredbi.
- 3) Minimalni broj parkirališnih mjesta po pojedinoj građevnoj čestici utvrđuje se prema slijedećoj tabeli:

	<i>namjena građevine</i>	<i>koeficijent</i>	<i>broj parkirališnih ili garažnih mjesta na</i>
1	SKLADIŠTA	0,45	1 zaposlenika
2	UREDSKI PROSTORI	2	100 m2 korisnog prostora
3	TRGOVINA, USLUGE, UGOSTITELJSTVO	4	100 m2 korisnog prostora
4	VIŠENAMJENSKE DVORANE I SAKRALNE GRAĐEVINE	0,15	1 posjetitelja
5	SPORTSKE GRAĐEVINE	0,20	1 gledatelja
6	STAMBENE GRAĐEVINE	1	1 stan
7	HOTELI	prema posebnom propisu ovisno o kategoriji	
8	ŠKOLSKE I PREDŠKOLSKE USTANOVE	1 po zaposleniku u smjeni + 1 za jednu učionicu ili grupu djece	

- 4) Minimalni broj parkirališnih mjesta po pojedinoj građevnoj čestici za poslovnu namjenu – urede, usluge, trgovine i ugostiteljstvo, za građevine koje sadrže više sadržajnih jedinica (lokali), manjih od 100,0 m<sup>2</sup> korisne površine, utvrđuje se prema broju jedinica unutar građevine na način da svaka sadržajna jedinica treba imati osigurano 1 parkirališno ili garažno mjesto na građevnoj čestici ili unutar koridora javne prometnice, ukoliko se posebnom – komunalnom gradskom odlukom osigura mogućnost korištenja javnih površina unutar uličnih koridora za potrebe parkiranja vozila.
- 5) Na česticama za školsku i predškolsku namjenu obavezno se osiguravaju parkirališta i/ili garaže za potrebe zaposlenih, a za korisnike je moguće koristiti javna parkirališta u okolnom području.

### 3.1.3. Pješačke i biciklističke staze

#### Članak 34.

- 1) Presjecima kroz prometnice u ~~kartografskom prikazu br. 3 - "Plan prometa"~~ **kartografskim prikazom br. 2.1. „Plan komunalne infrastrukture - plan prometa“** dan je prikaz pozicija pješačkih i pješačko - biciklističkih staza u pojedinom koridoru cestovnih prometnica.
- 2) Širina pješačkih staza određuje se sa najmanje 1,60 m.
- 3) Širina pješačko-biciklističkih staza predviđena je najmanje širine 2,5 m, na način da se je od kolnika odvoji zaštitnom zelenom površinom, širine najmanje 2,0 m.
- 4) Za pješačke, biciklističke površine i površine javnog parkirališta, unutar uličnog koridora treba prilikom izrade glavnog projekta dati prikaz parternog uređenja, a za zelene površine unutar uličnog koridora prikaz hortikulturnog rješenja.

#### Članak 35.

- 1) **Pješačke staze** za koje su formirane vlastite čestice izvan uličnih koridora /**oznaka PS** u ~~kartografskom prikazu br. 2~~ **kartografskom prikazu br. 1. „Detaljna namjena površina“** trebaju imati najmanju širinu čestice od 3,0 m, osim čestice staze koja povezuje UK1 i UK3, koja treba imati širinu najmanje 4,0 m
- 2) Sa pješačke staze koja povezuje UK1 (nastavak ulice Jug III) i UK3 (nastavak ulice Jug II) potrebno je omogućiti kolni prilaz postojećim stambenim česticama k.č. 8108/199 i 8108/170, te planiranim stambenim česticama br. ~~4-5~~ i 23.
- 3) Ostale pješačke staze mogu se koristiti za pristup interventnih vozila, ali ne i za kolni promet.

**3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I NAČIN PRIKLJUČIVANJA KUĆNIH INSTALACIJA****Članak 36.**

- 1) Sve mreže komunalne infrastrukture potrebno je projektirati i izvesti na način da se njihovom upotrebom i izvedbom pojedinačnih priključaka što manje oštećuju javne površine kolnika, pješačkih i biciklističkih površina i zasađenog raslinja.

**3.2.1. Opskrba pitkom vodom, odvodnja fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda i opskrba plinom****Članak 37.**

- 1) Planirane trase mreža vodoopskrbe i plinoopskrbe, te postojećeg kolektora odvodnje sanitarno-fekalnih voda i planirane trase glavnog kolektora odvodnje otpadnih voda prikazane su na ~~kartografskom prikazu br. 4. – „Plan komunalne infrastrukture – mreže vodoopskrbe i plinoopskrbe, te dijelom odvodnje otpadnih voda“~~ **kartografskom prikazu br. 2.2. „Plan komunalne infrastrukture – mreže vodoopskrbe, odvodnje i plinoopskrbe“**, a položaj vodova dat je prikazom karakterističnih poprečnih profila ulica.
- 2) Glavne projekte mreža vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje otpadnih voda potrebno je izraditi za cjelovito područje zone, u kojima je moguće definirati fazno izvođenje pojedinih dionica.
- 3) Izuzetno je moguće glavne projekte izraditi i za pojedine dijelove zone, koji čine funkcionalnu cjelinu za pojedini dio mreže, ali je u tom slučaju idejnim rješenjem potrebno dokazati dimenzioniranje pojedine dionice mreže na način da mreža u konačnici može zadovoljiti funkcije zone obuhvata.

**Članak 38.**

- 1) Vodoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti izvedbom uličnih vodova vodovoda i priključenjem na postojeću mrežu vodoopskrbe naselja.
- 2) Mrežu vodoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.
- 3) Materijali koji se mogu primjenjivati za izvedbu mreže ne smiju biti škodljivi za ljudsko zdravlje.
- 4) Radi osiguranja od požara, prilikom projektiranja ulične mreže vodoopskrbe, potrebno je odrediti lokacije hidranata, prema posebnim uvjetima nadležne uprave za zaštitu od požara.

**Članak 39.**

- 1) Plinoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti izvedbom niskotlačnog uličnog voda i priključenjem na postojeću niskotlačnu naselja, prema kartografskom prikazu.
- 2) Mrežu plinoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.
- 3) Redukcijsku plinsku stanicu, za potrebe pretežito stambenog dijela obuhvata, potrebno je locirati unutar javne površine građevne čestice parka – br 4., i locirati je u zapadnom dijelu čestice.
- 4) Redukcijsku plinsku stanicu, za potrebe pretežito trgovačke namjene, potrebno je locirati unutar jedne od građevnih čestica br. 8. ili 9. i locirati je na način da ne smeta prometu.
- 5) Alternativno je moguće redukcijske plinske stanice za potrebe pojedinačnih čestica definirati glavnim projektom građevine, unutar pojedinačnih građevnih čestica.

**Članak 40.**

- 1) Priključke građevina na mrežu vodoopskrbe u pravilu treba projektirati i izvoditi kao

pojedinačne, a za manje potrošače /čestice mješovite, pretežito stambene namjene/, moguće ih je iznimno predvidjeti i kao dvojne.

- 2) Vodomjerno okno se u pravilu smještava uz rub građevne čestice, cca 1,00 m od ulične i susjedne međe.
- 3) Plinski priključak se u pravilu smještava na međi.

#### Članak 41.

- 1) Za odvodnju sanitarno-fekalnih voda s područja obuhvata potrebno je izvesti javni sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, koji bi trebao funkcionirati kao dio sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Grada.
- 2) Tehnološke vode se unutar područja obuhvata, sukladno namjeni površine ne bi trebale pojaviti, a ukoliko se pojavi potreba za njihovom odvodnjom obavezno ih prije ispuštanja u mrežu javne odvodnje treba pročistiti do razine određene posebnim propisima.

#### Članak 42.

- 1) U prvoj fazi, do izvedbe cjelovitog sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, sanitarno – fekalne vode s građevnih čestica unutar zone obuhvata, mogu se riješiti sistemom ~~rodjenih-zatvorenih~~ vodonepropusnih septičkih taložnica, koje će se prazniti sukladno posebnom propisu .
- 2) Septičke taložnice mogu se locirati minimalno:
  - 3,0 m od linije regulacije,
  - 1,0 m od susjedne međe,
  - 3,0 m od susjedne stambene građevine i
  - 1,0 m od vlastite stambene građevine.
- 3) Nakon izvedbe planirane mreže javne odvodnje sanitarno – fekalnih voda, sve građevne čestice obavezno je priključiti na navedeni sustav, a izvedene septičke taložnice staviti izvan funkcije i sanirati teren.

#### Članak 43.

- 1) Odvodnju oborinskih voda sa javnih prometnih površina treba riješiti unutar zelenog pojasa uličnog koridora, u pravilu zatvorenim, a iznimno otvorenim odvodnim kanalima koji se trebaju spojiti sa postojećom mrežom odvodnih kanala.
- 2) Ukoliko se odvodnja oborinskih voda predvidi sustavom otvorenih kanala, dimenzioniranje i pozicioniranje kanala, unutar koridora ulice, potrebno je definirati na način da se uz regulacijsku liniju ostavi prostora za izvedbu pješačke, odnosno pješačko-biciklističke staze širine najmanje 1,60 m.
- 3) Odvodnju oborinskih voda s javnih površina područja obuhvata, alternativno je moguće riješiti upuštanjem u ~~mješoviti sustav odvodnje naselja, te konačnim tretiranjem uređajem za pročišćavanje otpadnih voda planiranim na razini naselja~~ sustav javne odvodnje, prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda.
- 4) Projektom odvodnje oborinskih voda sa javnih prometnih površina treba definirati mogućnost i način prihvata oborinskih voda s građevnih čestica poslovne i društvene namjene.

#### Članak 44.

- 1) Oborinske vode s građevnih čestica mješovite, pretežito stambene namjene trebaju se odvoditi zasebnim sustavom odvodnje oborinskih voda, koji može biti oblikovan kao zatvoreni (oborinska kanalizacija) ili otvoreni, kao ulični jarak.
- 2) Alternativno je oborinske vode s građevnih čestica mješovite, pretežito stambene namjene moguće upuštati u ~~mješovitu kanalizaciju, ukoliko je na takav način dimenzionirana, a ako sastav tla to omogućava i ukoliko oborinske vode nisu zagađene primjesama štetnim za tlo i podzemne vode i izljevati na površinu čestice~~ sustav javne

odvodnje, ukoliko se to predvidi projektom sustava.

- 3) Odvodnja oborinskih voda s pojedine čestice ne smije se riješiti na način da se vode izlijevaju na susjednu građevnu česticu.

#### Članak 45.

- 1) Oborinske vode s površina građevinskih čestica koje se uređuju kao prometne površine parkirališta s brojem parkirališnih mjesta većim od 6, te površina servisa vozila, moguće je spojiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda (razdjelni ili mješoviti) uz obaveznu prethodnu separaciju pijeska, ulja i masti, prema posebnim uvjetima održavatelja sustava.
- 2) Ukoliko se parkirališta planiraju popločiti na način da se oborinske vode ne mogu kontrolirano skupljati i odvoditi (šuplja betonska i slična opločenja), površine je potrebno uređivati u skladu s mjerama zaštite voda, danim u posebnim uvjetima održavatelja sustava.

#### Članak 46.

- 1) Kao rješenje sustava odvodnje otpadnih voda moguće je predvidjeti iskorištenje postojeće mješovite kanalizacije za uspostavu sustava oborinske odvodnje, te izvedbu novog cjevovoda za sanitarno-fekalnu kanalizaciju.

### 3.2.2. Elektroopskrba i javna rasvjeta

#### Članak 47.

- 1) Planirane mreže elektroopskrbe i javne rasvjete prikazane su na kartografskom prikazu br. 5. – „Plan komunalne infrastrukture – elektroopskrba, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža“ kartografskom prikazu br. 2.3. „Plan komunalne infrastrukture – mreže elektroopskrbe, javne rasvjete i telekomunikacija mreža“, a položaj vodova unutar koridora ulica dat je prikazom poprečnog profila ulice.
- 2) Opskrbu el. energijom i javnu rasvjetu treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.

#### Članak 48.

- 1) Za područje obuhvata predviđa se izvedba tri nove transformatorske stanice, na građevnim česticama br. 192, 193 i 194.
- 2) Za cjelokupno funkcioniranje sustava elektroopskrbe juga naselja Prelog, nove transformatorske stanice potrebno je umrežiti srednjenaponskim podzemnim kablama, s postojećim transformatorskim stanicama u ulicama J. Bedekovića, D. Domjanića i jednom novom planiranom u ulici V. Nazora.
- 3) Niskonaponska mreža elektroopskrbe predviđena je kao podzemna kabelska kanalizacija, obostrano vođena unutar uličnih koridora u ulicama u kojima se predviđa gradnja s obje strane ulice, a jednostrano vođena u ulicama gdje se građevinske čestice predviđaju s jedne strane ulice.
- 4) Za potrebe razvoda niskonaponske elektroenergetske mreže, moguće je na javnoj površini uličnih koridora, na način da ne smetaju prometu, locirati razvodne i priključno mjerne ormare, u svrhu elektroopskrbe većeg broja građevnih čestica ili javne rasvjete

#### Članak 49.

- 1) Niskonaponska mreža javne rasvjete predviđa se kao podzemna kabelska kanalizacija jednostrano vođena unutar uličnih koridora.
- 2) Svjetiljke javne rasvjete treba montirati na tipizirane stupove.
- 3) Prosječni razmak između stupova treba projektirati na cca 20 m, odnosno na način da se osigura dobra osvijetljenost ulice.
- 4) Zbog racionalnijeg korištenja električne energije, a da bi se osigurali minimalni uvjeti vođenja i identifikacije treba omogućiti držanje u funkciji polovine rasvjetnih tijela.

- 5) Svaki stup treba uzemljiti i zaštititi od indirektnog dodira.

#### Članak 50.

- 1) Niskonaponske priključke treba projektirati i izvesti spajanjem na niskonaponsku uličnu mrežu prema pravilima i tipizaciji lokalnog distributera.
- 2) Većim potencijalnim korisnicima el. energije, može se, ovisno o pojedinačnim potrebama i na temelju posebnih uvjeta distributera, odrediti izvedba vlastitog napajanja el. energijom, podzemnim kabelskim vodom iz trafostanice.
- 3) Priključni ormarić treba locirati na vanjskom zidu građevine na način da bude lako pristupačan za očitavanje, spajanje na vanjski priključak i unutarnji razvod.

#### 3.2.3. Telekomunikacijska mreža

#### Članak 51.

- 1) Mreže fiksne telefonije potrebno je polagati unutar podzemne kanalizacije izvedene za navedenu namjenu.
- 2) Trasa postojeće fiksne telekomunikacijske kanalizacije prikazana je na kartografskom prikazu br. 2.3. "Plan komunalne infrastrukture - elektroopskrba, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža", a položaj vodova dat je prikazom karakterističnih poprečnih profila ulica.
- 3) Unutar izvedenih ulica u kontaktnom području obuhvata DPU-a i unutar područja obuhvata DPU-a izvedena je podzemna kanalizacija za fiksnu telekomunikacijsku mrežu.
- 4) U novoplaniranim ulicama predviđa se pretežito obostrana izvedba podzemne telefonske kanalizacije i sa spojem sa postojećom TK kanalizacijom.

#### Članak 52.

- 1) Telekomunikacijsku kanalizaciju za postavu TK mreže treba projektirati prema posebnim propisima i pravilima struke, te na način da se ista kanalizacija može koristiti za vođenje vodova više operatera.
- 2) Obzirom na razvoj novih usluga, na zaštitnim zelenim površinama /oznake Z/ i unutar zelenih površina unutar uličnih koridora moguće je predvidjeti postavu samostojećeg kabineta na površini dimenzija 2,0m x 1,0m.
- 3) Kabinet je pretpostavljene visine 1,5 m, a potrebno ga je postaviti da ne smeta prometu.

#### Članak 53.

- 1) Priključci na DTK mrežu se izvode spojem kućnih priključnih kutija na TK okna.
- 2) Tip, lokacija postave i način priključenja priključne telefonske kutije na TK mrežu treba odrediti prema tipizaciji distributera, danoj prethodnim uvjetima, ali na način da zauzimanje javne površine oknom ne onemogući prolaz drugim mrežama komunalne infrastrukture.
- 3) Unutarnji kućni razvod treba projektirati prema posebnim propisima.

#### Članak 54.

- 1) U poglavlju 2.2. ovih odredbi određeni su uvjeti izgradnje javnih telefonskih govornica, koje se vežu uz prostore muzeja /oznaka D2/ i prostore trgovačke namjene /oznaka K1/.

#### Članak 55.

- 1) Bazne postaje mobilnih telekomunikacijskih mreža ne mogu se pozicionirati unutar područja obuhvata DPU-a, osim izuzetno na krovu ~~stacionarnog dijela hotela, ukoliko je predviđen~~ zgrade s najmanje 4 nadzemne etaže.
- 2) Prihvat za baznu postaju treba biti tipski namjenski element, ukupne visine ne veće od 3,0 m.

#### 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA

##### Članak 56.

- 1) Javne zelene površine čine zelene površine javnog režima korištenja neovisno o pripadnosti pojedinoj građevnoj čestici, koridoru prometnice ili uređenju zasebne čestice javnog parka.
- 2) Zeleni pojas u sastavu uličnog koridora određen je karakterističnim poprečnim profilom planirane ulice.
- 3) Zelene površine u sastavu uličnog koridora nisu namijenjene izgradnji građevina.
- 4) Gradnja na drugim zelenim površinama moguća je u slučajevima određenim **poglavljem 2.2.** ovih odredbi.

##### Članak 57.

- 1) Zelene površine u sastavu uličnih koridora UK2 obavezno je, zasadi drvodrom listopadnih autohtonih stabala, a preporuča se na takav način riješiti uređenje i drugih ulica i to prvenstveno UK1, UK8 i dio Ulice Zrinskih.

##### Članak 58.

- 1) Za površine javnog režima korištenja – građevne čestice ili dijelove građevnih čestica poslovne namjene i površine uličnih koridora, treba prilikom izrade glavnog projekta dati prikaz parternog uređenja i hortikulturnog rješenja.
- 2) Osvjetljavanje parkovnih površina potrebno je riješiti odabirom rasvjetnih tijela primjerenih prostoru

#### 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE

##### Članak 59.

- 1) Uvjeti gradnje građevina grafički su prikazani na **kartografskom prikazu br. 7. – Uvjeti gradnje građevina kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“.**
- 2) Tim prikazom je za svaku od građevnih čestica određena:
  - površina unutar koje se mogu graditi građevine, s diferencijacijom na površine za gradnju osnovnih i pratećih te pomoćnih građevina I
  - udaljenost te površine od linije regulacije i ostalih granica građevne čestice.
- 3) Na novoformiranim građevnim česticama graditi je dozvoljeno unutar površine za razvoj tlocrta građevina, odnosno u skladu s odredbama ovog DPU-a, iz **poglavlja 2.2**
- 4) Na građevnim česticama za koje je određen građevni pravac, određuje se obaveza izgradnje građevine, dijela građevine ili jedne građevine osnovne namjene, unutar građevne cjeline, na toj liniji.

##### Članak 60.

- 1) Za gradnju građevina je određen jedan od slijedećih načina gradnje, a što je određeno za svaku građevinu posebno u poglavlju 2. ovih odredbi:
  - samostojeći način gradnje /oznaka SS/,
  - **višestambeni način gradnje /oznaka VS/,**
  - mješoviti način gradnje /oznaka MJ/, gdje se tipologija gradnje odabire ovisno o funkciji građevine između samostojeće i gradnje u kompleksu ili
  - gradnja u građevnom kompleksu /oznaka K/.

##### Članak 61.

- 1) Ovaj DPU ne predviđa izgradnju javnih skloništa na području obuhvata.
- 2) Skloništa treba projektirati i izvoditi u skladu s Planom zaštite i spašavanja Grada,



odnosno drugim važećim posebnim propisima.

#### Članak 62.

- 1) Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti suvremene arhitektonske norme, a posebno sanitarne propise.
- 2) Građevine javnog režima korištenja trebaju zadovoljiti propise o prilagodbi osobama sa smanjenom pokretljivošću.

#### Članak 63.

- 1) Primjena mjera zaštite od nesreća provodi se sukladno Zakonu o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18), pripadajućim podzakonskim aktima i Procjeni rizika od velikih nesreća na području Grada Preloga („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 04/18).
- 2) Međusobna udaljenost građevina na istoj čestici treba biti usklađena s propisima za zaštitu od ~~elementarnih nepogoda~~ nesreća, zaštitu na radu i zaštitu od požara na način da se osigura:
  - sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina
  - dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici.
- 3) Međusobna udaljenost građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko nisu građene u kompleksu, mora biti minimalno jednaka  $\frac{1}{2}$  visine osnovnog korpusa više građevine, ali ne može biti manja od širine vatrogasnog koridora.
- 4) Vatrogasni koridor određuje se sa 4,0 m, a iznimno može biti i uži, ukoliko je to u posebnim uvjetima za projektiranje i gradnju utvrdilo nadležno upravno tijelo za zaštitu od požara.
- 5) Radi osiguranja od požara, prilikom projektiranja ulične mreže vodoopskrbe, potrebno je odrediti lokacije vanjskih nadzemnih hidranata, postavljanjem istih unutar uličnog koridora.
- 6) Vanjska hidrantska mreža građevina, unutar pojedinačnih građevnih čestica, treba također biti izvedena nadzemnim hidrantima.
- 7) Ukoliko ustanovljeni tlak vode u uličnoj hidrantskoj mreži ne zadovoljava uvjete korištenja za zaštitu od požara, potrebno je predvidjeti rekonstrukciju mreže ili povećati tlak posebnim stanicama.
- 8) Stanice za dizanje tlaka mogu se predvidjeti na uličnoj hidrantskoj mreži ili na hidrantskoj mreži pojedine građevne čestice.
- 9) Ako iz tehničkih razloga nije moguće postići zadovoljavajući tlak za gašenje požara, na načine definirane stavcima 6. i 7. ovog članka, na pojedinačnoj čestici je moguće predvidjeti nezavisan sustav za osiguranje potrebne količine i tlaka vode za potrebe gašenja od požara, sukladno posebnim propisima, odnosno sa jednakim učinkom kao da potreban tlak u hidrantskoj mreži postoji.

#### Članak 64.

- 1) Posebni uvjeti gradnje, koji nisu sadržani u ovom Detaljnom planu uređenja, određuju se na temelju posebnih zakona i propisa donesenih na temelju zakona.

## 6. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 65.

- 1) Za sve građevne čestice treba prilikom izrade glavnog projekta potrebno je definirati mjesto za postavu kontejnera za skupljanje komunalnog otpada na građevnoj čestici i navesti način zbrinjavanja, odnosno mjesto odlaganja otpada, te tehnologiju skupljanja.

#### Članak 66.

~~4) Emisije u zrak dozvoljene su u mjeri koja osigurava I. kategoriju kvalitete zraka.~~

- 1) Mjere zaštite i poboljšanja kakvoće zraka provode se prema Zakonu o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 130/11, 47/14, 61/17, 118/18), odgovarajućim podzakonskim aktima i Programom zaštite zraka Grada Preloga.

#### Članak 67.

- 1) Za sve čestice treba predvidjeti skupljanje i odvodnju otpadnih, sanitarno-fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda – na način da zadovoljavaju zakonom propisane standarde kvalitete vode, prije ispuštanja u sustav javne odvodnje.
- 2) Ne dozvoljava se ispuštanje voda u vodotoke bez njihova prethodnog pročišćavanja uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.
- 3) Oborinske vode s prometnih površina parkirališta s brojem većim od 6 i servisa vozila, treba projektirati na način da se predvidi izdvajanje štetnih tvari i otpadnih ulja iz otpadnih voda, prema posebnim propisima i vodoprivrednim uvjetima.
- 4) Otvorena skladišta treba organizirati na način da uslijed djelovanja oborina nije moguća promjena sastava odlaganog materijala, na način da se otapanjem ili drugim kemijskim postupcima zagadi okolno tlo i podzemne vode.
- 5) Sve zahvate potrebno je uskladiti prema mjerama zaštite podzemnih voda određenim Odlukom o zaštiti vodocrpilišta Nedelišće, Prelog i Sveta Marija (Sl.gl.Međ.žup. br. 7/08).

#### Članak 68.

- 1) Ostali uvjeti sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, vezanih za obavljanje pojedine djelatnosti određuju se na temelju posebnih propisa.

### 7. MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA

#### Članak 69.

- 1) Izvornik Detaljnog plana uređenja dijela naselja Jug u Prelogu ovjerava predsjednik Gradskog vijeća.
- 2) Izvornik je izrađen je u 6 primjeraka.

#### Članak 70.

- 1) Istovjetnost preslike Detaljnog plana uređenja s izvornikom ovjerava tijelo Državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja.
- 2) Preslika koja nije ovjerena od nadležnog tijela, nema pravnu valjanost izvoda iz detaljnog plana uređenja.

### **III. ZAVRŠNE ODREDBE – 2004.**

#### **Članak 74.**

- 1) Ova Odluka stupa na snagu osam dana od objave u Službenom glasniku Međimurske županije.

#### **Članak 75.**

- 1) Nadzor nad provedbom ove Odluke obavlja urbanistička inspekcija u skladu s posebnim propisima.

#### **GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA**

KLASA: 350-02/04-01/37  
UR.BROJ: 2109/14-01-04-01  
Prelog, 29.07.2004.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Dragutin Glavina, ml.

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE – 2009.**

#### **Članak 45.**

- (1) Izvornik Izmjene i dopune DPU ovjerava predsjednik Općinskog vijeća.
- (2) Izvornik je izrađen u 5 primjeraka.
- (3) Po primjerak izvornika dostavit će se:  
Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,  
Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj,  
Zavodu za prostorno uređenje Međimurske županije,  
Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju u Međimurskoj županiji,  
Gradu Prelogu.
- (4) Izmjena i dopuna DPU, izrađena na magnetnom mediju, pohranit će se u arhivi Grada.
- (5) Uvid u elaborat Izmjene i dopune DPU može se obaviti u Upravnom odjelu nadležnom za poslove prostornog uređenja Grada Preloga.

#### **Članak 46.**

- (1) Odluka o donošenju Izmjene i dopune DPU, s odredbama za provođenje, objavit će se u Službenom glasniku Međimurske županije.
- (2) Za tumačenje Odluke nadležno je Gradsko vijeće.

#### **Članak 47.**

- (1) Nadzor nad provedbom ove Odluke obavlja urbanistička inspekcija u skladu s posebnim propisima.

#### **Članak 48.**

- (1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana, od dana objave u Službenom glasniku Međimurske županije.

#### **GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA**

Klasa: 350-02/08-01/20  
Ur.broj: 2109/14-01-09-49  
Prelog, 16. ožujak 2009.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Ljubomir Kolarek

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE – 2013.**

#### **Članak 4.**

- 1) Izvornik Izmjena i dopuna DPU ovjerava predsjednik Gradskog vijeća.
- 2) Izvornik je izrađen u 5 primjeraka.
- 3) Po primjerak izvornika dostavit će se Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, Zavodu za prostorno uređenje Međimurske županije i Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju u Međimurskoj županiji.
- 4) Jedan primjerak izvornika elaborata Izmjena i dopuna DPU, kao i elektronički zapis elaborata na magnetnom mediju, pohranit će se u arhivi Grada.
- 5) Uvid u elaborat Izmjena i dopuna DPU može se obaviti u Upravnom odjelu nadležnom za poslove prostornog uređenja Grada.

#### **Članak 5.**

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna DPU, s odredbama za provođenje, objavit će se u Službenom glasniku Međimurske županije.

Za tumačenje Odluke nadležno je Gradsko vijeće.

#### **Članak 6.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana, od dana objave u Službenom glasniku Međimurske županije.

#### **GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA**

KLASA: 350-02/12-01/4  
URBROJ: 2109/14-01-13-13  
Prelog, 14.03.2013.

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA

Terezija Božek, ing.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE – 2019.**

### **Članak 30.**

- 1) Svi dosadašnji grafički dijelovi Detaljnog plana uređenja dijela naselja Jug u Prelogu prestaju važiti i zamjenjuju se kartografskim prikazima iz članka 2. ove Odluke.

### **Članak 31.**

- 1) Elaborat izvornika III. izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja dijela naselja Jug u Prelogu ovjerava predsjednik Općinskog vijeća.
- 2) Izvornik je izrađen u 4 primjerka.
- 3) Digitalni oblik Elaborata istovjetan izvorniku prilog je svakom pojedinom izvorniku i pohranjuje se zajedno s izvornikom.

### **Članak 32.**

- 1) Uvid u Odluku o donošenju III. izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja dijela naselja Jug u Prelogu, kao i u Elaborat izvornika, može se obaviti u Uredu Grada Preloga
- 2) Odluka će se objaviti u „Službenom glasniku Međimurske županije“, a stupa na snagu osmog dana od dana objave.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA

KLASA:  
URBROJ:  
Prelog,

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA