

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
GRAD PRELOG

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA „KRČ“ U ČEHOVCU**

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	3
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	3
1.1.2. Infrastrukturna opremljenost.....	5
1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti.	6
1.1.4. Obaveze iz planova uređenja širih područja	6
1.1.5. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	6
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	6
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	7
3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	7
3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	7
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	11
3.3.1. Pregled namjena površina.....	11
3.3.2. Proračun prosječne gustoće izgradivosti i iskoristivosti površina	11
3.4. PROMETNA MREŽA	12
3.4.1. Ulična mreža i cestovni promet.....	12
3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	13
3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža.....	13
3.5.1.1. Javna vodoopskrba.....	13
3.5.1.2. Javna odvodnja	13
3.5.1.3. Plinoopskrba	14
3.5.1.4. Elektroopskrba	14
3.5.1.5. Toplovodi i drugi produktovodi.....	15
3.5.1.6. Energija iz obnovljivih izvora	15
3.5.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)	15
3.5.3. Javna rasvjeta	16
3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	16
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	16
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	18
3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	18
3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti	18
3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ	18

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja „Krč“ u Čehovcu površine je cca 6,2 ha i identično je obuhvatu UPU (5) utvrđenom u članku 230. odredbi za provedbu PPUG Preloga, za predmetno područje.

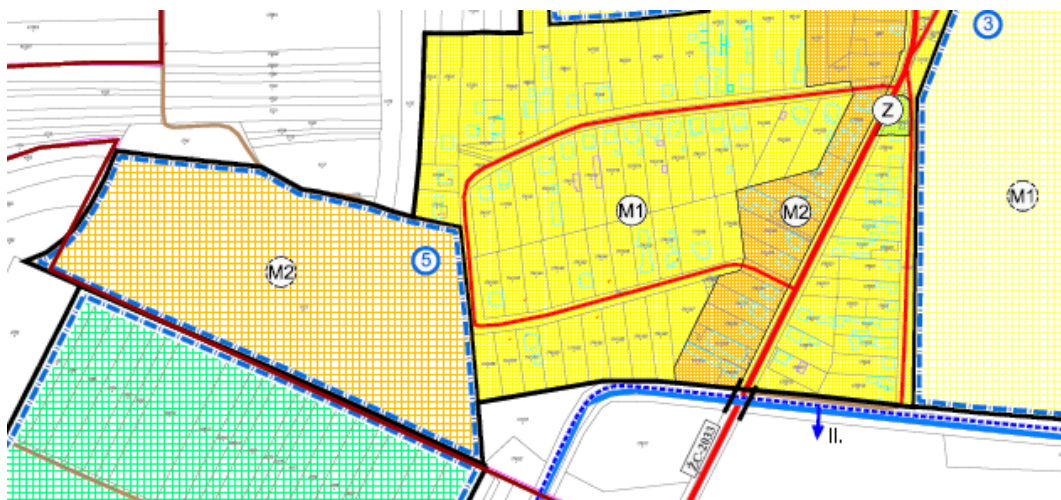
UPU područja „Krč“ u Čehovcu se odnosi na neizgrađeno i neuređeno građevinsko područja naselja Čehovec, u PPUG Prelog utvrđeno kao zona mješovite, stambeno – poslovne namjene /oznaka M2/.

Unutar područja obuhvata UPU nema izgrađenih struktura, a zemljište se trenutno koristi kao obradiva površina.

Zona mješovite, stambeno – poslovne namjene /oznaka M2/ omogućava povećano miješanje stambenih i poslovnih, kao i pojedinih proizvodnih sadržaja, uz uvjet da se osigura zaštita stambenih sadržaja od negativnih utjecaja obavljanja poslovnih i proizvodnih djelatnosti.

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

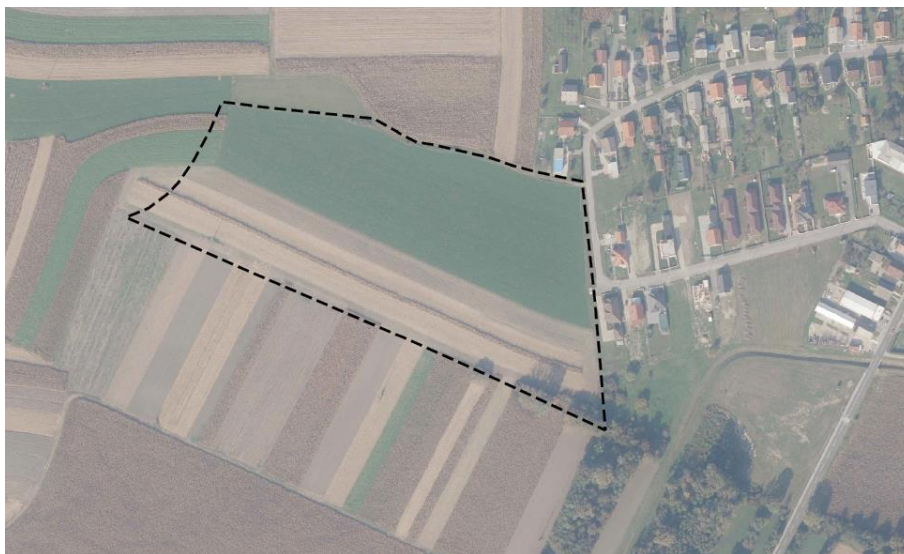
Područje UPU nalazi se izvan područja zaštićene prirode i izvan površina ekološke mreže.



Prikaz 1 Područje obuhvata UPU područja „Krč“ u Čehovcu – plava crtkana linija i oznaka UPU (5). prema VI. ID PPUG Preloga

Jugozapadnim rubom područja obuhvata UPU prolazi nadzemni DV 35 kV TS „Prelog“ – TS „Dekanovec“. Drugi magistralni infrastrukturni vodovi ne prolaze područjem obuhvata UPU, niti se planiraju prema prostornim planovima širih područja.

Unutar područja obuhvata UPU svo zemljište je u vlasništvu Republike Hrvatske.



Prikaz 2 Ortofotoprikaz područja obuhvata UPU – DGU, Digitalni katastar, rujan 2022.

Nositelj izrade UPU je u postupku izrade UPU zatražio posebne zahtjeve tijela s javnim ovlastima.

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 Međimurske županije, Mihovljanska 70, Čakovec
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 Čehovec
17. Mjesni odbor Prelog

U upitom utvrđenom roku je kao odgovor zaprimljeno sljedeće:

1. 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 područje Grada Preloga“ – Revizija I – 8/2020. („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 21/20).

2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije dostavilo je popis propisa iz područja zaštite od požara i zahtjev za poštivanje navedenih propisa
3. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu u zahtjevu je konstatirao da unutar područja obuhvata UPU nisu evidentirana kulturna dobra niti arheološka nalazišta, te da se kod izrade UPU primjenjuje opće načelo obavještanja nadležnih službi u slučaju pronalaska artefakata koji bi mogli upućivati na arheološke ili povijesne nalaze.
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti dostavila je popis propisa i uvjete za moguće lociranje nove komunikacijske infrastrukture kao i propise za projektiranje komunikacijske infrastrukture.
5. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša nije se očitovao na poziv za dostavu 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 Međimurske županije očitovale se da ne upravlja cestama u području obuhvata UPU, sukladno čemu nema posebnih zahtjeva za izradu UPU.
8. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin nisu se očitovale na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
9. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, Čakovec nisu se očitovale na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
10. Međimurje plin d.o.o., Čakovec nije se očitovao na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
11. Međimurske vode d.o.o. Čakovec dostavile su opće zahtjeve u kojima su navedeni principi planiranja sustava vodoopskrbe i odvodnje i dostavile su podatke o stanju izvedenosti i planovima daljnje izgradnje mreža javne vodoopskrbe i javne odvodnje unutar dijela područja koje je predmet urbanističkog planiranja.
12. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom očitovao se da područjem UPU ne prolaze niti se planira izgradnja novih visokonaponskih vodova za prijenos električne energije, sukladno čemu javnopravno tijelo nema ni zahtjeva za izradu UPU.
13. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec nije se očitovao na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
14. Prekom d.o.o. Prelog nije se očitovao na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
15. Gradsko vijeće se nije očitovalo na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
16. Mjesni odbor Čehovec se nije očitovao na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.
17. Mjesni odbor Prelog se nije očitovao na poziv za dostavu zahtjeva za izradu UPU.

Za javnopravna tijela 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 proveden je prethodni postupak ispitivanja potrebe strateške procjene utjecaja na okoliš. Nadležno javnopravno tijelo, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije izdalo je Mišljenje KLASA: 351-02/22-03/20, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 20.09.2022. 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

Južno od područja obuhvata UPU relativno recentno je pripremljen projekt izvedbe nove ulice, koja ima predviđen izlaz na županijsku cestu ŽC 2033, koja Prelog povezuje s naseljem Čehovec i na koju se očekuje veza iz područja obuhvata UPU.

Rubnim jugozapadnim dijelom područja obuhvata UP prolazi zračni elektroenergetski vod DV 35 kV TS „Prelog“ – TS „Dekanovec“, čiji zaštitni pojas iznosi 30,0 m odnosno po 15,0 m obostrano od osi voda.

Zahvati unutar zaštitnog pojasa mogući su ukoliko ih posebnim uvjetima odobri odgovarajući operator.

Druge infrastrukture unutar područja obuhvata UPU nema.
Najbliža trafostanica TS 10(20)/0,4 kV je u naselju Čehovec, na početku Nove ulice u smjeru istoka.

1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti.

Sukladno uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17) za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja ispitana je potreba provedbe postupka ocjene o potrebi izrade strateške procjene utjecaja plana na okoliš. Mišljenjem nadležnog upravnog tijela Međimurske županije – Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, KLASA: 351-02/22-03/20, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 20.09.2022. godine utvrđeno je da predmetni Urbanistički plan uređenja ne podliježe provedbi postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Unutar obuhvata područja UPU ne postoje zaštićene prirodne vrijednosti niti se područje nalazi unutar područja ekološke mreže.

Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

Unutar područja obuhvata su prema evidenciji Bioportal, je evidentiran stanišni tip Mezofilne livade košanice Srednje Europe (Sveza Arrhenatherion elatioris Br.-Bl.1926.); NKS kod: C 2.3.2.

Unutar područja obuhvata UPU se ne nalaze kulturna dobra, niti je utvrđeno postojanje arheoloških nalazišta.

1.1.4. Obaveze iz planova uređenja širih područja

Opće smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja UPU na području Grada Preloga dane su u člancima od 232. do 234. odredbi za provedbu PPUG Preloga.

Prostorni plan Međimurske županije utvrđuje:

- minimalnu širinu građevne čestice gospodarske namjene i smjernice za oblikovanje u gospodarskim zonama s 28,0 m
- obavezu uređenja minimum 20% površine građevne čestice gospodarske namjene kao zelene površine
- maksimalni koeficijent izgrađenosti gospodarske građevne čestice s $k_{ig}=0,4$ za građevne čestice površine do 1,0 ha i $k_{ig}=0,6$ za građevne čestice površine veće od 1,0 ha.

1.1.5. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Zemljište u obuhvatu UPU je pretežito u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ne očekuju se značajnija ograničenja u realizaciji područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Primarni cilj izrade UPU je omogućiti izgradnju kompleksnog skladišnog prostora, u vidu hladnjače i dodatnih skladišta, te otkupnog prostora za poljoprivredne proizvode na području Grada Preloga. Prvenstveno se to odnosi na voće i povrće, čija proizvodnja je značajnih zastupljena na području južnog dijela Međimurja. Predmetna lokacija područja „Krc“ u Čehovcu se radi svoje pozicije u odnosu na gospodarsku zonu „Sjever“ u Preloga i sjevernu obilaznicu Preloga, ocjenjuje najpogodnijom raspoloživom lokacijom za navedenu svrhu.

Ostatak područja je, s obzirom na konstantnu potražnju za poslovnim zemljištem u Gradu Prelogu, u većem dijelu potrebno planirati za poslovnu namjenu.

Sukladno mogućnostima koje daje Prostorni plan uređenja Grada Preloga, UPU osigurava i ograničenu mogućnost gradnje stambenih sadržaja u okviru obuhvata UPU, i to prvenstveno unutar površina mješovite namjene, međutim manje je vjerojatno da će se stambeni sadržaji i ostvariti, pošto su uvjeti za stanovanje u neposrednoj blizini u naselju Čehovec značajnije kvalitetniji. Za razliku od stanovanja, potražnja za poslovnim zemljištem u Prelogu je konstantna, te je vjerojatnije da će se svo zemljište iskoristiti za poslovne sadržaje.

Ovim UPU se predviđa osigurati i „tampon“ zona između poslovnih sadržaja i postojećih stambenih ulica u Čehovcu, koja se ostvaruje većom površinom zaštitnog zelenila.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Područje obuhvata iznosi cca 6,22 ha ili 62.196,70 m².

Od toga je cca 85% ili 5,28 ha obuhvata UPU planirano za namjenu gradnje, a ostatak su ulični koridori, poljski put i zaštitno zelenilo.

Sukladno članku 80. Zakona o prostornom uređenju za područje obuhvata UPU se utvrđuju:

- detaljna podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
- građevne čestice javne namjene.



Prikaz 3 Urbanističko rješenje UPU s prijedlogom parcelacije (zelene linije) i odnos područja obuhvata UPU prema okolnom području

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Predviđaju se dva međusobno povezana ulična koridora, oba kao slijepa s okretištem.

Veza planiranih ulica na prometnu prežu Grada Preloga predviđena je preko k.č.br. 4074 k.o. Prelog, sve do prometnice u postupku izvedbe, na k.č.br. 9878, te preko nje na županijsku cestu ŽC 2033 /Sveti Juraj u Trnju (DC3) – Prelog (DC20) – Hrženica (ŽC2071)/, koja povezuje Prelog i Čehovec.

U sjevernom dijelu područja obuhvata UPU nalazi se poljski put, kojem se ovim rješenjem UPU proširuje koridor na 6,0 m, kako bi i nadalje mogao služiti za pristup obradivom poljoprivrednom tlu, zapadno od Čehovca, a koji put je već i danas neposredno vezan na Vrtnu ulicu u Čehovcu.

Između stambenih ulica, Nove ulice i Vrtne ulice u Čehovcu i planiranih površina za gradnju u obuhvatu UPU formira se zaštitna zelena površina, koja se predviđa zasaditi visokim i niskim raslinjem, radi zaštite stambenih ulica od negativnih utjecaja gospodarskih djelatnosti planiranih unutar obuhvata UPU.

Zaštitna zelena površina se namjerava koristiti kao parkovna površina, a preko nje je predviđena i pješačko – biciklistička veza iz Vrtne ulice u Čehovcu do uličnih koridora planiranih unutar obuhvata UPU.

Osnovni razlog planiranja ovoga UPU je potreba za osiguranjem građevne čestice za izvedbu otkupne stanice s hladnjačom i drugim skladišnim prostorima za poljoprivredne proizvode (prvenstveno voća i povrća), za koju se procjenjuje potrebna veličina građevne čestice cca od 3,0 ha do 4,0 ha.

Iz tog razloga je površina gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ utvrđena s ukupnih 4,27 ha, pri čemu je moguće formirati jednu ili dvije građevne čestice u takvoj namjeni,

Ostatak područja, od ukupnih cca 1,01 ha predviđen je u mješovitoj, pretežito poslovnoj namjeni, pri čemu je na ovim površinama moguće formirati dvije ili tri čestice.

Minimalna pojedinačna građevna čestica gospodarske namjene ne može biti manja od 2.500,0 m², a širina takve čestice na liniji regulacije ne može biti manja od 28,0 m.

Površine **gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/** namijenjene su formiranju građevnih čestica, te gradnji zgrada i drugih građevina, odnosno arhitektonskog kompleksa gospodarskih djelatnosti i to prvenstveno poslovnih, te dodatno i pojedinih proizvodnih.

Vrste gospodarskih djelatnosti koje se mogu smjestiti unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ dijele se na:

- tihe i čiste gospodarske djelatnosti (uredske djelatnosti - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga, informacijskih djelatnosti i slično, trgovačke djelatnosti s priručnim spremištem proizvoda primjerene za manje prostore (prostori za prodaju obuće, odjeće, hrane, pića, prehrambenih pripravaka, lijekova i slično), ugostiteljske djelatnosti bez bučnih sadržaja (restoran, bar, bistro i slično), izrada finalnih proizvoda (šivanje finalnih tekstilnih proizvoda, sklapanje finalnih proizvoda manjeg volumena od prethodno proizvedenih dijelova, izrada papirne, drvene i plastične ambalaže i slično), djelatnosti prerade poljoprivrednih proizvoda manjeg kapaciteta te s tim povezane prezentacijske i ugostiteljsko - turističke djelatnosti (sortirnice, pakirnice, kraft pivovare i/ili destilerije, mini mljekare i mini sirane kapaciteta do 10.000 l/dnevno, i slično), rasadničke djelatnost i djelatnosti uzgoja ukrasnog bilja u vidu stakleničke ili plasteničke proizvodnje na manjim površinama, samostalno ili u kombinaciji s tržnim prostorom i laboratorijem, ali ne i kao uzgoj na otvorenom polju, odnosno druge djelatnosti koje ne utječu na povećanje buke i onečišćenje zraka i ne uzrokuju pojave koje mogu ugroziti ljude i okolni prostor.
- gospodarske djelatnosti s potencijalno negativnim utjecajem na okoliš (proizvodnje finalnih prehrambenih proizvoda, proizvoda od metala, drveta, tekstila, plastike, proizvodnja kemijskih, betonskih, opekarskih, električnih proizvoda, elektroničkih sklopova i slično, trgovačke djelatnosti i skladištenje - hladnjače, silosi, sušare, trgovine gorivom na malo, trgovine plinom, otkupne stanice i specifična skladišta (velike hladnjače, visokoregalna skladišta, skladišta velikih površina za inertne rasute terete i/ili terete velikog volumena -kameni agregat, drvenu sječku, trupce i slično), tehnički i građevinski servisi kao što su automehaničarske, autoelektričarske, vulkanizerske, autolimarske, limarske, klesarske, armiračke, tesarske, stolarske radionice i slično, uslužna pranje vozila - samouslužne i automatske praonice i slično, skupljanje, uporaba i prerada otpada koji se može smatrati sekundarnom sirovinom, transportne i srodne djelatnosti – stanice za tehnički pregled vozila, parkirališta za autobuse, parkirališta za teretna transportna vozila, građevinske radne strojeve i slično, te druge slične djelatnosti s potencijalnim negativnim utjecajem, za sprečavanje kojeg je potrebno provoditi dodatne mjere zaštite)

Smještaj životinja unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ dozvoljava se izuzetno, ukoliko se radi o veterinarskoj stanici ili njenom pratećem sadržaju ili prezentacijskom i/ili trgovačkom sadržaju za male životinje, ambulanti za male životinje ili drugoj vrsti uslužne djelatnosti za male životinje, odnosno kućne ljubimce.

Sunčane elektrane se unutar pojedine građevne čestice mogu predvidjeti samo kao prateća djelatnost, a ne i kao osnovni sadržaj.

Unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene nije dozvoljeno smještati: stambene sadržaje (izuzev jednog stana za domara u površini do 100,0 m² po pojedinačnoj građevnoj čestici), društvene djelatnosti, sportske djelatnosti, poljoprivredna gospodarstva namijenjena primarnoj biljnoj proizvodnji na otvorenim površinama, niti uzgoju životinja, bazična proizvodnja sirovog željeza, čelika i ferolegura, proizvodnja tvari za potrebe proizvodnje temeljnih organskih ili anorganskih kemikalija za proizvodnju umjetnih gnojiva, proizvoda za zaštitu bilja, te za proizvodnju eksploziva, proizvodnja eksploziva, proizvodnja energije u bioplinskoj energiji, skupljanje, uporaba i prerada otpada koji se ne može smatrati sekundarnom sirovinom, kompostiranje biljnog otpada, kao i djelatnost prerade klaoničkih i drugih životinjskih ostataka, uključujući i manipulaciju istim, deponiranje otpada, niti smještaj u turizmu.

Međutim, ukoliko je iz tehničkih razloga potrebno, se iz površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ mogu se izdvajati zasebne zemljišne čestice za sadržaje koji su u funkciji komunalnog opremanja ili doprinose kvaliteti uređenja područja kao što su javni parkovi, otvorena parkirališta i građevine i oprema komunalne infrastrukture (transformatorske stanice, građevine i uređaji elektroničke komunikacijske infrastrukture, plinske stanice, precrpne stanice sustava vodoopskrbe i odvodnje, lagune za prihvat oborinskih voda i slično), uključujući i samostojeće antenske stupove za elektroničku komunikacijsku opremu.

Površine **mješovite, pretežito poslovne namjena /oznaka M2/** namijenjene su formiranju građevnih čestica, te gradnji zgrada i drugih građevina za potrebe obavljanja gospodarskih djelatnosti i dodatno jednog stambenog sadržaja.

Vrste gospodarskih djelatnosti koje se mogu smjestiti unutar površine mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/ su:

- tihe i čiste gospodarske djelatnosti: 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), izrada finalnih proizvoda (šivanje finalnih tekstilnih proizvoda, sklapanje finalnih proizvoda manjeg volumena od prethodno proizvedenih dijelova, izrada papirne, drvene i plastične ambalaže i slično), djelatnosti skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda manjeg kapaciteta te s tim povezane prezentacijske i ugostiteljsko - turističke djelatnosti (sortirnice, pakirnice, kraft pivovare i/ili destilerije, mini mljekare i mini sirane kapaciteta do 10.000 l/dnevno, i slično), rasadničke djelatnosti i djelatnosti uzgoja ukrasnog bilja u vidu stakleničke ili plasteničke proizvodnje na manjim površinama, samostalno ili u kombinaciji s tržišnim prostorom i laboratorijem, ali ne i kao uzgoj na otvorenom polju, kao i druge djelatnosti koje ne utječu na povećanje buke i onečišćenje zraka i ne uzrokuju pojave koje mogu ugroziti ljude i okolni prostor.
- gospodarske djelatnosti s potencijalno negativnim utjecajem na okoliš: proizvodnja i prerada manjeg obima proizvoda od metala, drveta, tekstila, plastike, kemijskih, betonskih, opekarskih, električnih proizvoda, elektroničkih sklopova i slično, otkupne stanice i skladišni prostori manjeg kapaciteta, prvenstveno za poljoprivredne proizvode, poljoprivredne ljekarne i slično, tehnički i građevinski servisi kao što su automehaničarske, autoelektričarske, vulkanizerske, autolimarske, limarske, klesarske, armiračke, tesarske, stolarske radionice i slično, uslužno pranje vozila - samslužne i automatske praonice i slično, kao i druge slične djelatnosti s potencijalnim negativnim utjecajem manjeg intenziteta, za sprečavanje kojeg je potrebno provoditi dodatne mjere zaštite

- uz osiguranje udaljenosti od najmanje 20,0 m od najbliže stambene zgrade na susjednoj građevnoj čestici, unutar zone mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/ moguće je smjestiti sadržaje transportnih i srodnih djelatnosti – stanice za tehnički pregled vozila, parkirališta za poljoprivredne strojeve, autobuse, teretna transportna vozila, građevinske radne strojeve i opremu i slično.

Druge gospodarske djelatnosti osim navedenih ne mogu se smjestiti unutar građevnih čestica formiranih unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/.

Sunčane elektrane se unutar pojedine građevne čestice mogu predvidjeti samo kao prateća djelatnost, a ne i kao osnovni sadržaj.

Društvene djelatnosti se ne mogu smještati unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/, a jedan stan (bez ograničenja u površini) je moguće predvidjeti u sklopu osnovne građevine, ali treba imati zaseban ulaz izvana.

Zaštitne zelene površine /oznaka Z/ utvrđuju se s namjenom zaštite kontaktnog mješovitog, pretežito stambenog područja naselja Čehovec od potencijalno negativnog utjecaja gospodarskih djelatnosti planiranih unutar obuhvata UPU. Površinama je utvrđena kartografskim prikazima grafički, a može se dodatno širiti na površine utvrđene kao površine mješovite, pretežito poslovne namjene, za najviše dodatnih 1.000 m².

Zaštitne zelenile površine potrebno je urediti sadnjom visokog i/ili niskog raslinja, izvedbom šetnica, te postavom urbane opreme.

Unutar zaštitne zelene površine može se dodatno smjestiti podzemna linijska infrastruktura za komunalno opremanje područja obuhvata UPU i pješačko – biciklistička staza za vezu pješačkih i biciklističkih staza u uličnim koridorima u obuhvatu UPU s pješačko – biciklističkim stazama u postojećim ulicama u pretežito stambenom dijelu naselja Čehovec.

Izvedba kolnih površina unutar zaštitne zelene površine nije dozvoljena.

Površina poljskog puta /oznaka PP/ formira se kao prometna površina za osiguranje pristupa poljoprivrednim radnim strojevima od Vrtne ulice u Čehovcu do poljoprivrednih površina smještenih sjeverno i zapadno od područja obuhvata UPU.

Površine **uličnih koridora /oznaka UK s odgovarajućom numeričkom oznakom/** formiraju se radi izgradnje cestovnih prometnica, pješačkih i/ili biciklističkih staza i trasiranja komunalnih infrastrukturnih mreža.

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

3.3.1. Pregled namjena površina

NAMJENA	NEIZGRAĐENO /m ² /	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI /%/
POVRŠINE JAVNE NAMJENE	9.368,80	15,06%
UK	4.466,60	7,18%
PP	1.959,90	3,15%
Z	2.942,30	4,73%
OSTALE POVRŠINE	52.827,90	84,94%
K	42.706,90	68,66%
M2	10.121,00	16,27%
SVEUKUPNE POVRŠINE	62.196,70	100,00%

3.3.2. Proračun prosječne gustoće izgradivosti i iskoristivosti površina

NAMJENA	kig	kis (procjena)	UKUPNO		
			POVRŠINA /m ² /	MAKSIMALNA IZGRADIVOST POVRŠINA /m ² /	MAKSIMALNA ISKORISTIVOST POVRŠINA/m ² /
I	0,6	0,8	42.706,90	25.624,14	34.165,52
M2	0,4	0,8	10.121,00	4.048,40	8.096,80
			52.827,90	29.672,54	42.262,32

Gig = gustoća izgrađenosti, odnosno ukupna prosječna izgrađenost planiranog područja /odnos zbroja pojedinačnih izgrađenosti građevnih čestica i ukupne novoplanirane površine /

Gis = ukupna prosječna iskoristivost planiranog područja /odnos zbroja pojedinačnih iskoristivosti građevnih čestica i ukupne planirane površine/

UKUPNA PLANIRANA POVRŠINA UPU	ukupna površina izgrađivosti zemljišta /m ² /	ukupna maksimalna /bruto/ površina građevina koja se može izgraditi /m ² /	Gig	Gis
62.196,70	29.672,54	42.262,32	0,48	0,68

3.4. PROMETNA MREŽA

3.4.1. Ulična mreža i cestovni promet

Predviđa se izvedba dvaju uličnih koridora najmanje širine 14,0 m, opremljenih kolnikom s karakteristikama koje odgovaraju gospodarskim zonama i jednostranom pješačko – biciklističkom stazom minimalne širine po 2,5 m.

Unutar uličnih koridora predviđena je izvedba komunalne infrastrukture i javne rasvjeta.

Ulični koridor se formira kao građevne čestice prometne infrastrukture, a može se:

- formirati i graditi fazno u linearnim segmentima
- graditi fazno u odnosu na predviđene prometne površine, pri čemu se potrebno pridržavati utvrđenih minimalnih širina koridora i pojedine prometne površine u odnosu na utvrđenu kategoriju ulice.

Svaka građevna čestica treba imati najmanje jedan neposredni kolni pristup na javnu kolnu prometnu površinu. Točna pozicija priključenja rješava se projektom, za svaku česticu zasebno.

Uvjet za gradnju na pojedinačnim građevnim česticama je osiguranje najmanjeg broja parkirališnih i/ili garažnih mjesta za osobna vozila koji se utvrđuje ovisno o namjeni i površini građevina, te broju zasebnih korisničkih jedinica na čestici, prema normativima iz slijedeće tabele:

	<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	STAMBENA NAMJENA	1,00	1 stan

Izuzetno, za trgovačke sadržaje neto korisne površine veće od 2.000,0 m²:

- na neto površinu trgovine iznad 2.000,0 m² do 5.000,0 m² broj minimalno potrebnih parkirališnih mjesta je 1 na 100 m² korisnog prostora
- na neto površinu trgovine iznad 5.000,0 m² broj minimalno potrebnih parkirališnih mjesta je 0,5 na 100 m² korisnog prostora.

Za parkiranje vozila korisnika sadržaja na pojedinačnim građevnim česticama potrebno je osigurati prostor unutar površine iste građevne čestice ili unutar zasebne građevne čestice formirane unutar obuhvata UPU, neovisno o javnim parkiralištima.

Javna parkirališta za osobna vozila mogu se urediti na zasebnim građevnim česticama parkirališta, a dimenzioniraju se prema posebnim propisima.

Unutar uličnih koridora nije dozvoljeno smještati parkirališta.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA

3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža

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

UPU predviđa opremljenost područja asfaltiranom prometnicom, pješačko - biciklističkim stazama, mogućnost priključenja pojedinačnih čestica na mrežu javne vodoopskrbe i javne odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Unutar uličnih koridora predviđena je izvedba javne rasvjeta.

Građevine infrastrukturnih sustava grade se u skladu s posebnim propisima – zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima.

Planirane trase linijske infrastrukture dane su grafički, a u slučaju da se tehnički iznađe bolje rješenje mogu se voditi i drugačije. Iz tog razloga, u **svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove prometnice i/ili linijske komunalne infrastrukture, potrebno je prikazati poprečni presjek prometnog 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 lociranja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.

3.5.1.1. Javna vodoopskrba

U području obuhvata UPU predviđa se izvedba javne vodoopskrbne mreže u trasama prema kartografskom prikazu i sa spojem na postojeću mrežu javne vodoopskrbe u naselju Čehovec, odnosno alternativno na magistralni vodovod izveden unutar koridora ŽC 2033.

Mreže sustava javne vodoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima javnog isporučitelja vodnih usluga, posebnim propisima i pravilima struke.

Mrežu javne vodoopskrbe treba predvidjeti i za potrebe gašenja požara

Priključke građevina na sustav javne vodoopskrbe u pravilu treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, odnosno kao jedan priključak po jednoj funkcionalnoj ili korisničkoj cjelini.

3.5.1.2. Javna odvodnja

U području obuhvata UPU predviđa se izvedba javne mreže odvodnje u trasama prema kartografskom prikazu i sa spojem na postojeću mrežu javne odvodnje aglomeracije Donji Kraljevec, izvedene u kontaktnim ulicama.

Za područje obuhvata UPU moguće je 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.

Područje obuhvata UPU se nalazi unutar III. zone zaštite izvorišta vodocrpilišta Prelog, iz kog razloga se neposredno primjenjuju mjere zaštite za predmetnu zonu prema posebnim propisima.

Priključke građevina na sustav javne odvodnje otpadnih voda treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, odnosno kao najmanje jedan priključak po građevnoj čestici, a posebne uvjete za priključenje utvrđuje nadležno javnopravno tijelo.

Do funkcionalne uspostave sustava javne odvodnje u području obuhvata UPU:

- sanitarno – fekalne vode potrebno je skupljati u (atestiranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta) koje je potrebno prazniti od ovlaštenog poduzeća
- tehnološke otpadne vode potrebno je nakon predtretmana za osiguranje graničnih vrijednosti otpadnih voda za ispuštanja u sustave javne odvodnje, sakupljati u vodonepropusnim sabirnim

jamama, koje treba redovito prazniti od ovlaštenog poduzeća.

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

Oborinske vode s parternih kolnih površina mogu se ispuštati u sustav oborinske odvodnje 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, odnosno prije ispuštanja se moraju pročistiti do razine graničnih vrijednosti propisanih za ispuštanje u površinske vode.

Temeljem tehničke razrade interne oborinske odvodnje pojedine građevne čestice, moguće je predvidjeti ispuštanje oborinske vode s čestice u lagunu za prihvatanje viška oborinskih voda, ali tek nakon tretmana kojim će se osigurati njihovo prethodno pročišćavanje do razine graničnih vrijednosti propisanih za ispuštanje u površinske vode.

3.5.1.3. Plinoopskrba

Unutar područja obuhvata predviđa se trasa plinske mreže sa spojem na sustav plinoopskrbe izveden u naselju Čehovec.

Plinoopskrbni cjevovod se smješta ispod zelenih površina u sastavu uličnog koridora, a ako to nije moguće 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) i tehničkim propisima nadležnog operatora plinskog distribucijskog sustava.

Unutar područja obuhvata ne predviđa se izgradnja novih plinskih redukcijskih stanica, a ukoliko budu potrebne mogu se postaviti na odgovarajuće zemljište namijenjeno gradnji građevina visokogradnje unutar obuhvata UPU, uz uvjet da ne smetaju prometu. Plinske redukcijske stanice za potrebe korisnika, ukoliko će biti potrebne, mogu se smjestiti i na vlastitim građevnim česticama korisnika.

Kod odabira lokacije plinske redukcijske stanice potrebno je poštovati udaljenosti prema drugim građevinama sukladno tehničkim propisima.

Gradnja priključaka na plinski distribucijski sustav provodi se temeljem posebnih propisa, tehničkih normi i posebnih uvjeta nadležnog operatora plinskog distribucijskog sustava.

Plinski priključak se može locirati na pročelju osnovne građevine, odnosno jedne od građevina unutar arhitektonskog kompleksa ili se može izvesti postavom tipiziranog samostojećeg plinskog ormara unutar građevne čestice.

3.5.1.4. Elektroopskrba

Rubnim jugozapadnim dijelom područja obuhvata UP prolazi zračni elektroenergetski vod DV 35 kV TS „Prelog“ – TS „Dekanovec“, čiji zaštitni pojas iznosi 30,0 m odnosno po 15,0 m obostrano od osi voda. Zahvati unutar zaštitnog pojasa mogući su ukoliko ih posebnim uvjetima odobri odgovarajući operator.

Elektroopskrbu područja obuhvata UPU predviđa se izvesti proširenjem postojećeg sustava elektroopskrbe, a projektira se prema posebnim propisima i tehničkim uvjetima nadležnog operatora elektroenergetskog distribucijskog sustava.

Osnovni srednjenaponski 10(20) kV rasplet predviđa se izvesti podzemno, unutar koridora ulice, s vezom na postojeće trafostanice, radi čega se u koridorima ulica rezervira prostor za polaganje vodova.

Unutar obuhvata UPU nisu precizno planirane lokacije za smještaj transformatorskih stanica sustava elektroopskrbe. Obzirom na nemogućnost preciznog planiranja potreba za energijom pojedinačnih korisnika, izgradnja trafostanica stanica moguća je unutar pojedinih građevnih čestica druge osnovne namjene ili na zasebnim građevnim česticama formiranim izdvajanjem iz površina gospodarske i mješovite namjene /oznaka K i M2/.

Predviđa se vođenje podzemne (alternativno nadzemne) niskonaponske mreže unutar uličnih koridora unutar obuhvata UPU i s vezom na postojeću trafostanicu TS 10(20)/0,4 kV u Novoj ulici u

Čehovcu i na niskonaponsku mrežu u kontaktnim ulicama u naselju Čehovec.

Za potrebe razvoda moguće je unutar zelenih i/ili pješačkih površina u koridorima ulica ili na vlastitim građevnim česticama, uz uvjet da ne smetaju prometu, smještati kableske razvodne ormare (KRO) sa svrhom elektroopskrbe većeg broja korisnika i/ili javne rasvjete.

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

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.

3.5.1.5. Toplovodi i drugi produktovodi

Toplovodni sustav nije predviđen. Međutim, u slučaju potrebe toplovodi i drugi produktovodi, u funkciji distribucije energije, mogu se smještati unutar koridora ulice, te ih je potrebno projektirati u skladu s posebnim propisima.

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).

Sve 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 smješta se

- na krovovima zgrada
- u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično
- na nadstrešnicama nad obveznim parkirališnim površinama
- isključivo na građevnim česticama površine veće od 1,0 ha - na tipskim samostojećim nosačima postavljenim na tlu.

U slučaju da je postava sunčevih prijemnika prema uvjetima iz poglavlja navedenog u prethodnom stavku dozvoljena na tlu građevne čestice, njihova površina ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Transformatorsko elektroenergetsko postrojenje za prihvatanje električne energije proizvedene u sunčanoj elektrani i pripadajući elektroenergetski kabel za priključenje na elektroenergetsku mrežu sastavni su dio projekta sunčane elektrane, bez obzira da li se isti nalaze unutar područja obuhvata UPU ili izvan njega.

3.5.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

Unutar područja UPU, u uličnim koridorima predviđene su trase elektroničke kableske kanalizacije (EKK) za izvedbu vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture

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

Unutar područja obuhvata UPU, unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ predviđa se mogućnost postave samostojećih antenskih stupova za postavu elektroničke komunikacijske infrastrukture za bežični prijenos informacija, te pripadajuću poveznju opremu. Samostojeće antenske stupove za EKI moguće je postavljati kao prateći sadržaj na građevnoj čestici druge osnovne gospodarske namjene ili na vlastitoj građevnoj čestici.

Preporuča se da se antenski stup smjesti u stražnjem dijelu građevne čestice.

Unutar područja obuhvata UPU bazne stanice elektroničke komunikacijske infrastrukture i njihove

antenske sustave smještene na tipskim antenskim prihvatima moguće je smještati i na ravne krovove zgrada visine (vijenca) veće od 10,0 m.

3.5.3. Javna rasvjeta

Mreža vodova javne rasvjete predviđa se izvesti jednostrano unutar uličnih koridora, kao podzemna ili nadzemna.

Svjetiljke javne rasvjete treba montirati na tipizirane stupove.

Prosječni razmak između stupova treba projektirati na način da se osigura dobra osvjetljenost ulice.

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

U grafičkom dijelu UPU, na kartografskom prikazu br. 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ dan je prijedlog parcelacije koji nije obvezujući.

Kod **formiranja pojedinačnih građevnih čestica** obavezno je poštivanje sljedećih parametara:

- minimalna širina pojedine građevne čestice na liniji regulacije određuje se s 28,0 m
- minimalna površina pojedine građevne čestice određuje se s 2.500,0 m² (0,25 ha)
- maksimalna površina pojedine građevne čestice nije ograničena, osim pozicijom uličnog koridora
- oblik pojedine građevne čestice nije ograničen, uz uvjet da se projektnim rješenjem zahvata dokaže svrsishodnost unutarnje organizacije građevne čestice.
- svaka građevna čestica treba imati najmanje jedan neposredni kolni priključak na odgovarajući ulični koridor s kojim graniči
- kod parcelacije je potrebno poštivati načelo racionalnog korištenja prostora, pri čemu se preporuča formiranje čestica neposrednim nastavljanjem jedne do druge, a nije dozvoljeno formiranje čestice na način da se preostalom, neiskorištenom dijelu zemljišta, onemogućiti pristup s uličnog koridora
- između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom površina prema UPU, odnosno ukoliko se između dviju građevnih čestica ostavlja prostor još neutvrđene namjene, njegova širina mora biti takva da se između dviju formiranih čestica može interpolirati još najmanje jedna građevna čestica
- granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine među tih dviju građevnih čestica.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti /kig/ građevne čestice gospodarske namjene:

- za građevne čestice površine do 1,0 ha iznosi kig = 0,4
- za građevne čestice površine veće od 1,0 ha iznosi kig = 0,6.

Koeficijent iskoristivosti /kis/ građevne čestice se ne ispituje pošto se radi o gospodarskim česticama s ograničenjem u etažnosti na 3 nadzemne etaže, ali i o gradnji koja je najčešće prizemna.

Najveća dozvoljena visina (vijenca) građevina utvrđuje se s:

- 12,0 m za sve građevine smještene unutar građevnih čestica formiranih unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/
- 10,0 m za osnovnu građevinu smještenu unutar građevne čestice formirane unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/, te 5,0 m za pomoćne građevine.

Najveća dozvoljena ukupna visina građevina utvrđuje se s 15,0 m za sve osnovne građevine i 7,0 m za pomoćne građevine smještene na građevnim česticama formiranim unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/.

Izuzetno, zgrade unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ mogu

imati i veću visinu (vijenca) i veću ukupnu visinu, ukoliko to ovisi o tehnologiji, tipu konstrukcije ili drugim parametrima značajnim za obavljanje djelatnosti, pri čemu se zahtjev za većom visinom od utvrđenih u stavcima 1. i 2. ovog članka kod silosa, visokoregalnih skladišta i visokih hladnjača smatra se opravdanim tehnološkim razlogom, a može se predvidjeti na način da ukupna visina zgrade iznosi najviše 30,0 m.

Najveći dozvoljeni broj etaža zgrada u obuhvatu UPU određuje se s jednom podzemnom i 3 nadzemne etaže i to:

- unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ najviša etažnost utvrđuje se s $E=P_o+P+2K$
- unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/ najviša etažnost osnovne građevine utvrđuje se s $E=P_o+P+1K+P_k$ (ili NE), a pomoćnih s $P=P_o+P$.

Izuzetno, unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/, ukoliko se unutar volumena gospodarske zgrade koja je koncipirana kao hala velike visine, smještaju servisni prostori manjih visina, kao što su uredi i slično, broj etaža servisnih prostorija može biti i veći.

Najmanja udaljenost zgrada i drugih nadzemnih građevina od linije regulacije planiranih uličnih koridora iznosi 10,0 m. Izuzetno, na građevnim česticama površine veće od 1,0 ha, neposredno uz liniju regulacije planiranog uličnog koridora UK1, moguće je smjestiti manju prizemnu zgradu za kontrolu ulaza u arhitektonski kompleks, tlocrtne površine zgrade do 50,0 m².

Udaljenost zgrada i drugih nadzemnih građevina od ostalih međa vlastite građevne čestice ne smije biti manja od:

- ½ vlastite visine (vijenca) za zgrade, odnosno dijela zgrade orijentiranog na promatranu među
- ½ vlastite ukupne visine za nadzemnu građevinu koja nije zgrada (samostojeći reklamni pano, antenski stup i slično)
- širine vatrogasnog koridora utvrđene odgovarajućim elaboratom zaštite od požara, u odnosu na među ili više međa uz koje je vatrogasni koridor predviđen
- 4,0 m.

Također uz međe uz koje se prema posebnom elaboratu predviđa vatrogasni koridor, udaljenost zgrada i drugih građevina od tih međa dodatno se utvrđuje se prema potrebnoj širini vatrogasnog koridora.

Zaštitni DV 35 kV /Ts „Prelog“ - TS „Dekanovec“ iznosi po 15,0 m obostrano od osi dalekovoda.

Zahvati unutar zaštitnog pojasa mogući su ukoliko ih posebnim uvjetima odobri odgovarajući operator.

Građevine niskogradnje i specifične građevine i uređaji kao što su unutarnje prometnice, parkirališta, manipulacijski platoi, podne kolne vage i drugi, mogu se smjestiti i izvan područja za razvoj građevina, ukoliko se elaboratom zaštite od požara dokaže da ne predstavljaju prepreku za vatrogasno vozila, odnosno da njihova pozicija ne ugrožava mjere zaštite od požara.

Tipologija gradnje unutar područja obuhvata UPU prikazana je na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“.

Unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ planirana je gradnja u tipologiji arhitektonskog kompleksa /oznaka AK/, ali se alternativno može se primijeniti i tipologija slobodnostojeće gradnje /oznaka SS/, u kom slučaju se uz jednu osnovnu građevinu na čestici može dodatno predvidjeti i više pomoćnih građevina.

Unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/ predviđena je gradnja jedne građevine osnovne namjene kao slobodnostojeće /oznaka SS/ i većeg broja pomoćnih građevina.

Gradnja poluugrađenih zgrada (zgrada smještenih na bočnoj ili stražnjoj međi građevne čestice međi) moguća je samo ukoliko se radi o pomoćnim građevinama i to samo unutar površina mješovite, pretežito poslovne namjene /oznaka M2/.

Svaka građevna čestica gospodarske namjene treba imati najmanje 20% vlastite površine oblikovano kao zelene površine:

- ispod kojih ne mogu biti izvedene građevine niti ugrađene instalacije i drugi objekti (podrumske prostorije, septičke taložnice, cisterne, instalacijski cjevovodi autonomnih sustava grijanja i slično)

- iznad kojih se ne mogu graditi građevine niti postavljati drugi objekti (nadstrešnice, solarni kolektori, fotonaponski paneli i slično).

Najmanje 10% površine čestice treba biti uređeno kao cjelovita zelena površina, odnosno neprekinuta zelena površina, koja treba omogućiti prihvat čistih i/ili pročišćenih oborinskih voda s vlastite čestice i osigurati njihovo neposredno upuštanje u podzemlje.

U obračun zelene površine na čestici ne uzimaju se zelene površine koje su pojedinačno manje od 4,0 m² niti zatravnjene parkirališne površine bez obzira na veličinu

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 br. 80/19).

Zaštita prirode se u širem smislu provodi zadržavanjem prirodnih staništa i primjenom autohtonih biljnih vrsta na dijelovima građevnih čestica koji se obvezno oblikuju kao zelene površine, te obvezom pročišćavanja otpadnih voda.

Evidentirani ugroženi i rijetki stanišni tip na području obuhvata UPU je: 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 očuvanja stanišnog tipa u što većoj površini i u što prirodnijem stanju, te navedeno uskladiti s obvezom uređenja zelenih površina na zaštitnoj zelenoj površini i pojedinačnoj građevnoj čestici, kao i osiguranje propisnog zbrinjavanja otpada i odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata UPU ne nalaze se zaštićena kulturna dobra prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, niti evidentirana kulturna dobra od lokalnog značaja.

Ne postoje podaci o eventualnim arheološkim nalazištima unutar obuhvata UPU.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova, unutar područja obuhvata UPU, u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki ili povijesni značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome javnopravno tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara, koje će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

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 zaštiti od požara u skladištima („Narodne novine“ broj 93/08).
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka („Narodne novine“ broj 143/21)
- Procjena rizika od velikih nesreća za područje Grada Preloga – Revizija I – 8/2020. („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 21/20).
- Odluka o zaštiti izvorišta Nedelišće, Prelog i Sveta Marija (Sl.gl.Međ.žup. 8/14)

Gospodarenje otpadom potrebno je provoditi primjenom Zakona o gospodarenju otpadom („Narodne novine“ broj 84/21), odgovarajućih podzakonskih propisa i Plana gospodarenja otpadom Grada Preloga.

Unutar površina gospodarske, poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K/ moguće je predvidjeti komercijalne djelatnosti skupljanja, selektiranja, obrade i oporabe otpada koji se smatra sekundarnom sirovinom (metalni otpad i slično).

Izuzetno, unutar područja obuhvata UPU ne mogu se smjestiti sadržaji koji podrazumijevaju manipulaciju biljnim i životinjskim otpadom (kompostane, obrada životinjskih ostataka i slično).

Posebni uvjeti za uređenje čestice i gradnju građevina za djelatnost gospodarenja otpadom, kao i mjere zaštite od mogućih negativnih utjecaja na okoliš, određuju se temeljem propisa koji definiraju uvjete gradnje i korištenja prostora za privremeno skladištenje, selektiranje, obradu i oporabu otpada.

Za sve građevne čestice treba prilikom izrade glavnog projekta definirati mjesto za postavu kontejnera 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, kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja područja „Krč“ u Čehovcu, KLASA: 351-02/22-03/20, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 20.09.2022.
2. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Krč“ u Čehovcu, KLASA: 350-02/22-01/04, URBROJ: 2109/14-01-22-3 od 22.09.2022., objavljeno u „Službenom glasniku Međimurske županije“ br. 15-2022.
3. Obavijest o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Krč“ u Čehovcu 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 „Krč“ u Čehovcu, KLASA: 350-01/22-01/04, URBROJ: 2019/14-04-22-20 od 29.09.2022. s preslikom dostavnica:
 - 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 Međimurske županije, Mihovljanska 70, Čakovec
 - 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 Čehovec
 - 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
 - ŽUC Županijska uprava za ceste Međimurske županije
 - Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
7. Zaključak gradonačelnika o utvrđivanju Prijedloga UPU za javnu raspravu, KLASA: 350-02/22-01/04, URBROJ: 2109/14-02-22-32 OD 10.11.2022.
8. Oglas o otvaranju javne rasprave:
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga
9. Poziv javnopravnim tijelima na sudjelovanje u javnoj raspravi:
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA „KRČ“ U ČEHOVCU

IV. Obrazloženje – Evidencija postupka izrade i donošenja UPU

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

- 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 Međimurske županije, Mihovljanska 70, Čakovec
 - 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 Čehovec
10. Sažetak za javnost