

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
GRAD PRELOG

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA „POD VRTI“ DO ČAKOVEČKE ULICE 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.	Infrastrukturalna opremljenost	6
1.1.3.	Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti	8
1.1.4.	Obaveze iz planova uređenja širih područja.....	9
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	12
3.2.1.	Površine stambene namjene individualne gradnje	12
3.2.2.	Površina stambene namjene višestambene gradnje.....	12
3.2.3.	Površine mješovite, stambeno - poslovne namjene	12
3.2.4.	Javne zelene površine – javni park	13
3.2.5.	Ulični koridori	13
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	14
3.3.1.	Pregled namjena površina	14
3.4.	PROMETNA MREŽA	15
3.4.1.	Ulični koridori	15
3.4.2.	Parkiranje.....	15
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	16
3.5.1.	Komunalna infrastrukturna mreža	17
3.5.1.1.	Javna vodoopskrba.....	17
3.5.1.2.	Javna odvodnja.....	17
3.5.1.3.	Plinoopskrba	18
3.5.1.4.	Toplovodi i drugi produktovodi.....	18
3.5.1.5.	Elektroopskrba	18
3.5.1.6.	Energija iz obnovljivih izvora.....	18
3.5.2.	Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)	19
3.5.3.	Javna rasvjeta.....	19
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	20
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	20
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	22
3.6.2.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	22
3.6.2.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti	22
3.6.2.3.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti	22
3.7.	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	23

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 „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu odnosi se na izgrađeno i uređeno građevinsko područje u centru grada Preloga, između Čakovečke i Ulice A. Mihanovića, a koje ima potencijala za preparcelaciju podvrtnica građevnih čestica u navedenim ulicama na način da se predmetne podvrtnice iskoriste za formiranje novih građevnih čestica, u prvom redu za individualno stanovanje.

Obuhvat UPU je određen Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 9/22).

Površina obuhvata UPU iznosi cca 9,82 ha, od čega je procijenjena površina podvrtnica koje se zahvatom preobrazbe mogu namijeniti za novu gradnju iznosi cca 5,39 ha.

Unutar područja obuhvata UPU Prostorni plan uređenja Grada Preloga evidentirao je izgrađene funkcionalne zone mješovite, pretežito stambene /oznaka M1 PPUG/ -i to djelom kao izgrađeno i uređeno područje, a dijelom kao neizgrađeno neuređeno područje.

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 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. Međimurska županija, Županijska uprava za ceste MŽ, Mihovljanska 70, Čakovec
8. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, Zagreb
9. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska 26b, Varaždin
10. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, I. Mažuranića 2, Čakovec
11. Međimurje plin d.o.o., Obrtnička 4, Čakovec
12. Međimurske vode d.o.o Čakovec, Matice hrvatske 10, Čakovec
13. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Kupska 4., Zagreb
14. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, Žrtava fašizma 2, Čakovec
15. Prekom d.o.o., Hrupine 7B, 40 323 Prelog
16. Gradsko vijeće
17. 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 je konstatirao da unutar područja obuhvata UPU nema zaštićenih kulturnih dobara, osim postupanja prema člancima 203., 204 i 206. odredbi za odredbi za provedbu važećeg Prostornog plana uređenja Grada Preloga, u dijelu koji se odnosi na evidentirano kulturno dobro Povijesno – urbana cjelina Prelog, kao i 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. Međimurska županija, Županijska uprava za ceste MŽ očitovala se da na predmetnom području ne upravlja javnim cestama, slijedom čega nema posebnih zahtjeva za izradu UPU.
8. 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.
9. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
10. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, Čakovec, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
11. Međimurje plin d.o.o., Čakovec, nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
12. 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.
13. 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.
14. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, nije se očitovala na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
15. Prekom d.o.o. Prelog nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
16. Gradsko vijeće Grada Preloga nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
17. 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: 351-02/22-03/14, 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.



Prikaz 3 Čakovečka ulica - pogled na zapad



Prikaz 4 Unutrašnjost bloka – višestambena zgrada, Čakovečka 16a

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Neposredno južno od područja obuhvata UPU, Čakovečka 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.

Sjeverno smještena obodna ulica Antuna Mihanovića je nerazvrstana cesta, a cesta koja povezuje navedene Čakovečku i A. Mihanovića je Ulica Frane Glada, kategorizirana kao županijska cesta ŽC 2033.

Sa sjeverno smještene obodne ulice A. Mihanovića izvedena su dva makadamska puta koja vode južno u unutrašnjost bloka. Ovi putovi se smatraju prometnim pristupima za stražnje dijelove građevnih čestica orijentiranih na A. Mihanovića, a preko puta koji je izveden između kućnih brojeva A. Mihanovića 9 i 13, izveden je i prilaz do postojeće višestambene zgrade s adresom Čakovečka 16a.



Prikaz 5 Postojeći makadamski put za pristup u unutrašnjost bloka, zapadno od kućnog broja A. Mihanovića 45a



Prikaz 6 Postojeći makadamski put za pristup u unutrašnjost bloka, između kućnih brojeva A. Mihanovića 9 i 13.

Zapadnim dijelom područja obuhvata UPU prolazi podzemni srednjenaponski vod koji trafostanicu TS 10(20)/0,4 kV u Ulici A. Mihanovića povezuje s trafostanicom u Čakovečkoj ulici (u odvojkju Čakovečke kod poklonca „Tužnog Krista“).

Unutar područja obuhvata UPU izvedena je zračna niskonaponska mreža za priključenje višestambene zgrade na adresi Čakovečka 16a i individualne stambene zgrade na adresi Čakovečka 26a.

Druge komunalne infrastrukture u unutrašnjosti bloka nema izvedene.

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.



Prikaz 7 Pogled s makadamskog puta između k.br. 9 i 13 u A. Mihanovića k.br. 9 i 13, prema jugu, - vidi se zračna nn mreža.

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.

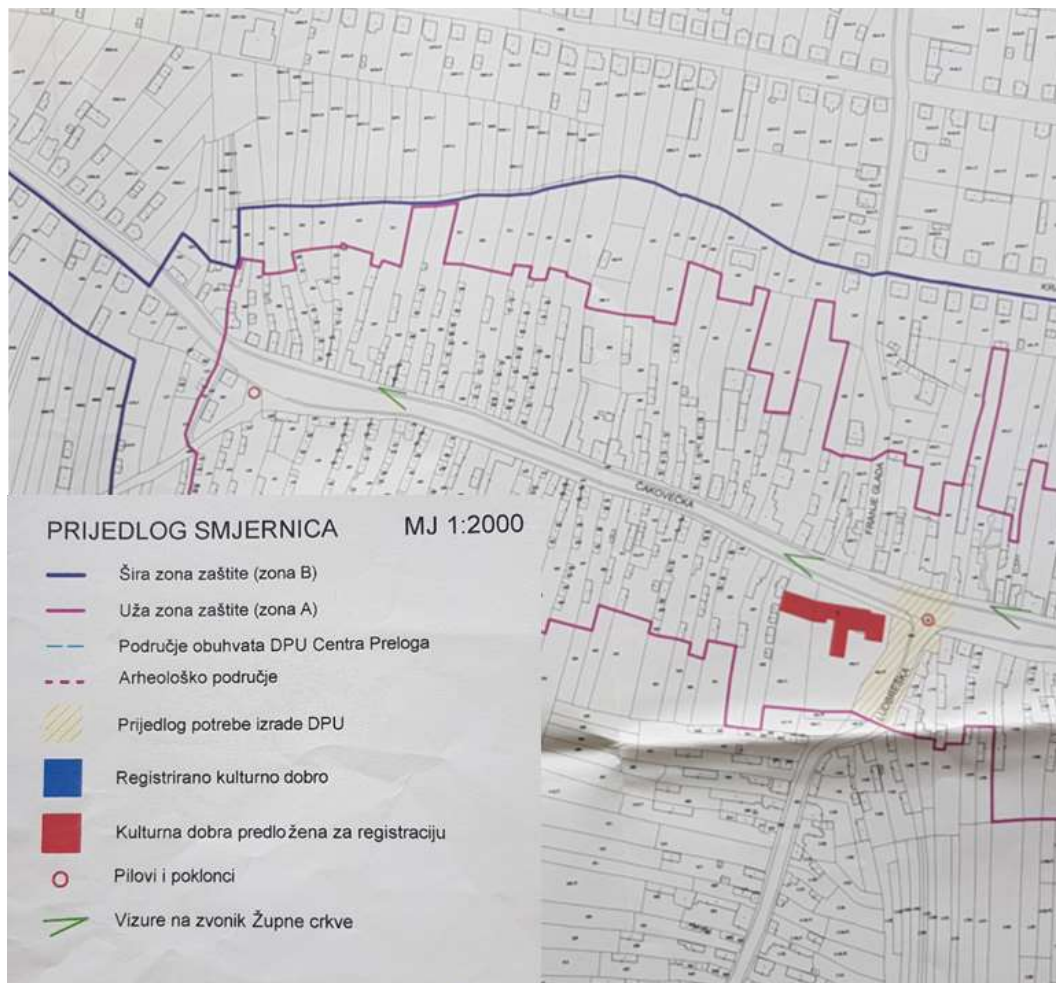
Područje UPU nalazi se izvan područja zaštićene prirode i izvan površina ekološke mreže.

U područje obuhvata UPU nema zaštićenih kulturnih dobara.

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). Pretežiti južni dio područja obuhvata UPU se nalazi unutar zaštite povijesne jezgre Preloga i to dijelom unutar uže zone povijesne jezgre (zona A) i dijelom unutar šire zone ekspozicije – kontaktne zone (zona B).

Manji dio područja obuhvata UPU je izvan zona zaštite povijesne jezgre.



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

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 određivanje planskih parametara za komunalno uređenje i gradnju unutar neuređenog i neizgrađenog dijela obuhvata UPU i omogućavanje formiranja adekvatnih kolnih pristupa unutar podvrtnica čestica Čakovečke ulice..

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

Specifične smjernice za etažnost i strukturu gradnje za područje „Pod Vrti“ dane su u članku 233. 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.

Unutar područja obuhvata UPU je zemljište pretežito u privatnom vlasništvu.

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 9,82 ha.

Urbanističkim rješenjem je područje obuhvata UPU podijeljeno na dvije cjeline:

- postojeću /zone M2 i manjim dijelom S1/ s površinom cca 4,43 ha
- planiranu /zone S1, Z1 i ulični koridori UK/ s površinom cca 5,39 ha.



Prikaz 9 Urbanističko rješenje – namjena površina

Urbanističko rješenje predviđa formiranje jedne nove ulice čija trasa se spaja na odvojke izvedenih putova prema Ulici Antuna Mihanovića (UK1) i dvaju slijepih ulica koje se vežu na planiranu UK1.

Na planirane ulične koridore predviđena je orijentacija novih građevnih čestica u individualnoj stambenoj namjeni /oznaka S1/, a u dijelu koje se nastavlja istočno od čestice postojeće stambene zgrade i u višestambenoj namjeni.

Građevna struktura uz Čakovečku ulicu zadržana je u mješovitoj, stambeno – poslovnoj namjeni /oznaka M2/, koja omogućava veće miješanje stambenih i poslovnih sadržaja, uz ograničenje zasebnih korisničkih jedinica na najviše ZKJ=6 i zadržavanje uobičajene visine i etažnosti. Unutar ove zone danas se pretežito nalaze osnovne građevine u stambenoj namjeni, ali se primjećuje i određena tendencija prenamjene

u poslovnu namjenu. Dugoročno se preferira zadržati stambenu namjenu unutar M2 zone, ali na pojedinačnoj čestici to ipak nije obavezno, kao što je to utvrđeno za površine stambene namjene /oznake S1 i S2/.

Unutar područja obuhvata integrirano je nekoliko površina s namjenama javnih parkova /oznaka Z1/.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U odnosu na namjenu razlikuju se površine:

- stambena namjena individualne gradnje /oznaka S1/
- stambena namjena višestambene gradnje /oznaka S2/
- mješovita, stambeno - poslovna namjena /oznaka M2/
- javne zelene površine - javni park /oznaka Z1/
- ulični koridori /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/.

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 stambene namjene višestambene gradnje

Površine stambene namjene višestambene gradnje /oznaka S2/ predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje 4 stana.

Drugi sadržaji osim stambenih unutar osnovne građevine nisu dozvoljeni.

Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se mogu smjestiti pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine: jedna sjenica ili vrtni paviljon i jedno spremište za skupljane komunalnog otpada.

Ukoliko broj stanova u višestambenoj zgradi ne prelazi 10, što se očekuje kao najčešći slučaj, na čestici se može dodatno smjestiti i jedna pomoćna zgrada s unificirano oblikovanim garažama u funkciji stanova na istoj čestici.

3.2.3. Površine mješovite, stambeno - poslovne namjene

Površine mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ odnose se na postojeće građevne čestice u Čakovečkoj 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, pansion, 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 koridori

Ulični koridori /oznaka UK s odgovarajućom numeričkom oznakom/ formiraju se radi izgradnje cestovnih prometnica kao dio ulične mreže, izgradnje pješačkih i/ili biciklističkih staza, trasiranja komunalnih infrastrukturnih mreža, izgradnje javne rasvjete, i izvedbe zelenih površina unutar ulica, kao i radi omogućavanja priključenja građevnih čestica na cestovnu i komunalnu infrastrukturu.

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 /m2/	PLANIRANO /m2/	UDIO U PLANIRANOJ POVRŠINI /%/	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI /%/
POVRŠINE JAVNE NAMJENE	7	0,00	16.405,00	30,43%	16,71%
Z1	4		5.981,30	11,09%	6,09%
UK	3		10.423,70	19,33%	10,62%
OSTALE POVRŠINE	10	44.255,90	37.508,70	69,57%	83,29%
S1	7	2.868,30	33.616,10	62,35%	37,16%
S2	2	1.003,00	3.892,60	7,22%	4,99%
M2	1	40.384,60		0,00%	41,14%
SVEUKUPNE POVRŠINE	17	44.255,90	53.913,70	100,00%	100,00%
		45,08%	54,92%		
		98.169,60			

Urbanističkim rješenjem utvrđeno je da se obuhvat UPU dijeli na 45,08% površina koje se smatraju postojećim i 54,92% površina planiranih za novu gradnju.

U odnosu na planirane površine, čija ukupna površina iznosi P=53.913,70 m², 11,09% namijenjeno je za javne parkovne površine, 119,33% za ulične koridore, a 69,57% za nove građevne čestice.

3.4. PROMETNA MREŽA

3.4.1. Ulični koridori

Unutar obuhvata UPU predviđena je ulična mreža koju čine nove ulice – UK1, UK2 i UK3. Ulični koridori se smatraju građevnim česticama prometne infrastrukture.

PROMETNA POVRŠINA	NUMERIČKA OZNAKA	POVRŠINA KORIDORA /m2/
UK	1	7.391,90
UK	2	1.642,30
UK	3	1.389,50
UKUPNO		10.423,70

Cestovni koridor UK1 ne smije biti uži od 14,0 m.

Cestovni koridor UK2 ne smije biti uži od 10,0 m.

Cestovni koridor UK3 ne smije biti uži od 8,0 m.

Kolnici u planiranim uličnim koridorima trebaju imati najmanju kolovoznu širinu 5,5 m i svi trebaju biti predviđeni za obostrani promet. U slijepim ulicama obavezna je izvedba okretišta na slijepom završetku ceste.

Projektnim rješenjem je iz tehničkih razloga moguće smanjiti širinu grafički predviđene zelene površine unutar uličnog koridora, a izuzetno i ukinuti zelenu površinu, ukoliko je to potrebno radi smještaja pješačkih i/ili biciklističkih staza obostrano ili iz drugih, tehnički opravdanih razloga.

U uličnim koridorima UK1 i UK2 obavezna je izvedba objedinjene pješačko – biciklističke staze s jedne strane kolnika i pješačke staze s druge strane kolnika. U uličnom koridoru UK3 obavezna je izvedba pješačke staze najmanje s jedne strane kolnika.

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

Prometna infrastruktura u ulicama koje povezuju područje obuhvata UPU na Ulicu Antuna Mihanovića nije predmet ovoga UPU, ali je prikazana u kartografskim prikazima i potrebno ju je dimenzionirati i projektirati na način da se tehnički ispravno nastavlja na ulične koridore unutar obuhvata UPU.

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	UREDSKI PROSTORI I TRGOVINE	2,00	100 m ² korisnog prostora
2	USLUGE I UGOSTITELJSTVO	4,00	100 m ² korisnog prostora
3	VIŠENAMJENSKE DVORANE	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		0,10	1 korisnika
4	ZDRAVSTVENA NAMJENA	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		1,00	100 m ² korisnog prostora
5	STAMBENA NAMJENA	1,00	1 stan
6	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.

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

Dva kolna priključka dozvoljena su na uglovnim česticama, a osim toga samo izuzetno, ukoliko to ne utječe negativno na odvijanje prometa.

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.

Izvedba kolnog priključka na građevnu česticu preko javne zelene površine – javnog parka /oznaka Z1/ se može dozvoliti samo ukoliko ne postoji drugi način kolnog priključenja čestice na ulicu.

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 prekopavanja prometnice, ili iz drugih tehničkih razloga, 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 opskrbni 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 planiranim ulicama UK1, UK2 i UK3, 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*

Područjem obuhvata UPU prolazi podzemni sredjenaponski elektroenergetski vod 10(20) kV, koji se u dijelu planira izmjestiti na način da ne sprečava uređenje područja u planiranoj namjeni, a nova trasa je planirana rubnim zapadnim dijelom obuhvata UPU, prema kartografskom prikazu.

Unutar obuhvata UPU nisu planirane nove transformatorske stanice sustava elektroopskrbe i to iz razloga jer je u Ulici A. Mihanovića već izvedena jedna trafostanica. Međutim, 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 uličnim koridorima 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.

Kučne 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 ishođenje 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		
S2	min 4	VS - SS		20	40		

IG – individualna gradnja ZKJ, MV – manja višejedinična gradnja, VS – višestambena gradnja
SS – slobodnostojeća, PU – poluugrađena, N – ugrađena (u nizu)

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 građevna na građevnoj čestici formiranoj unutar površina:

- 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/
S2	VS	11,0	11,8	E=1 /P/	E=4 /Po+P+2K/	3,5 m	E=1 /P/
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
VS – višestambena gradnja – više od 3 ZKJ stambene namjene
SS – slobodnostojeća, PU – poluugrađena, N – ugrađena (u nizu)

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 samo 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.

Umjesto potkrovlja se posljednja dozvoljena etaža osnovne građevine može se oblikovati kao nepotpuna etaža unutar površina stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ i unutar površina mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/, samo ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležni Konzervatorski odjel.

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 obavežno 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.

Unutar područja obuhvata je u manjem izdvojenom dijelu utvrđen postojeći ugroženi stanišni tip - Mezofilne livade košanice Srednje Europe (Sveza Arrhenatherion elatioris Br.-Bl.1926.); NKS kod: C 2.3.2.

Mjere zaštite stanišnog tipa odnose se na preporuku da se utvrđena područja sačuvaju u što većoj površini i u što prirodnijem stanju, te navedeno uskladiti s obvezom uređenja javnih zelenih površina, te da se osigura propisno zbrinjavanje otpada i odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

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

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.

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 pojedinih uličnih koridora načelno se oblikuje kao košeni travnjak.

Obaveza sadnje drvoreda utvrđena je za ulični koridor UK1, a u ostalim ulicama je drvorede i pojedinačna stabla moguće predvidjeti ukoliko je to tehnički izvedivo, ovisno o širini uličnog koridora.

Ulični drvoredi predviđaju se sadnjom listopadnih vrsta bez alergeni svojstava.

Kod sadnje bilja treba voditi računa o mjerama zaštite infrastrukture koja prolazi uličnim koridorom ili pojedinačnom građevnom česticom, od korijena biljaka.

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.

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)
- 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
 - Međimurska županija, Županijska uprava za ceste MŽ, Mihovljanska 70, 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
 - Međimurska županija, Županijska uprava za ceste MŽ
 - 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 „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu,
KLASA: 350-01/22-01/03, 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 „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice 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