

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
GRAD PRELOG

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA IZMEĐU ULICA NIKOLE TESLE I KONOPLJIŠĆE
U PRELOGU**

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

Odluka o donošenju UPU
objavljena je u „Službenom glasniku Međimurske županije“ br. ____



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

STUDENI 2022.

IV. OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

2. Ciljevi

3. Plan prostornog uređenja

II. Evidencija postupka izrade i donošenja UPU

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	POLAZIŠTA.....	3
1.1.	POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU ..	3
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	3
1.1.2.	Infrastrukturna opremljenost	6
1.1.3.	Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti	7
1.1.4.	Obaveze iz planova uređenja širih područja.....	10
1.1.5.	Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora.....	10
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	10
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	11
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA.....	11
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	11
3.2.1.	Površine stambene namjene individualne gradnje	12
3.2.2.	Površina mješovite, pretežito stambene namjene	12
3.2.3.	Površine mješovite namjene, stambeno – poslovne	12
3.2.4.	Javne zelene površine – javni park	13
3.2.5.	Ulični koridor	13
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	13
3.3.1.	Pregled namjena površina	13
3.4.	PROMETNA MREŽA	14
3.4.1.	Ulični koridor	14
3.4.2.	Parkiranje.....	14
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	15
3.5.1.	Komunalna infrastrukturna mreža	15
3.5.1.1.	Javna vodoopskrba.....	15
3.5.1.2.	Javna odvodnja.....	16
3.5.1.3.	Plinoopskrba	16
3.5.1.4.	Toplovodi i drugi produktovodi.....	16
3.5.1.5.	Elektroopskrba	16
3.5.1.6.	Energija iz obnovljivih izvora.....	17
3.5.2.	Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)	17
3.5.3.	Javna rasvjeta.....	17
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	18
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	18
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	20
3.6.2.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	20
3.6.2.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti	20
3.6.2.3.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti	21
3.7.	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	21

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu odnosi se na izgrađeno i uređeno građevinsko područje u centru grada Preloga, koje ima potencijala za preparcelaciju podvrtnica građevnih čestica u Glavnoj ulici na način da se otvaranjem nove ulice u smjeru istok – zapad, predmetne podvrtnice iskoriste za formiranje novih individualnih stambenih čestica.

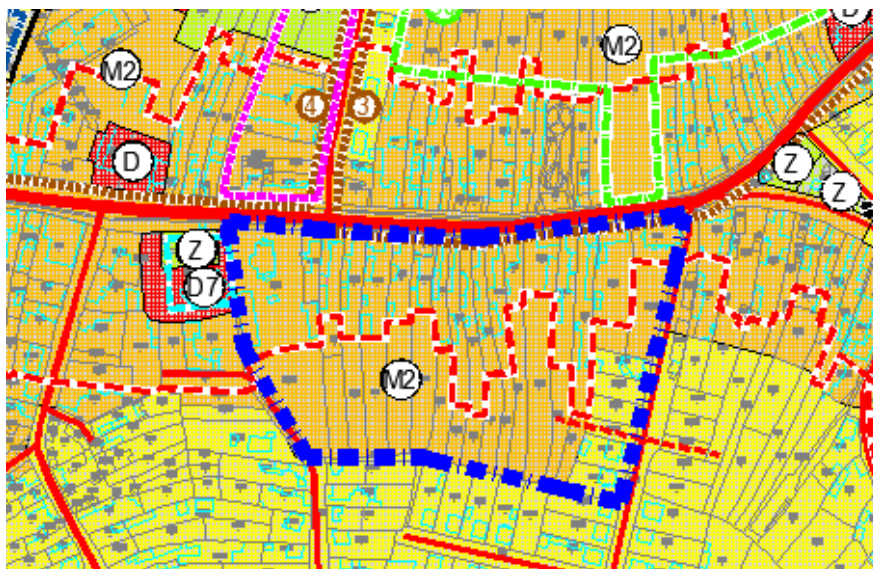
Obuhvat UPU je određen Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja područja između Ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 9/22).

Površina obuhvata UPU iznosi cca 4,64 ha.

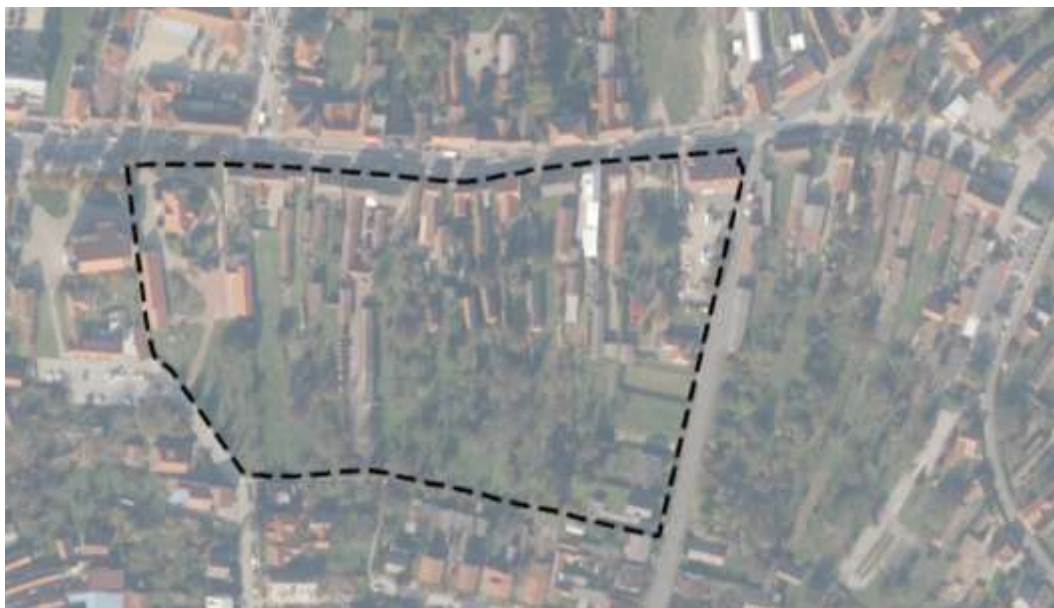
Procijenjena površina podvrtnica koje se zahvatom preobrazbe može namijeniti u novo stambeno područje je cca 1,8 ha.

Unutar područja obuhvata UPU Prostorni plan uređenja Grada Preloga evidentirao je izgrađene funkcionalne zone mješovite, stambene ili poslovne namjene /oznaka M2 u PPUG/ - u pretežitom dijelu područja i mješovite pretežito stambene namjene /oznaka M1 u PPUG/ u manjem dijelu područja.

Opće smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja na području Preloga dane su u člancima od 232. do 234. odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Preloga („Narodne novine“ broj 7/03., 22/08., 5/09., 4/12., 5/13., 18/14., 7/20., 20/20. – pročišćeni tekst).



Prikaz 1 Izvod iz PPUG Preloga – kartografski prikaz GP naselja Prelog s obuhvatom UPU



Prikaz 2 Prikaz obuhvata UPU na ortofoto podlozi DGU

Nositelj izrade UPU je u postupku izrade UPU zatražio posebne zahtjeve javnopravnih tijela i osoba:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec
3. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica R. F. Mihanovića 9, Zagreb
5. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
6. Međimurska županija, Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
7. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, Zagreb
8. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska 26b, Varaždin
9. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, I. Mažuranića 2, Čakovec
10. Međimurje plin d.o.o., Obrtnička 4, Čakovec
11. Međimurske vode d.o.o. Čakovec, Matice hrvatske 10, Čakovec
12. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Kupska 4., Zagreb
13. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, Žrtava fašizma 2, Čakovec
14. Prekom d.o.o., Hrupine 7B, 40 323 Prelog
15. Gradsko vijeće
16. Mjesni odbor Prelog

Kao odgovor zaprimljeno je sljedeće:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije dostavilo je zahtjev za poštivanje propisa iz domene zaštite požara i uvjete za usklađenje UPU s predmetnim propisima.

2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec dostavila je popis propisa iz svog djelokruga i uputilo na dokument „Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Prelog („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 4/18), kao i na obvezu primjene mjera zaštite za područja na kojima je moguć potres jačine do VII stupnjeva po MSC ljestvici, smjerove i područja sklanjanja i evakuacije i druge mjere zaštite od potencijalnih ugroza od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.
3. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu u zahtjevu je konstatirao da područje obuhvata UPU djelomično zahvaća unutar granica obuhvata nepokretnog kulturnog dobra pod nazivom Crkva sv. Jakoba i pil sv. Obitelji, pod brojem Z-1119, te u pogledu navedenog upućuje na primjenu članka 201. – 204. i 206. odredbi za provedbu važećeg Prostornog plana uređenja Grada Preloga. Dodatno se utvrđuje da područje obuhvata UPU dijelom zadire u evidentirano kulturno dobro Povijesno – urbana cjelina Prelog, iz kog razloga se upućuje na primjenu članka 198. i članka 200. st. 3. i 4. odredbi za provedbu važećeg Prostornog plana uređenja Grada Preloga.
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti dostavila je popis propisa i uvjeta za kasnije moguće lociranje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture kao i navela propise za projektiranje komunikacijske infrastrukture.
5. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
6. Međimurska županija, Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije dostavio je zahtjev o poštivanju uvjeta iz važećeg Prostornog plana Međimurske županije.
7. Hrvatske ceste d.o.o., Poslovna jedinica Varaždin, dostavio je zahtjev za poštivanjem zaštitnog koridora državne ceste prema Zakonu o cestama i obavezu projektiranja priključaka na državnu cestu prema predmetnom Zakonu i odgovarajućim podzakonskim propisima.
8. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
9. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, Čakovec, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
10. Međimurje plin d.o.o., Čakovec, nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
11. Međimurske vode d.o.o. Čakovec dostavile je podatke o izvedenoj mreži javne vodoopskrbe i javne odvodnje u kontaktnom prostoru obuhvata UPU, kao smjernice za planiranje njihova proširenja u okviru UPU.
12. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom utvrdio je da na području obuhvata nema infrastrukture u svojoj nadležnosti, te da se takva ne planira u narednom razdoblju, slijedom čega je utvrđeno da nema posebnih uvjeta za izradu ovoga UPU.
13. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, nije se očitovala na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
14. Prekom d.o.o. Prelog nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
15. Gradsko vijeće Grada Preloga nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
16. Mjesni odbor Prelog nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.

Za javnopravna tijela i osobe koja u traženom roku nisu dostavila zahtjeve se, sukladno članku 90. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju, smatra da zahtjeva nemaju.

Za potrebe izrade UPU zatraženo je mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Nadležno javnopravno tijelo, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije izdalo je Mišljenje, KLASA: 351-02/22-03/13, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 09. lipnja 2022. u kojem je utvrđeno da predmetni UPU ne podliježe provedbi postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš, niti provedbi Prethodne ocjene za područje ekološke mreže.

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Neposredno sjeverno od područja obuhvata UPU, Glavna ulica u Prelogu istovremeno je i državna cesta D20, za koju je Zakonom o cestama utvrđen zaštitni pojas, kao i obaveza utvrđivanja posebnih uvjeta od strane nadležne uprave za ceste, za zahvate unutar zaštitnog pojasa navedene ceste.

Obzirom da državna cesta prolazi povijesnom jezgrom Preloga, unutar koje se građevni pravac osnovnih građevina nalazi na liniji regulacije ulice, zaštitni pojas državne ceste ne može biti ograničenje provedbe zahvata gradnje, ali se primjenjuje obaveza utvrđivanja uvjeta i suglasnost na projektno rješenje za kolne priključke na državnu cestu od strane nadležne uprave za ceste.

Ostale dvije obodne ulice – Ulica Nikole Tesle i Konopljišće su nerazvrstane ceste.

Iz Ulice Konopljišće izveden je kolni priključak kojim je utvrđena pozicija spoja novoplanirane ulice na predmetnu Ulicu Konopljišće ulicu.



Prikaz 3 Izvedeni priključak buduće ceste na Ulicu Konopljišće



Prikaz 4 Ulica Nikole Tesle – slijepa ulica



Prikaz 5 Parkiralište na završetku slijepe Ulice Nikole Tesle

Ulica Nikole Tesle je slijepa ulica, a na njenom završetku je izvedeno javno parkiralište, koje ujedno služi i kao okretište.

Područjem obuhvata UPU ne prolaze, niti se predviđaju trase magistralne linijske infrastrukture.

Unutar područja obuhvata UPU nema izvedene komunalne infrastrukture.

U kontaktnom području obuhvata UPU, u obodnim ulicama izvedena je komunalna infrastruktura – javne vodoopskrbe, javne odvodnje – mješovita odvodnja, elektroopskrbe, plinoopskrbe, i elektroničke komunikacijske infrastrukture, produljenjem koje je moguće komunalno opremiti područje obuhvata UPU.

1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti

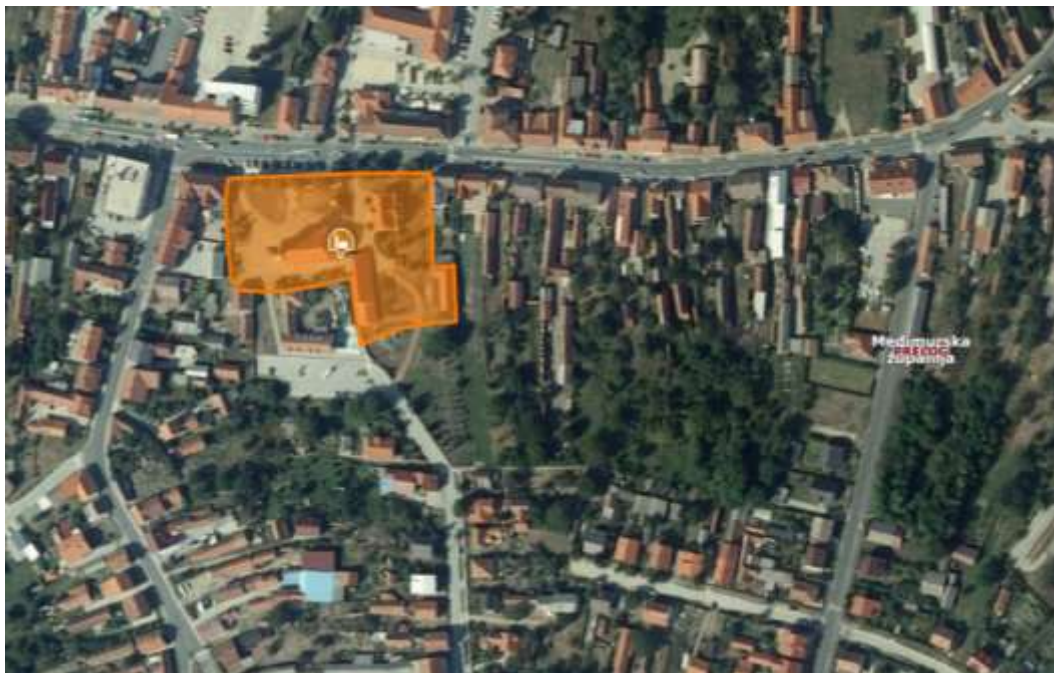
Područje obuhvata UPU ne nalazi se unutar područja zaštićenog prema odredbama Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“ br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19).

Područje obuhvata UPU ne nalazi se unutar područja ekološke mreže, prema odredbama Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže („Narodne novine“ broj 80/19).

Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih strogo zaštićenih vrsta, niti ugroženih stanišnih tipova.

Područje UPU nalazi se izvan područja zaštićene prirode i izvan površina ekološke mreže.

U područje obuhvata UPU dijelom zadire površina zaštićenog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH Crkva sv. Jakova i pil sv. Obitelji, Z-1119, unutar obuhvata kojeg se nalazi i arheološki lokalitet „Kula“.



Prikaz 6 Evidencija „Geoportal kulturnih dobara RH“ – obuhvat KD Z-1119



Prikaz 7 Pogled na crkvu sv. Jakoba i župni dvor iz smjera Ulice Nikole Tesle

Za područje grada Preloga je 2008. od Instituta za povijest umjetnosti izrađen elaborat: „Konzervatorska studija za potrebe izrade UPU Preloga“, koja predstavlja osnovu za pokretanje postupaka zaštite kulturnih dobara za područje naselja Prelog, a obavezno ju je koristiti kao stručnu podlogu za izradu urbanističkih planova uređenja za građevinsko područje Preloga.

Studijom su utvrđene zone zaštite povijesne jezgre - uža zona povijesne jezgre (zona A) i šira zona ekspozicije – kontaktna zona (zona B). Ovaj UPU u sjevernom dijelu zadire u obuhvat zone A, a cijelo preostalo područje nalazi se unutar zone B.



Prikaz 8 Izvod iz kartografskog priloga „Konzervatorske studije za potrebe izrade UPU Preloga“, Institut za povijest umjetnosti, 2008.

Studijom su unutar područja obuhvata ovog UPU izdvojene 4 zgrade s arhitektonskom vrijednosti:

- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 44. – zgrada stambeno - poslovne namjene, katnica s „historicističkom“ dekoracijom iz prve četvrtine 20. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 60. – zgrada stambene namjene, historicistička visoka prizemnica građena krajem 19. st. ili početkom 20. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 66. – (kuća Banelli), zgrada stambeno – poslovne namjene,

- historicistička visoka prizemnica građena polovinom 19. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 68. – (kuća Singer), stambene namjene, historicistička visoka prizemnica građena krajem 19. st. ili početkom 20. st.

1.1.4. Obaveze iz planova uređenja širih područja

Prostorni plan širega područja je Prostorni plan uređenja Grada Preloga („Narodne novine“ broj 7/03., 22/08., 5/09., 4/12., 5/13., 18/14., 7/20., 20/20. – pročišćeni tekst)

Uvjeti planiranja iz predmetnog PPUO utvrđene su Odlukom o izradi UPU, a odnose se na mogućnosti planiranja nove ulice između Ulice N. Tesle i Konopljišće, a radi formiranja novih građevnih čestica za individualnu stambenu izgradnju.

Opće smjernice izradu UPU dane su u člancima od 232. do 234. odredbi za provedbu PPUG Preloga.

Kod planiranja prostora potrebno je ugraditi mjere zaštite kulturno – povijesnih vrijednosti i zaštite izvorišta iz PPUG Preloga, jednako kao i druge mjere koje se odnose na sprečavanje negativnog utjecaja na okoliš, a obrađene su predmetnim PPUG.

Prema članku 58a. Prostornog plana Međimurske županije utvrđeno je da je kod planiranja prostora za razvoj mješovite, pretežito stambene namjene, najmanje 5% planiranih površina mora biti namijenjeno javno zelenim površinama javne namjene, ne uključujući zeleni koridor prometnih površina, kao i da je te zelene površine potrebno oblikovati na način da je najmanje 1/3 površine prekriveno visokim zelenilom.

1.1.5. Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Područje obuhvata UPU nalazi se unutar III. zone zaštite izvorišta Prelog.

Obveza pridržavanja određenih urbanističko – tehničkih uvjeta dodatno je utvrđena Prostornim planom Županije i PPUG Preloga – izgrađenost čestice, visina građevina, obaveza uređenja zelenih površina i drugo.

Ograničenje predstavlja vlasništvo zemljišta koje je u obuhvatu UPU u potpunosti privatno, te dijelom i u vlasništvu Crkve.

Realizacija sadržaja unutar područja obuhvata UPU očekuje se kroz dulji vremenski period.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Prioritetno je bolje iskoristiti podvrtnice izgrađenih građevnih čestica u središtu naselja Prelog, koje više nemaju svoju izvornu poljoprivrednu namjenu.

Interes je povećati broj građevnih čestica unutar već utvrđenog građevinskog područja i time povećati stambenu gustoću.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Površina obuhvata UPU iznosi cca 4,64 ha.

Urbanističkim rješenjem je područje obuhvata UPU podijeljeno na dvije cjeline:

- postojeću /zone M1, M2 i manjim dijelom S1/ s površinom 2,76 ha
- planiranu /zone S1, Z1 i ulični koridor UK/ s površinom 1,88 ha



Prikaz 9 Urbanističko rješenje – namjena površina

Urbanističko rješenje predviđa formiranje jedne nove ulice čija trasa se planira od Ulice Konopljišće (nastavak već izvedenog cestovnog priključka) do Ulice N. Tesle na način da prolazi južnim dijelom k.č.br. 1435/1 k.o. Prelog.

Na predmetni planirani ulični koridor predviđena je orijentacija novih građevnih čestica u individualnoj stambenoj namjeni /oznaka S1/.

U zapadnom dijelu obuhvata planiranog područja ulični koridor prolazi kroz površinu planiranu kao javni park /oznaka Z1/.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U odnosu na namjenu razlikuju se površine:

- stambena namjena individualne gradnje /oznaka S1/
- mješovita, pretežito stambena namjena /oznaka M1/
- mješovita, stambeno - poslovna namjena /oznaka M2/
- javne zelene površine - javni park /oznaka Z1/
- ulični koridor /oznaka UK/

3.2.1. Površine stambene namjene individualne gradnje

Površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje jednim stanom. Ukupan dozvoljeni broj zasebnih korisničkih jedinica je ZKJ=3.

Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se može smjestiti više pomoćnih građevina, a gradnja prateće građevine nije dozvoljena.

Vrste dozvoljenih poslovnih djelatnosti su gospodarske: uredska djelatnost - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga, informacijskih djelatnosti i slično, mala uslužna djelatnost koja ne utječe na povećanje buke, niti uzrokuju značajnije povećanje kolnog prometa (frizerske, krojačke, postolarske i slične radionice), smještajna turistička djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu domaćinstva i to isključivo kategorije: soba za najam u turizmu i/ili apartman ili društvena: ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično).

Trgovačka i ugostiteljska djelatnost na česticama unutar površina stambene namjene individualne gradnje nisu dozvoljene.

Najveći broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici je 3 ZKJ, pri čemu se za smještajnu turističku djelatnost mogu predvidjeti najviše 2 ZKJ, a za sve ostale poslovne djelatnosti najviše 1 ZKJ.

3.2.2. Površina mješovite, pretežito stambene namjene

U obuhvatu UPU utvrđena je jedna površina mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/, koja se u cijelosti određuje kao jedna građevna čestica u funkciji stambenog prostora župne crkve sv. Jakoba u Prelogu.

Kao prateći sadržaj unutar građevina na čestici mogu se obavljati crkvene javne i društvene djelatnosti, prvenstveno iz kategorije socijalnih usluga. Gospodarske djelatnosti na građevnoj čestici nisu dozvoljene.

Osnovna tipologija gradnje je jedna osnovna i više pomoćnih građevina, a alternativno je moguće predvidjeti oblikovanje građevina u formi arhitektonskog kompleksa.

Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na građevnoj čestici iznosi najviše ZKJ=3, od čega jedna obavezno treba imati namjenu stambenog prostora za potrebe župne crkve sv. Jakoba u Prelogu.

3.2.3. Površine mješovite namjene, stambeno – poslovne namjene

Površine mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ odnose se na postojeće građevne čestice u Glavnoj ulici kojima se smanjuje dubina.

Uz poštivanje propisanih mjera zaštite kulturno – povijesnih vrijednosti na ovim česticama se omogućavaju zahvati rekonstrukcije, dogradnje i zamjenske gradnje.

Moguća namjena osnovne građevine utvrđuje se kao stambena, poslovna ili njihova kombinacija.

Poslovne djelatnosti smještene unutar građevne čestice mješovite, stambene i/ili poslovne namjene trebaju biti kompatibilne stanovanju, a mogu biti: gospodarske: uredske djelatnosti - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga, informacijskih djelatnosti i slično, male uslužne djelatnosti koje ne utječu na povećanje buke, niti uzrokuju značajnije povećanje kolnog prometa (frizerske, krojačke, postolarske i slične radionice, fotokopirnice, male pekare i slastičarske radionice i slično), trgovačke djelatnosti s priručnim spremištem proizvoda primjerene za manje prostore (prostori za prodaju obuće, odjeće, hrane, pića, prehrambenih pripravaka, lijekova i slično), ugostiteljskih djelatnosti bez bučnih sadržaja (restoran, bar, bistro i slično), smještajnih turističkih djelatnosti u zgradama bez obzira na način poslovne registracije (hotel, pension, apartman, soba za najam i slično), društvene: ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično) ili građevine, odnosno prostori za socijalnu interakciju (dječje igraonice, prostori za privremeni boravak starijih ili drugih osjetljivih skupina, prostori građanskih udruga i slično).

Svi stambeni i poslovni sadržaji se smještaju se unutar osnovne građevine, uz koju se na čestici može smjestiti više pomoćnih građevina, a gradnja prateće građevine nije dozvoljena. Međutim, s obzirom da se radi o dužem potezu postojeće strukture i mješovite, stambene i poslovne namjene, ne isključuje se mogućnost da unutar poteza već postoji pokoja prateća građevina za poslovnu djelatnost. Ukoliko se u pojedinačnoj situaciji utvrdi takav slučaj, postojeća prateća građevina za poslovnu djelatnost se može zadržati kao zasebna građevina i rekonstruirati, odnosno dograđivati u poslovnoj namjeni, uz uvjet da joj se zadrži postojeća

etažnost.

U pomoćnim građevinama se mogu smještati: sjenica ili vrtni paviljon, priručno spremište, garaže za osobna i/ili službena vozila isključivo za poslovnu djelatnost koja se obavlja na čestici i druge vrste pomoćnih prostora u funkciji stanovanja ili obavljanja djelatnosti predviđene na građevnoj čestici.

Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici iznosi najviše ZKJ=6, bez obzira da li se radi o stambenom ili poslovnom sadržaju.

3.2.4. Javne zelene površine – javni park

Javne zelene površine – javni park /oznaka Z1/ predviđene su za formiranje zemljišnih čestica parkovno uređenih površina namijenjenih javnom korištenju, a koje se u pravilu uređuje sadnjom nasada, izvedbom parternog opločenja u obliku šetnica i odmorišta, te postavom urbane opreme. Na javnim zelenim površinama moguća je: postava urbane opreme, gradnja javne ili sakralne plastike (umjetnička skulptura, fontana, poklonac) ukupne tlocrtne površine do 12,0 m² i ukupne visine do 5,0 m, gradnja dječjeg igrališta za djecu različitih dobnih skupina i gradnja neophodne infrastrukture.

3.2.5. Ulični koridor

Ulični koridor /oznaka UK/ formira se radi izgradnje cestovne prometnice kao dio ulične mreže grada, izgradnje pješačkih i/ili biciklističkih staza, trasiranja komunalnih infrastrukturnih mreža, smještanja javne rasvjete i izvedbe zelenih površina unutar ulice, kao i radi omogućavanja priključenja građevnih čestica orijentiranih na predmetnu ulicu.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

3.3.1. Pregled namjena površina

NAMJENA	BROJ POVRŠINA ISTE NAMJENE U OBUHVATU UPU	POSTOJEĆE /m ² /	PLANIRANO /m ² /	UDIO U PLANIRANOJ POVRŠINI /%/	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI /%/
POVRŠINE JAVNE NAMJENE	3	0,00	4.172,40	22,30%	9,00%
Z1	2		1.569,10	8,38%	3,38%
UK	1		2.603,30	13,91%	5,62%
OSTALE POVRŠINE	5	27.644,30	14.541,70	77,70%	91,00%
S1	3	1.564,20	14.541,70	77,70%	34,74%
M1	1	5.013,70			10,82%
M2	1	21.066,40			45,44%
SVEUKUPNE POVRŠINE	8	27.644,30	18.714,10	100,00%	100,00%
			59,63%	40,37%	
			46.358,40		

Urbanističkim rješenjem utvrđeno je da se obuhvat UPU dijeli na 59,63% površina koje se smatraju postojećim i 40,37% novoplaniranih površina.

U odnosu na planirane površine, čija ukupna površina iznosi $P=18.714,10 \text{ m}^2$, 8,38% namijenjeno je za javne parkovne površine, 13,91% za ulični koridor, a 77,70% za individualnu stambenu namjenu, odnosno za nove građevne čestice.

3.4. PROMETNA MREŽA

3.4.1. Ulični koridor

Unutar obuhvata UPU predviđena je jedna nova ulica, u površini $2.603,30 \text{ m}^2$, i najmanje širine koridora od 10,0 m. Unutar koridora se osim kolnika minimalne širine 5,5 m planiraju jednostrano pješačko – biciklistička staza najmanje širine 2,5 m, a s druge strane minimalno pješačka staza najmanje širine 1,6 m. Zelene površine u uličnom koridoru su predviđene, ali ih se može predvidjeti ukoliko je u dijelovima koridor širi na način da je to moguće.

Ulični koridor se može projektirati i izvoditi segmentno u odnosu na utvrđenu dužinu i fazno u odnosu na predviđeno opremanje.

3.4.2. Parkiranje

Za svaki sadržaj predviđen unutar pojedinačne građevne čestice treba osigurati dostatni parkirališni ili garažni prostor.

Javno parkiralište unutar obuhvata UPU nije predviđeno.

Minimalni broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta utvrđuje se ovisno o namjeni, umnoškom koeficijenta broja potrebnih mjesta i jedinice projektirane korisne (neto) površine, odnosno drugog parametara utvrđenih prema sljedećoj tabeli:

	<i>namjena građevine / prostora</i>	<i>koeficijent</i>	<i>broj parkirališnih ili garažnih mjesta na</i>
1	PROIZVODNJA I SKLADIŠTA	0,50	1 zaposlenika po smjeni
2	UREDSKI PROSTORI I TRGOVINE	2,00	100 m ² korisnog prostora
3	USLUGE I UGOSTITELJSTVO	4,00	100 m ² korisnog prostora
4	VIŠENAMJENSKE DVORANE I VJERSKE GRAĐEVINE	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		0,10	1 korisnika
5	ZDRAVSTVENA NAMJENA	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		1,00	100 m ² korisnog prostora
6	STAMBENA NAMJENA	1,00	1 stan
7	SMJEŠTAJNI TURISTIČKI SADRŽAJI	utvrđuje se ovisno o kategorizaciji turističkog sadržaja, prema posebnom propisu	

Za višestambene zgrade je unutar građevne čestice obavezno osigurati najmanje po jedan dodatni parking (za goste) na svakih 5 predviđenih stanova.

Kada se potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema gore utvrđenom odrediti će se po jedno parkirališno i/ili garažno mjesto:

- na svake dvije sobe smještajnog turističkog sadržaja
- na svakih 5 korisnika doma za smještaj starih i nemoćnih, kao i za slične smještajne socijalne ustanove
- za ugostiteljsku namjenu na svaka 4 sjedeća mjesta.

Dimenzioniranje s obzirom na potreban broj specijalnih vrsta parkirališnih mjesta (za invalide i slično) vrši se u skladu s posebnim propisima.

U slučaju rekonstrukcije, odnosno adaptacije postojećih legalnih prostora, kod kojih se ne predviđa promjena namjene niti povećanje neto korisne površine, nije potrebno osiguravati nova parkirališna i/ili garažna mjesta.

U slučaju rekonstrukcije, odnosno adaptacije postojećih legalnih prostora kod kojih se predviđa promjena namjene i/ili povećanje neto korisne površine, potrebno je osigurati nova parkirališna i/ili garažna mjesta samo za obračunsku razliku između postojeće i nove namjene i/ili između postojeće i nove neto korisne površine.

U slučaju da rezultat izračuna potrebnog broja parkirališnih, odnosno garažnih mjesta prema odredbama ovog članka nije cijeli broj, kao mjerodavni se uzima sljedeći veći cijeli broj.

Parkirališne, odnosno garažne površine unutar pojedinačne građevne čestice moguće je izvesti kao podzemne ili prizemne garaže i kao otvorena ili natkrivena parkirališta u razini terena.

Otvorena i nenatkrivena parkirališta je na vlastitoj građevnoj čestici moguće smjestiti unutar i/ili izvan područja predviđenog za gradnju građevina, odnosno ispred građevinskog pravca i u prostoru između zgrade i međa čestice.

Svakoj građevnoj čestici obavezno je osigurati jedan kolni priključak na odgovarajuću pristupnu prometnicu.

Točna pozicija kolnog priključka čestice na ulični koridor rješava se projektom, za svaku česticu zasebno, prema sljedećem:

- za građevne čestice do 3 ZKJ širina kolnog priključka utvrđuje se s 3,0 m do 5,0 m
- za građevne čestice s više od 3 ZKJ širina kolnog priključka utvrđuje se s 3,0 m do 7,0 m.

Zabranjena je izvedba kolnih priključaka na građevnu česticu preko javne zelene površine – javnog parka /oznaka Z1/.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA

3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža

U svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove linijske infrastrukture koja se locira unutar uličnog koridora, potrebno je prikazati poprečni presjek uličnog koridora i osim za projektiranu, utvrditi poziciju i za sve ostale postojeće i planirane linijske infrastrukturne građevine (cjevovode, kablove i drugo), kako bi se dokazala mogućnost smještaja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.

Međusobni razmaci linijske komunalne infrastrukture utvrđuju se prema uvjetima zaštite određene posebnim propisima.

Radi racionalnijeg korištenja prostora, preporuča se jednostrano lociranje linijske infrastrukture unutar uličnog koridora s istovremenim planiranjem izvoda za priključenje građevnih čestica s druge strane ulice, međutim ukoliko bi jednostrani smještaj linijske infrastrukture unutar uličnog koridora prouzročilo nepotrebna kasnija prekapanja prometnice, linijska infrastruktura se može predvidjeti i obostrano.

Naknadnu rekonstrukciju i modernizaciju linijske infrastrukture preferira se vršiti unutar istih koridora, osim ukoliko izmještanje ne osigurava racionalnije korištenje prostora ili bolje funkcioniranje infrastrukturnog sustava.

3.5.1.1. Javna vodoopskrba

U području obuhvata UPU se predviđaju se trase za smještaj javne vodoopskrbne mreže, prema kartografskom prikazu.

Napajanjem iz mreže javne vodoopskrbe potrebno je predvidjeti i sustav za potrebe gašenja požara.

Priključenje građevnih čestica u obuhvatu UPU predviđa se neposredno na prikladno smješteni opskrbeni vodovod.

Posebne uvjete za priključenje i smještaj vodomjera unutar pojedinačne građevne čestice utvrđuje nadležni javni isporučitelj vodnih usluga.

3.5.1.2. Javna odvodnja

Postojeći sustav javne odvodnje u kontaktnim ulicama je mješoviti, te se i proširenje sustava u planiranoj ulici očekuje jednako. Međutim, moguće je alternativno odabrati između mješovitog ili razdjelnog sustava, što ovisi od tehničkih uvjeta za moguće proširenje postojećeg sustava javne odvodnje, a koje utvrđuje javni isporučitelj vodnih usluga u posebnim uvjetima za projektiranje zahvata proširenja sustava javne odvodnje u području obuhvata UPU.

Do dovršetka funkcionalnog sustava javne odvodnje otpadnih voda u planiranoj ulici /oznaka UK/, nije moguće izdavati dozvole za uporabu građevina koje se prema urbanističkom rješenju UPU priključuju na predmetnu ulicu. Izuzetak su rubno smještene čestice koje se mogu priključiti neposredno na već izvedenu mrežu javne odvodnje u obodnim ulicama.

Nije dozvoljeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda (sanitarnih, tehnoloških, procjednih i oborinskih s prometnih površina) na tlo i u podzemlje.

Sve vode koje se ispuštaju u sustave javne odvodnje, trebaju imati sastav i kakvoću koja odgovara uvjetima posebnog propisa za granične vrijednosti emisije otpadnih voda za pojedini sustav.

Oborinske vode s javnih prometnih površina predviđaju se ispuštati se u javni sustav oborinske odvodnje ili u mješoviti sustav.

Oborinski kanali unutar koridora planiranih prometnica mogu se izvesti samo kao zacjevljeni.

Oborinske vode s pojedinih građevnih čestica koje nisu prometne namjene potrebno je zbrinjavati u okvirima vlastite građevne čestice, a mogu se ispuštati u javni sustav oborinske odvodnje samo ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležno javnopravno tijelo – Hrvatske vode i uz suglasnost istog.

Potencijalno čiste oborinske vode s krovnih površina građevina mogu se na zelene površine na vlastitoj čestici upuštati direktno, bez posebnog predtretmana.

Oborinske vode s parternih površina građevnih čestica se mogu ispuštati na zelene površine na vlastitoj čestici ili u podzemlje preko upojnih bunara, samo ukoliko prije ispusta prolaze kroz slivnik s taložnicom, a oborinske vode koje se skupljaju s površina parkirališta s brojem parkirališnih mjesta 10 i više, dodatno i kroz separator ulja i masti.

3.5.1.3. Plinoopskrba

Unutar područja obuhvata predviđa se trasa za smještaj cjevovoda opskrbe plinske mreže sa spojem na postojeću mrežu javne plinoopskrbe u okolnim ulicama.

Mreža plinoopskrbe se preporuča smjestiti ispod pješačkih i biciklističkih staza, a ne ispod kolnika.

Sve elemente plinskog distribucijskog sustava treba projektirati prema Mrežnim pravilima plinskog distribucijskog sustava („Narodne novine“ broj 50/18, 88/19, 36/20).

Plinske redukcijske stanice, ukoliko će biti potrebno, mogu se smještati na vlastitim građevnim česticama korisnika ili na vlastitim česticama unutar površina druge namjene, osim na javnim zelenim površinama parka.

3.5.1.4. Toplovodi i drugi produktovodi

Toplovodni sustav unutar obuhvata UPU nije planiran, međutim u slučaju potrebe toplovodi i drugi produktovodi, u funkciji distribucije energije, mogu se smještati unutar koridora ulica, te ih je potrebno projektirati u skladu s posebnim propisima

3.5.1.5. Elektroopskrba

Unutar obuhvata UPU nisu planirane nove transformatorske stanice sustava elektroopskrbe.

Obzirom na nemogućnost preciznog planiranja potreba za energijom pojedinačnih korisnika, izgradnja transformatorskih stanica moguća je unutar pojedinih građevnih čestica druge osnovne namjene ili na zasebnim građevnim česticama formiranim izdvajanjem iz površina drugih namjena.

Izuzetno od navedenog, trafostanicu nije dozvoljeno smjestiti na javne parkovne površine.

Predviđa se vođenje podzemne niskonaponske mreže unutar uličnog koridora unutar obuhvata UPU i s vezom na postojeću niskonaponsku mrežu u kontaktnim ulicama.

Sve elemente elektroenergetskog distribucijskog sustava treba projektirati prema posebnim propisima.

Elektroenergetske priključke treba projektirati i izvesti odgovarajućim spajanjem na niskonaponsku mrežu ili sredjenaponskim vodom na transformatorsku stanicu, prema pravilima i tipizaciji operatora elektroenergetskog distribucijskog sustava.

Za potrebe razvoda moguće je na vlastitim građevnim česticama smjestiti kableske razvodne ormare (KRO), u svrhu elektroopskrbe pojedinačnih korisnika i/ili javne rasvjete.

Tipski priključni elektroormar može se smjestiti na vanjskom zidu građevine, ili na drugi način, uz uvjet da bude lako pristupačan za spajanje na vanjski priključak i unutarnji razvod.

3.5.1.6. Energija iz obnovljivih izvora

Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora i kogeneracije i to prvenstveno energija sunca, sustavi korištenja temperature zemlje i sustavi korištenja temperature podzemne vode (plitke bušotine).

Građevine i oprema koja se na pojedinu građevnu česticu smješta za potrebe proizvodnje energije iz obnovljivih izvora smatraju se pomoćnim građevinama, odnosno dijelom kućnih instalacija.

Svi sustavi smatraju se individualnima, a prvenstveno se grade u funkciji vlastite potrošnje energije, te s mogućnošću isporuke viška proizvedene električne energije u javni elektroenergetski sustav, sve prema posebnim propisima.

Sunčeve prijemnike (fotonaponski ili toplinski paneli) za proizvodnju električne i toplinske energije moguće je predvidjeti na krovovima zgrada i/ili u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično, a nije ih dozvoljeno postavljati neposredno na površinu građevne čestice.

Posebni uvjeti za smještaj sustava za proizvodnju energije temeljen na korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneraciji odnose se na osiguranje minimalno propisanog udjela u površini građevne čestice kao zelene površine prirodnog terena, te ukoliko se površina na koju se planira postaviti sustav za proizvodnju energije temeljen na korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneracije nalazi unutar uže zone povijesne jezgre Preloga (zona A), mjesto i način smještaja utvrđuje se prema posebnim uvjetima i uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

3.5.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

Unutar područja UPU, u uličnom koridoru je predviđena trasa elektroničke kableske kanalizacije (EKK) za izvedbu vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture

Elektronička kableska kanalizacija treba biti dimenzionirana za istovremeno vođenje vodova više operatera elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Kućne priključke na elektronički komunikacijsku infrastrukturu potrebno je projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima i prema posebnim uvjetima nadležnog pružatelja elektroničkih komunikacijskih usluga.

Kako se radi o području povijesne jezgre Preloga, unutar područja obuhvata UPU, nije dozvoljeno smještati samostojeće antenske stupove niti tipske antenske prihvate visine veće od 0,5 m, za postavu elektroničke komunikacijske infrastrukture za bežični prijenos informacija, kao niti pripadajuću poveznju opremu.

Međutim, unutar područja obuhvata UPU je uređaje za postavu elektroničke komunikacijske infrastrukture za bežični prijenos informacija moguće postavljati neposrednim prihvatom za zgrade ili stupove ulične rasvjete, uz prethodno ishodaenje suglasnosti nadležnog Konzervatorskog odjela za takav zahvat.

Smještaj samostojećih antenskih stupova za EKI potrebno je usmjeravati izvan građevinskih područja naselja ili unutar gospodarskih, proizvodnih zona.

3.5.3. Javna rasvjeta

Mreža vodova javne rasvjete predviđa se izvesti jednostrano unutar uličnog koridora, kao podzemna. Kod odabira rasvjetnih tijela potrebno je voditi računa o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Temeljem uvjeta iz PP Međimurske županije minimalne dimenzije građevnih čestica ovise o etažnosti osnovne građevine.

Unutar površina stambene i mješovite namjene, formiranje novih građevnih čestica i preparcelacija postojećih, provodi se uz osiguranje minimalnih uvjeta za najmanje dimenzije pojedine građevne čestice:

NAMJENA POVRŠINA	BROJ ZKJ	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	ETAŽNOST OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJMANJE DIMENZIJE GRAĐEVNE ČESTICE		NAJVEĆE DIMENZIJE GRAĐEVNE ČESTICE	
				ŠIRINA /m/	DUBINA /m/	ŠIRINA /m/	DUBINA /m/
S1 i M2	min 1 max 3	IG - SS	E=3 / Po+P+Pk	16	25	40	ne ispituje se
			E=4 / Po+P+1K+Pk	18	30		
		IG - PU	E=3 / Po+P+Pk	12	25		
			E=4 / Po+P+1K+Pk	14	35		
M2	min 1 max 3	IG - N	E=3 / Po+P+Pk	8	25	50	
			E=4 / Po+P+1K+Pk	8	35		
M2	min 4 max 6	MV - SS	dimenzije građevne čestice ne ovise o etažnosti	20	40	50	
		MV - PU		16	40		
M1	min 1 max 3	dimenzije građevne čestice ne ovise o načinu gradnje i etažnosti		prema parcelaciji danoj grafički za M1 s mogućim odstupanjem od +- 2%			
IG – individualna gradnja ZKJ, MV – manja višejedinična gradnja SS – slobodnostojeća, PU – poluugrađena, N – ugrađena (u nizu), AK – arhitektonski kompleks							

Kod formiranja pojedinačnih novih građevnih čestica, građevne čestice se formiraju nizanjem uz liniju regulacije ulice, a granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine njihovu međusobnu među.

Građevne čestice za ugrađenu gradnju dozvoljene su samo unutar površina mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ i to ukoliko se radi o česticama na kojima takve osnovne građevine već postoje ili je takva gradnja odobrena od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

Postojeće građevne čestice unutar površina mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ mogu imati manju širinu od utvrđenih u tabeli, u kom slučaju je način gradnje na njima moguć isključivo kao individualna gradnja, odnosno broj zasebnih korisničkih jedinica na čestici ne može biti veći od ZKJ=3.

Pojedinačne nove građevne čestice formiraju se nizanjem uz liniju regulacije ulice na način da granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine njihovu međusobnu među.

Specifična zatečena parcelacija unutar površina mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ (vlasnička i katastarska) prema kojoj su zgrade evidentirane na zasebnom zemljištu u odnosu na dvorište, nije prepreka za provedbu zahvata gradnje, uz uvjet da se građevnom česticom prema ovoj Odluci, smatra ukupno zemljište u funkciji građevne čestice (zgrade i dvorište).

Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti građevne čestice utvrđuje se ovisno o namjeni površine unutar koje se građevna čestica formira i to:

- za gradnju na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/, $k_{ig} = 0,4$
- kod zahvata zamjenske gradnje na građevnoj čestici formiranoj unutar površina mješovite namjene /oznaka M1 i M2/, $k_{ig} = 0,3$

- kod zahvata rekonstrukcije i dogradnje postojećih građevina na građevnoj čestici formiranoj unutar površina:
 - mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ kig= 0,4
 - mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ u tipologiji individualne gradnje, odnosno s predviđenim brojem ZKJ = od 1 do 3, kig= 0,4
 - mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ u tipologiji višejedinичne gradnje, odnosno s predviđenim brojem ZKJ = od 4 do 6, kig= 0,3.

Koeficijent iskoristivosti /kis/ proizlazi iz broja dozvoljenih etaža i ne ispituje se.

Najveća dozvoljena visina (vijenca), najveća dozvoljena ukupna visina, kao i najmanja i najveća etažnost pojedine građevine osnovne i pomoćne građevine utvrđuje se prema sljedećoj tabeli:

NAMJENA POVRŠINE	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	osnovna građevina				pomoćne građevine		
		max visina vijenca /Vos/	max ukupna visina	min etažnost /Eos/	max etažnost /Eos/	max visina /Vpo/	max etažnost /Epo/	
S1	IG /SS ili PU/	7,0 m	10,5	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/	3,5 m	E=1 /P/	
M1	IG /SS ili AK/	u slučaju rekonstrukcije i/ili dogradnje ne više od postojećih vrijednosti				3,5 m	E=2 /Po+P/	
		u slučaju zamjenske gradnje						
		7,0 m	10,5	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk/			
M2	IG /SS, PU ili N/ ili MV /SS ili PU/	u slučaju rekonstrukcije i/ili dogradnje izgrađene građevine visine (vijenca) veće od 7,0 m				3,5 m	E=2 /Po+P/	
		ne više od postojećih vrijednosti		ne ispituje se				E=4 /Po+P+1K+Pk/
		u slučaju zamjenske gradnje građevine visine (vijenca) veće od 7,0 m						
		7,0 m	10,5	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk/			
		svi ostali slučajevi osim izuzetaka prema stavku 2. ovog članka						
		7,0 m	10,5	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk/			
IG – individualna gradnja – do 3 ZKJ, MV – manja višejedinичna gradnja – od 4 do 6 ZKJ SS – slobodnostojeća, PU – poluugrađena, N – ugrađena (u nizu), AK – arhitektonski kompleks								

Izuzetno, sve vrijednosti visine (vijenca) i etažnosti osnovnih građevina, utvrđene tabelom iz obavezo se **utvrđuju kao niže:**

- ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležni Konzervatorski odjel
- ukoliko se povećanjem visine (vijenca) ne može postići obavezni razmak između susjednih osnovnih građevina, a koji proizlazi iz posebnih propisa iz područja civilne zaštite, zaštite na radu i zaštite od požara, i utvrdi ga nadležno javnopravno tijelo u posebnim uvjetima.

Prateća građevina dozvoljena je:

- na građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/, u kom slučaju se prateću građevinu obavezno orijentira na planirani ulični koridor /oznaka UK/ i oblikuje jednako kao i osnovne građevine na građevnim česticama formiranim unutar površine stambene namjene, individualne gradnje /oznaka S1/
- ukoliko je već postojeća, unutar građevne čestice u površini mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/, u kom slučaju se joj ne može povećavati zatečena etažnost.

Pomoćne građevine ne mogu imati ukupnu visinu veću od 4,5 m.

Na svim građevnim česticama u obuhvatu UPU, međusobna udaljenost osnovnih građevina na suprotnim stranama iste ulice proizlazi iz posebnog propisa za osiguranje evakuacijskog koridora.

Sve građevine osnovne namjene mogu se oblikovati na način da umjesto podruma imaju suteren.

Oblikovanje nepotpune etaže umjesto potkrovlja je za građevine osnovne namjene dozvoljeno:

- unutar svih građevnih čestica formiranih unutar površina stambene namjene, individualne gradnje /oznaka S1/
- unutar građevnih čestica formiranih unutar površina mješovite namjene /oznake M1 i M2/, samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, ukoliko to posebnim konzervatorskim uvjetima utvrdi javnopravno tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

Zgrade koje se nalaze unutar granica zaštićenog kulturnog dobra i zgrade s obilježjima kulturnog dobra oblikuju se prema mjerama zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti.

Osnovne građevine na pojedinoj građevnoj čestici koja se nalazi unutar zone A povijesne jezgre potrebno je oblikovati na način da ne narušavaju postojeću povijesnu strukturu ulice.

Kosi krovovi se obavezno izvode na:

- svim građevinama, odnosno dijelovima građevina orijentiranim na Glavnu ulicu
- svim ostalim građevinama za koje je to utvrđeno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Krovovi na ostalim građevinama mogu se oblikovati kao kosi, ravni ili kompleksni, pri čemu se preferiraju oblikovno „čista“ rješenja.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

Područje obuhvata UPU ne nalazi se unutar područja zaštićenog prema odredbama Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“ br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19).

Područje obuhvata UPU ne nalazi se unutar područja ekološke mreže, prema odredbama Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže („Narodne novine“ broj 80/19).

Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih strogo zaštićenih vrsta, niti ugroženih stanišnih tipova.

Zaštita prirode se u širem smislu provodi primjenom autohtonih vrsta kod ozelenjivanja vanjskih prostora i obvezom zbrinjavanja otpadnih voda na ekološki prihvatljiv način.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti

U područje obuhvata UPU dijelom zadire površina zaštićenog kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH Crkva sv. Jakova i pil sv. Obitelji, Z-1119, unutar obuhvata kojeg se nalazi i arheološki lokalitet „Kula“.

Zaštita područja u obuhvatu kulturnog dobra provodi se neposrednom primjenom Zakona o zaštiti i

očuvanja kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21), na način da se svi zahvati unutar obuhvata kulturnog provode prema posebnim uvjetima i uz nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela.

Zgrade s obilježjima kulturnog dobra, predložene za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske prema elaboratu: „Konzervatorska studija za područje obuhvata UPU Preloga“, Institut za povijest umjetnosti, Zagreb, 2008. g.:

- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 44. – zgrada stambeno - poslovne namjene, katnica s „historicističkom“ dekoracijom iz prve četvrtine 20. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 60. – zgrada stambene namjene, historicistička visoka prizemnica građena krajem 19. st. ili početkom 20. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 66. – (kuća Banelli), zgrada stambeno – poslovne namjene, historicistička visoka prizemnica građena polovinom 19. st.
- ulična zgrada u Glavnoj ulici k.br. 68. – (kuća Singer), stambene namjene, historicistička visoka prizemnica građena krajem 19. st. ili početkom 20. st.

Za sve zahvate na navedenim zgradama, potrebno je zatražiti prethodne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela, te ishoditi suglasnost na projektirani zahvat.

Za sve zahvate rekonstrukcije, dogradnje i zamjenske gradnje osnovnih građevina na građevnim česticama koje se nalaze unutar područja uže zone povijesne jezgre (zona A), se posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela utvrđuje:

- visina i etažnost osnovne građevine
- oblikovanje uličnog pročelja orijentiranog na Glavnu ulicu.

Za sve zahvate kojima se određuju ili mijenjaju gore navedeni elementi, potrebno je zatražiti prethodne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela, te ishoditi suglasnost na zahvat.

Arheološka iskapanja i istraživanja mogu se obavljati samo na temelju posebnog odobrenja prema posebnom propisu.

Svaka izgradnja na arheološkom lokalitetu uvjetovana je rezultatima arheoloških iskopavanja, bez obzira na ostale prethodno izdane uvjete i odobrenja.

Izvan područja arheološkog lokaliteta, ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova, u zemlji naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu ili Arheološki odjel u Muzeju Međimurja u Čakovcu, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

3.6.2.3. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti

Zeleni pojas u sastavu uličnog koridora nije obavezan, a ukoliko se predviđa projektom, treba ga oblikovati kao košeni travnjak.

Javne parkovne površine uređuju se primjenom visokog i niskog raslinja autohtonih ili ukrasnih biljnih vrsta, koje nemaju izražena alergena svojstva i vrsta koje se uobičajeno koriste, odnosno primjerene području sjeverozapadne Hrvatske. Najmanje 1/3 javnih parkovnih površina treba biti oblikovana na način da bude zasjenjene visokim drvećem.

Javni park nije dozvoljeno ograđivati, ali unutar javnog parka moguće je ograditi dio površine iz razloga zaštite, a što se posebno odnosi na igrališta za djecu mlađih dobnih skupina.

Na građevnoj čestici župnog dvora /površina oznake M1/ prostor između uličnog pročelja izgrađene osnovne građevine (župni dvor) i linije regulacije Glavne ulice treba oblikovati kao parkovnu i/ili pješačku površinu.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevinu, definirani su Zakonom o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), odgovarajućim normama i posebnim propisima.

Nepovoljni utjecaji sprečavaju se primjenom slijedećih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18, 14/21)

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 127/19, 57/22)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Zakon o gospodarenju s otpadom („Narodne novine“ broj 84/21).
- Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja („Narodne novine“ broj 14/19).
- Zakonu o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18, 31/20, 20/21)
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14 i 3/17)
- Pravilnik o praćenju kvalitete zraka („Narodne novine“ broj 72/20)
- Pravilnik o graničnim emisijama otpadnih voda („Narodne novine“ br. 26/20)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe („Narodne novine“ broj 35/94, 55/94. i 142/03).
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara („Narodne novine“ broj 8/06).
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka („Narodne novine“ broj 143/21)
- Procjene rizika od velikih nesreća za Grad Prelog (Službeni glasnik Međimurske županije 4/18).

Unutar područja UPU nije moguće smjestiti djelatnosti gospodarenja otpadom

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

Provedba postupka procjene utjecaja na okoliš za pojedinačnu gradnju definira se sukladno Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14, 3/17).

Ostali uvjeti sprečavanja negativnih utjecaja na okoliš, vezanih za obavljanje pojedine djelatnosti određuju se na temelju posebnih propisa.

II. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA UPU

1. Mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, KLASA: 351-02/22-03/13, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 09. lipnja 2022. u kojem je utvrđeno da predmetni UPU ne podliježe provedbi postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš, niti provedbi Prethodne ocjene za područje ekološke mreže.
2. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu, KLASA: 350-01/22-01/04, URBROJ: 2109/14-01-22-1 od 21.06.2022., objavljeno u „Službenom glasniku Međimurske županije“ br. 09/22
3. Obavijest o izradi Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu za javnost:
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga
4. Državna geodetska uprava, Zagreb
5. Poziv za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu, KLASA: 350-01/22-01/04 URBROJ: 2019/14-04-22-8 od 20. srpnja 2022.:
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica R. F. Mihanovića 9, Zagreb
 - Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
 - Međimurska županija, Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
 - Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, Zagreb
 - Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska 26b, Varaždin
 - Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, I. Mažuranića 2, Čakovec
 - Međimurje plin d.o.o., Obrtnička 4, Čakovec
 - Međimurske vode d.o.o. Čakovec, Matice hrvatske 10, Čakovec
 - HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Kupska 4., Zagreb
 - HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, Žrtava fašizma 2, Čakovec
 - Prekom d.o.o., Hrupine 7B, 40 323 Prelog
 - Gradsko vijeće
 - Mjesni odbor Prelog
6. Zaprimljeni zahtjevi tijela s javnim ovlastima:
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije
 - HOPS Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Zagreb
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije
 - Međimurske vode d.o.o., Čakovec
 - Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije
 - Hrvatske ceste d.o.o., PJ Varaždin
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
7. Zaključak o utvrđivanju Prijedloga za javnu raspravu Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu, KLASA: 350-01/22-01/04, URBROJ: 2109/14-02-22-28 od 02.11.2022.

8. Obavijest Nositelja izrade UPU o objavi javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja područja između ulica Nikole Tesle i Konopljišće u Prelogu, KLASA: 350-01/22-01/04, URBROJ 2109/14-04-22-29, od 02.11.2022.
 - Međimurske novine od 04.11.2022.
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga
9. Poziv Nositelja izrade UPU javnopravnim tijelima i osobama na sudjelovanje u javnoj raspravi, prema dostavnoj listi
10. Sažetak za javnost