

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
GRAD PRELOG

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA „LEŠČAČA“ DO SREDNJE ŠKOLE PRELOG**

PRIJEDLOG ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

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



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

TRAVANJ 2023.

IV. OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta
 2. Ciljevi
 3. Plan prostornog uređenja
-

II. Evidencija postupka izrade i donošenja UPU

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	POLAZIŠTA.....	53
1.1.	POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU	53
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	53
1.1.2.	Infrastrukturna opremljenost.....	59
1.1.3.	Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti	59
1.1.4.	Obaveze iz planova uređenja širih područja	60
1.1.5.	Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	61
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	61
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	62
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	62
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	63
3.2.1.	Površine stambene namjene individualne gradnje	63
3.2.2.	Površina stambene namjene višestambene gradnje	63
3.2.3.	Površine mješovite, pretežito stambene namjene	63
3.2.4.	Površine mješovite, stambeno - poslovne namjene	64
3.2.5.	Gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena	64
3.2.6.	Javna i društvena namjena – predškolska.....	64
3.2.7.	Javne zelene površine – javni park	65
3.2.8.	Ulični koridori	65
3.2.9.	Pješačke staze izvan uličnih koridora.....	65
3.4.	PROMETNA MREŽA.....	67
3.4.1.	Ulični koridori	67
3.4.2.	Parkiranje.....	68
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	69
3.5.1.	Komunalna infrastrukturna mreža	69
3.5.1.1.	Javna vodoopskrba	69
3.5.1.2.	Javna odvodnja.....	69
3.5.1.3.	Plinoopskrba	70
3.5.1.4.	Toplovodi i drugi produktovodi	70
3.5.1.5.	Elektroopskrba	70
3.5.1.6.	Energija iz obnovljivih izvora	71
3.5.2.	Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)	71
3.5.3.	Javna rasvjeta.....	71
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	72
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	72
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	74
3.6.2.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	74
3.6.2.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti	74
3.6.2.3.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti	75
3.7.	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	75

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU

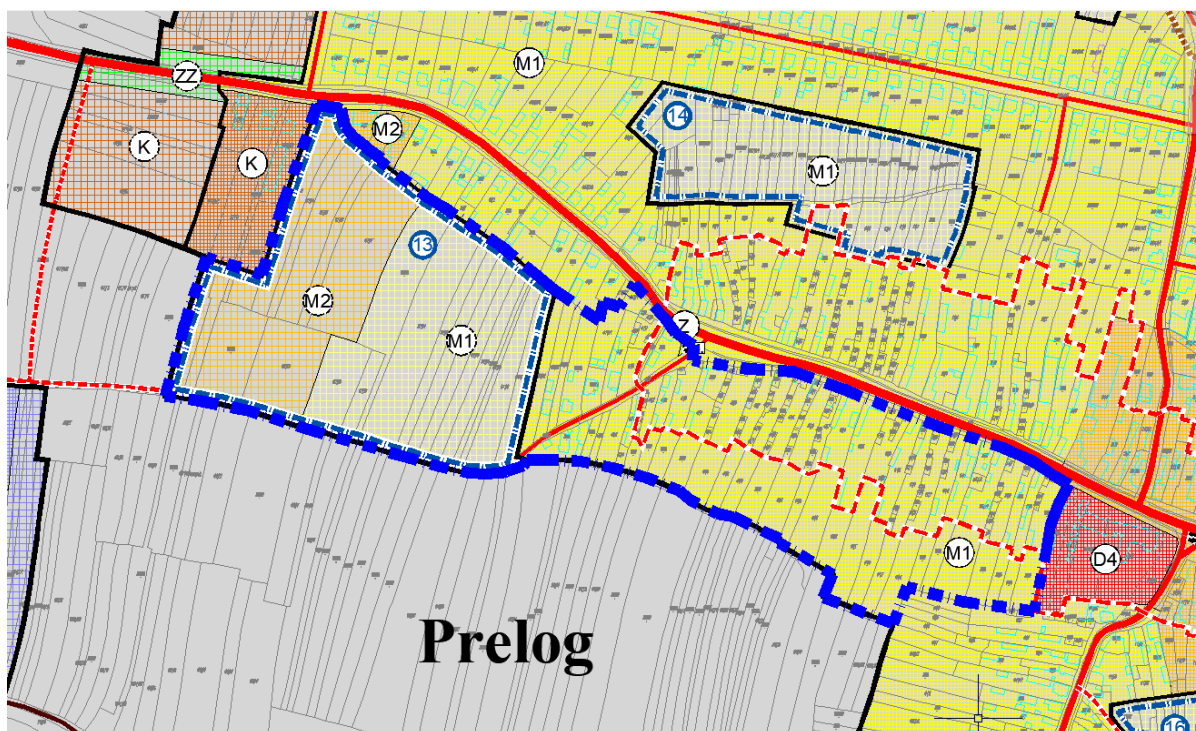
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog odnosi se na cjelokupnu površinu obavezne izrade urbanističkog plana uređenja za područje „Leščača“, tj. UPU broj 13 prema članku 230. odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Preloga s kontaktnim prostorom i dodatno na podvrtnice izgrađenog dijela južne strane Čakovečke ulice do Srednje škole Prelog.

Ukupna površina obuhvata iznosi cca 14,92 ha.

Unutar područja obuhvata UPU Prostornim planom uređenja Grada Preloga evidentirane su i planirane funkcionalne zone mješovite namjene - pretežito stambena /oznaka M1 u PPUG/ i stambeno – poslovne namjene /oznaka M2 u PPUG/, 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. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, Zagreb
8. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska 26b, Varaždin
9. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, I. Mažuranića 2, Čakovec
10. Međimurje plin d.o.o., Obrtnička 4, Čakovec
11. Međimurske vode d.o.o. Čakovec, Matice hrvatske 10, Čakovec
12. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Kupska 4., Zagreb
13. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, Žrtava fašizma 2, Čakovec
14. Prekom d.o.o., Hrupine 7B, 40 323 Prelog
15. Gradsko vijeće
16. Mjesni odbor Prelog

Kao odgovor zaprimljeno je sljedeće:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije dostavilo je zahtjev za poštivanje propisa iz domene zaštite požara i uvjete za usklađenje UPU s predmetnim propisima.
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec dostavila je popis propisa iz svog djelokruga i uputilo na dokument „Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Prelog“, 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 je konstatirao da unutar područja obuhvata UPU nema evidentiranih niti zaštićenih kulturnih dobara, te da KO nema zahtjeva osim postupanja prema članku 200. st. 3. i 4. odredbi za provedbu važećeg Prostornog plana uređenja Grada Preloga, koji se odnosi na mjere zaštite arheoloških nalaza.
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti dostavila je popis propisa i uvjeta za kasnije moguće lociranje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture kao i navela propise za projektiranje komunikacijske infrastrukture.
5. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
6. Međimurska županija, Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije dostavio je zahtjev o poštivanju uvjeta iz važećeg Prostornog plana Međimurske županije.
7. Hrvatske ceste d.o.o., Poslovna jedinica Varaždin, dostavio je zahtjev za poštivanjem zaštitnog koridora državne ceste prema Zakonu o cestama i obavezu projektiranja priključaka na državnu cestu prema predmetnom Zakonu i odgovarajućim podzakonskim propisima.
8. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
9. Hrvatske vode VGI za mali sliv Trnava, Čakovec, nisu se očitovale na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
10. Međimurje plin d.o.o., Čakovec, nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
11. Međimurske vode d.o.o. Čakovec dostavile je podatke o izvedenoj mreži javne vodoopskrbe i javne odvodnje unutar i u kontaktnom prostoru obuhvata UPU, kao smjernice za planiranje proširenja mreža u okviru UPU.
12. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom utvrdio je da na području obuhvata nema infrastrukture u svojoj nadležnosti, te da se takva ne planira u narednom razdoblju, slijedom čega je utvrđeno da nema posebnih uvjeta za izradu ovoga UPU.
13. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, nije se očitovala na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
14. Prekom d.o.o. Prelog nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
15. Gradsko vijeće Grada Preloga nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
16. Mjesni odbor Prelog nije se očitovao na poziv za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.

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

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

Nadležno javnopravno tijelo, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije izdalo je Mišljenje, KLASA: 351-02/22-03/15, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 09.06.2022. 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.

UPU PODRUČJA „LEŠČAČA“ DO SREDNJE ŠKOLE PRELOG
IV. Obrazložnje
PRIJEDLOG ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU



Prikaz 3 Pogled na postojeće poslovne zgrade na ulazu u Prelog



Prikaz 4 Čakovečka ulica na ulazu u Prelog



Prikaz 5 Parkiralište ispred kuća u Čakovečkoj ulici



Prikaz 6 Skretanje u odvojak Čakovečke ulice i na parkiralište



Prikaz 7 Završetak asfaltiranog dijela ceste odvojka Čakovečke ulice



Prikaz 8 Podvrtnice dvorišta s južne strane Čakovečke ulice



Prikaz 9 Postojeći put koji spaja IGPIN „Gorice“ i odvojak Čakovečke ulice

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Neposredno sjeverno 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.

Čakovečka ulica ima izveden odvojak u smjeru jugozapada u kom dijelu se radi o nerzvrstanoj cesti.

Ovaj odvojak se nakon cca 200,0 m nastavlja kao poljski put prema području „Gorice“, PPUG-om utvrđeno kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Prostorni plana uređenja Grada Preloga, također predviđa izvedbu nove ceste koja bi ispred građevinskog područja naselja (na krajnjem zapadnom dijelu naselja Prelog) trebala povezati državnu cestu s putom „Gorice“ – Čakovečka. Prenamjena puta u ulicu je također predviđena u PPUG.

Komunalna infrastruktura je izvedena za svo područje u obuhvatu UPU unutar kojeg su izgrađene zgrade. Radi se o cestama s odgovarajućim pješačkim i pješačko – biciklističkim stazama, te sustavima vodoopskrbe, mješovite odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe, plinoopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture i javnoj rasvjeti.

Unutar područja obuhvata UPU izvedena je jedna trafostanica TS 10(20)/0,4 kV, uz odvojak Čakovečke ulice.

Produljenjem postojećih infrastrukturnih mreža moguće je komunalno opremiti područje obuhvata UPU.

1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti

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

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

broj 80/19).

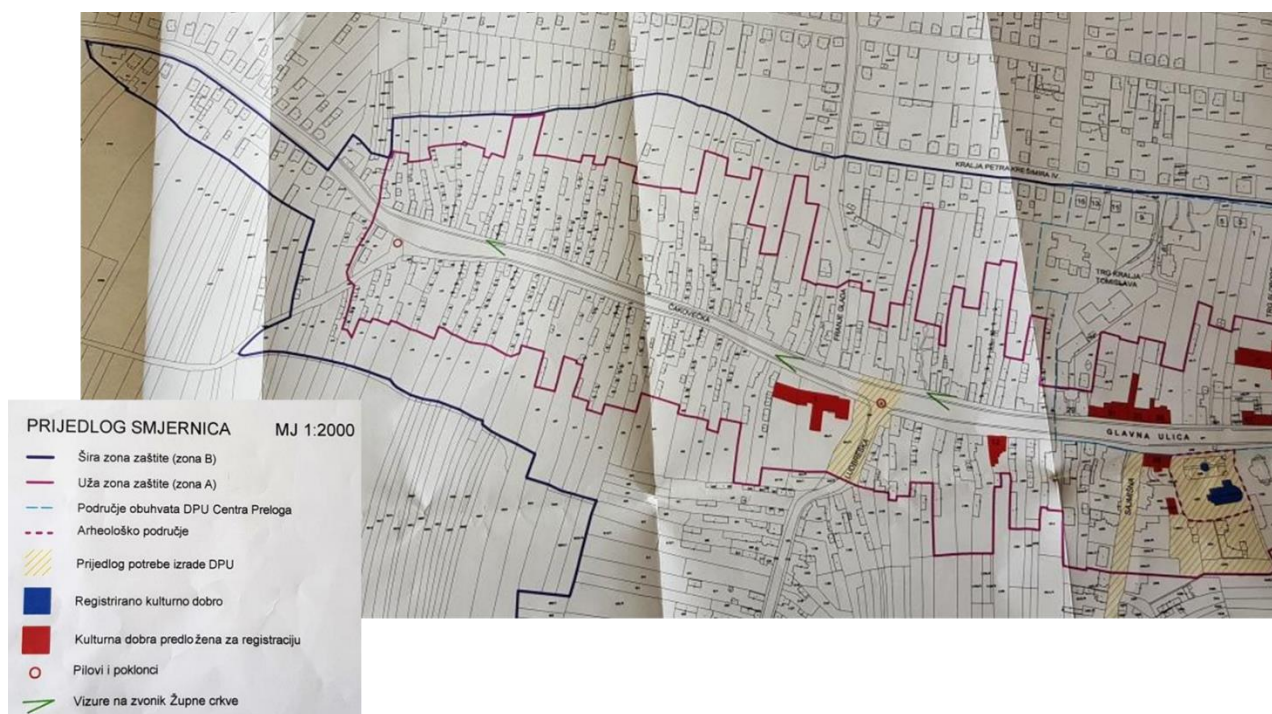
Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih strogo zaštićenih vrsta, niti ugroženih stanišnih tipova.

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 10 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 neizgrađeno područje „Leščača“ 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

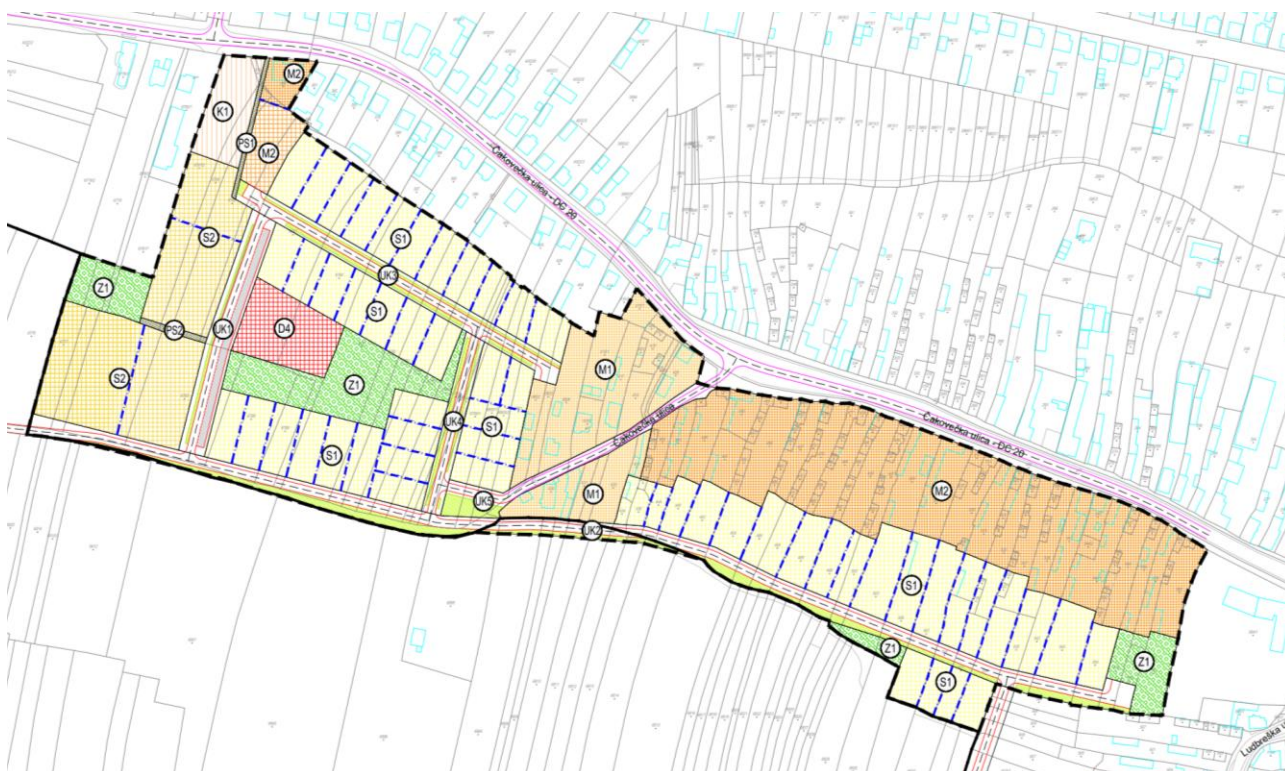
Prioritetno je bolje iskoristiti podvrtnice izgrađenih građevnih čestica naselja Prelog, koje više nemaju svoju izvornu poljoprivrednu namjenu ili se dugoročno očekuje da će se prestati koristiti u takvu svrhu.

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 14,92 ha.



Prikaz 11 Urbanističko rješenje – namjena površina

Urbanističko rješenje predviđa izvedbu 3 nove ulice (UK1, UK3 i UK4), izvedbu nove ulice dijelom na trasi postojećeg poljskog puta (UK2) i rekonstrukciju Čakovečke ulice s djelomičnom promjenom trase (UK5).

Na planirane ulične koridore predviđena je orijentacija novih građevnih čestica u individualnoj stambenoj namjeni /oznaka S1/ i višestambenoj namjeni /oznaka S2/ i po jedna građevna čestica mješovite, stambeno – poslovne namjene /oznaka M2/ javne i društvene namjene – predškolske /oznaka D4/.

Postojećim česticama u Čakovečkoj ulici u mješovitoj, stambeno – poslovnoj namjeni /oznaka M2/ i u manjem dijelu i u mješovitoj, pretežito stambenoj namjeni /oznaka M1/, smanjuju se dubine.

U krajnjem zapadnom dijelu obuhvata UPU, s neposrednim priključkom na Čakovečku ulicu formirana je jedna nova čestica u gospodarskoj poslovnoj, pretežito uslužnoj namjeni /oznaka K1/ za samouslužnu autopraonicu i prema stanju korištenja zemljišta preoblikovana izgrađena čestica s poslovnom građevinom, kojoj je pridružena mješovita, stambeno – poslovna namjena /oznaka M2/

Unutar područja obuhvata UPU dodatno su planiranje javne zelene površine /oznaka Z1/ i dvije pješačke staze /oznake PS1 i PS2/ radi osiguranja pješačkih prečica.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U odnosu na namjenu razlikuju se površine:

- stambena namjena:
 - individualne gradnje /oznaka S1/
 - višestambene gradnje /oznaka S2/
- mješovita namjena:
 - pretežito stambena /oznaka M1/
 - stambeno - poslovna /oznaka M2/
- gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena /oznaka K1/
- javna i društvena namjena – predškolska /oznaka D4/
- javna zelena površina - javni park /oznaka Z1/
- ulični koridor /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/
- pješačka staza izvan uličnog koridora /oznaka PS 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.

Na pojedinačnoj građevnoj čestici stambene namjene individualne gradnje broj zasebnih korisničkih jedinica može najviše iznositi 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, na čestici se može dodatno smjestiti i jedna pomoćna zgrada s unificirano oblikovanim garažama u funkciji stanova na istoj čestici.

Broj stanova na pojedinačnoj građevnoj čestici je najmanje 4 ZKJ.

3.2.3. Površine mješovite, pretežito stambene namjene

Površine mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ odnose se na postojeće građevne čestice u Čakovečkoj ulici kojima se u pravilu smanjuje dubina, te se na njima, uz poštivanje mjera zaštite kulturno – povijesnih vrijednosti iz ove Odluke, omogućavaju zahvati rekonstrukcije, dogradnje i zamjenske gradnje.

Namjena osnovne građevine na građevnoj čestici može biti stambena, poslovna ili njihova kombinacija, a moguće je graditi po jednu osnovnu, jednu prateću i više pomoćnih građevina.

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).

Najveći broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici je 3 ZKJ, bez obzira da li se radi o stambenom ili poslovnom sadržaju.

3.2.4. 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.

3.2.5. Gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena

Gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena /oznaka K1/ planira se za formiranje jedne građevne čestice za izgradnju samouslužne autopraonice osobnih vozila.

Uz autopraonicu može se graditi, odnosno postaviti više pomoćnih građevina u njoj funkciji.

Prateća namjena na čestici nije dozvoljena.

3.2.6. Javna i društvena namjena – predškolska

Javna i društvena namjena – predškolska /oznaka D4/ namijenjena je jednom ili više sadržaja u funkciji odgoja, obrazovanja, društvenih aktivnosti i/ili zabave za djecu predškolskog uzrasta – jaslice, dječji vrtić, dječja igraonica, zabavište i slično.

Ukoliko su međusobno kompatibilni, na čestici se može predvidjeti više gore navedenih sadržaja, uz uvjet da svi budu sadržani u istoj osnovnoj zgradi.

Svi pomoćni sadržaji, osim vanjskih igrališta i spremišta za skupljanje otpada trebaju biti predviđeni

unutar osnovne građevine.

3.2.7. 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 tlocrtno površine do 12,0 m² i ukupne visine do 5,0 m, gradnja dječjeg igrališta za djecu različitih dobnih skupna i gradnja neophodne infrastrukture.

3.2.8. 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.

3.2.9. Pješačke staze izvan uličnih koridora

Pješačke staze izvan uličnih koridora /oznaka PS s odgovarajućom numeričkom oznakom/ formiraju se za osiguranje pješačke komunikacije izvan uličnih koridora kao pješačke prečica. i opločuju.

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

3.3.1. Pregled namjena površina

NAMJENA	BROJ POVRŠINA ISTE NAMJENE U OBUHVATU UPU	POSTOJEĆE /m ² /	PLANIRANO /m ² /	UDIO POJEDINE PLANIRANE NAMJENE U PLANIRANOJ POVRŠINI /%/ 106.306,30	UDIO POJEDINE UKUPNE NAMJENE U UKUPNOJ POVRŠINI /%/ 149.175,60
POVRŠINE JAVNE NAMJENE	11	0,00	32.741,80	30,80%	21,95%
Z1	4		10.097,20	9,50%	6,77%
PS	2		519,70	0,49%	0,35%
UK	5		22.124,90	20,81%	14,83%
OSTALE POVRŠINE	15	42.869,30	73.564,50	69,20%	78,05%
S1	6		51.347,10	48,30%	34,42%
S2	2		14.633,90	13,77%	9,81%
M1	2	12.323,00	0,00	0,00%	8,26%
M2	3	30.546,30	1.756,40	1,65%	21,65%
K1	1		2.509,60	2,36%	1,68%
D4	1		3.317,50	3,12%	2,22%
SVEUKUPNE POVRŠINE	26	42.869,30	106.306,30	100,00%	100,00%
		28,74%	71,26%		
		149.175,60			

Urbanističkim rješenjem utvrđeno je da se obuhvat UPU dijeli na 28,74% površina koje se smatraju postojećim i 71,26% površina planiranih za uređenje i novu gradnju.

U odnosu na planirane površine, čija ukupna površina iznosi P=106.306,30 m², 9,50% namijenjeno je za javne parkirne površine.

U odnosu na ukupne površine 21,95% namijenjeno je za ulice, pješačke staze i zelene površine, a ostatak od 78,05% za građevne čestice.

3.4. PROMETNA MREŽA

3.4.1. Ulični koridori

Unutar obuhvata UPU predviđena je ulična mreža koju čine tri nove ulice, UK1, UK3 i UK4, jedna koja se dijelom koristi trasom postojećeg poljskog puta – UK2 i jedna koja je dijelom postojeće, a dijelom joj se mijenja trasa – UK5.

Predviđene su i dvije pješačke staze izvan uličnih koridora.

PROMETNA POVRŠINA	NUMERIČKA OZNAKA	POVRŠINA /m2/
UK	1	3.366,50
UK	2	10.959,20
UK	3	3.749,60
UK	4	1.819,20
UK	5	2.230,40
UKUPNO UK		22.124,90
PS	1	308,00
PS	2	211,70
UKUPNO PS		519,70
PROMETNE POVRŠINE UKUPNO		22.644,60

Dozvoljena su odstupanja od grafički utvrđenih međa uličnih koridora, ali nije dozvoljeno smanjivati širinu pojedinog uličnog koridora prema sljedećem:

- ulični koridor UK1 ne smije biti uži od 18,0 m
- ulični koridor UK2 ne smije biti uži od 12,0 m, osim u dijelu koji je već formiran gdje se širina može zadržati
- ulični koridori UK3 i UK4 ne smiju biti uži od 14,0 m
- ulični koridor UK5 ne smije biti uži od 10,0 m, osim u dijelu koji je već formiran gdje se širina može zadržati.

Na spoju planiranih uličnih koridora UK2, UK4 i UK5, umjesto grafički prikazanog rješenja moguće je izvesti kružno raskrižje (rotor) na način da se za potrebe rotora izdvoje dijelovi predmetnih planiranih površina uličnih koridora, pri čemu je potrebno voditi računa da se i nadalje osigura kolni pristup na planirane površine novih građevnih čestica unutar obuhvata UPU, kao i na postojeću česticu rasadnika na k.č.br. 6888 k.o. Prelog.

Ulični koridori se mogu projektirati i izvoditi segmentno u odnosu na utvrđenu dužinu i fazno u odnosu na predviđeno opremanje. Dijelovi postojećih uličnih koridora koji su uži od vrijednosti preporučaju se proširiti ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti.

Širina kolnika u uličnim koridorima UK1 i UK2 ne može biti uža od 6,0 m, a u ostalim uličnim koridorima ne može biti uža od 5,5 m.

Svi kolnici 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.

Pješačke staze izvan uličnih koridora /oznaka PS s odgovarajućom numeričkom oznakom / formiraju se za osiguranje pješačke komunikacije izvan uličnih koridora kao pješačke prečice.

Pješačka staza PS1 dimenzionirana je na širinu 3,0 m, a PS2 na 4,0 m.

Parterna površina pješačkih staza izvodi se kao opločena, a nosivost i tehnička širina joj treba biti dostatna za jednostrani prolaz vozila hitnih intervencija.

3.4.2. Parkiranje

Javno parkiralište unutar obuhvata UPU predviđeno je unutar uličnog koridora UK1 s istočne strane, a potrebno ga je izvesti kao okomito u odnosu na kolnik.

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

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	PREDŠKOLSKA NAMJENA	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		1,00	jednu učionicu ili grupu djece
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 normativu iz tabele, 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 - 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.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA

3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža

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

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

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

Za gradnju građevina infrastrukturnih sustava mogu se iz površina stambenih i mješovitih namjena /oznaka S1, S2, M1 i M2/, izdvajati zemljišta za zasebne građevne čestice – prvenstveno se to odnosi na trafostanice, plinske redukcijske stanice, precrpne stanice sustava odvodnje i slično.

3.5.1.1. Javna vodoopskrba

Područjem obuhvata UPU prolazi magistralni vod javne vodoopskrbe, koji je potrebno zaštititi prema posebnim uvjetima vlasnika, odnosno održavatelja - javni isporučitelj vodnih usluga.

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

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

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

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

3.5.1.2. Javna odvodnja

Postojeći sustav javne odvodnje u kontaktnim ulicama je mješoviti, te se i proširenje sustava u planiranoj ulicama 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 zacjvljeni.

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.

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*

Trase postojećih srednjenaponskih i niskonaponskih elektroenergetskih vodova, kao i pozicija postojeće trafostanice u Čakovečkoj ulici prikazani su u kartografskom prikazu.

Unutar obuhvata UPU nisu planirane nove transformatorske stanice 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 iz površina stambene i mješovite namjene /oznaka S1, S2, M1 i M2/.

Trafostanicu nije dozvoljeno smjestiti na javne parkovne površine /oznaka Z1/.

Osnovni srednjenaponski 10(20) kV rasplet izvodi se podzemno s ciljem povezivanja trafostanica u sustavu.

Predviđa se vođenje podzemne niskonaponske mreže unutar uličnih koridora unutar obuhvata UPU i s vezom na postojeću trafostanicu i na 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 srednjenaponskim vodom na transformatorsku stanicu, prema pravilima i tipizaciji operatora elektroenergetskog distribucijskog sustava.

Za potrebe razvoda moguće je na vlastitim građevnim česticama smjestiti kabelaške 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 prijernike (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 kabelaške kanalizacije (EKK) za izvedbu vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture.

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

Kućne priključke na elektroničku 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 i pretežito stambenoj zoni, 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, M1 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		
			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		25	40		
K1	ne ispituje se	SS		min 28 m širine na liniji regulacije ulice min 2.500 m2 površine			
				min 2.500 m2 površine			
D4		SS		min 2.500 m2 površine			

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 namjene /oznake M1 i 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/ i mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/, $k_{ig}=0,4$

UPU PODRUČJA „LEŠČAČA“ DO SREDNJE ŠKOLE PRELOG
IV. Obrazloženje

PRIJEDLOG ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU

- za gradnju na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene višestambene gradnje /oznaka S2/, kig= 0,3
- kod zahvata gradnje na građevnoj čestici formiranoj unutar površina:
 - mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ u tipologiji individualne gradnje, odnosno s predviđenim brojem ZKJ = od 1 do 3, kig= 0,4
 - mješovite, stambeno - 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/
D4	SS	8,0 m	8,8 m	E=1 /P/	E=3 /Po (ili S)+P+1K/	3,5 m	E=1 /P/
K1	SS	7,0 m	8,0 m	E=1 /P/	E=2 /P+1K/	3,5 m	E=1 /P/
S1 i M1	IG /SS ili PU/	7,0 m	10,5	E=1 /P/	E=4 /Po (ili S)+P+1K+Pk (ili NE)/	3,5 m	E=1 /P/
S2	VS	11,0	11,8	E=1 /P/	E=5 /Po+P+2K+NE/	3,5 m	E=1 /P/
	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 obavezno se **utvrđuju kao niže:**

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

Prateća građevina dozvoljena je:

- na građevnim česticama unutar površina mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ u kom slučaju joj se najveća etažnost određuje s $E_{prat} = 3 / Po+P+Pk/$ a najveća visina (vijenca) s $V_{prat} = 5,0$ m
- samo ukoliko je utvrđena kao 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 suteran.

Kod gradnje podruma i suterena potrebno je uzeti u obzir da se prema podacima Hrvatskih voda, područje obuhvata UPU nalazi unutar površine s utvrđenom opasnosti od poplava – male vjerojatnosti.

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

Kosi krovovi se obavezno izvode na:

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

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

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

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

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

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

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

Zaštita prirode se u širem smislu provodi primjenom autohtonih vrsta kod ozelenjivanja vanjskih prostora i obvezom zbrinjavanja otpadnih voda prema posebnom propisu.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata UPU ne nalaze se zaštićena kulturna dobra upisana u Registar kulturnih dobara RH, niti zgrade s obilježjima kulturnog dobra, predložene za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske prema elaboratu: „Konzervatorska studija za područje obuhvata UPU Preloga“, Institut za povijest umjetnosti, Zagreb, 2008. g.

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 Čakovečku 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 drvorede 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 – važeći akt.

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, kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 351-02/22-03/15, URBROJ: 2109-09-5/01-22-02, od 09.06.2022.
2. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, 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 „Leščača“ do Srednje škole Prelog 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 „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ: 2019/14-04-22-16 od 20.07.2022. s preslikom dostavnica
6. Zaprimiti zahtjevi tijela s javnim ovlastima:
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije
 - HOPS Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Zagreb
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije
 - Međimurske vode d.o.o., Čakovec
 - Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije
 - Hrvatske ceste d.o.o., PJ Varaždin
7. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
8. Zaključak o utvrđivanju Prijedloga za javnu raspravu Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ: 2109/14-02-23-26 od 16.02.2023. godine.
9. Obavijest Nositelja izrade UPU o objavi javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ 2109/14-04-23-27, od 17.02.2023. godine.
 - list „Međimurje“ od 20.02.2023.
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga
10. Poziv Nositelja izrade UPU javnopravnim tijelima i osobama na sudjelovanje u javnoj raspravi, prema dostavnoj listi
11. Sažetak za javnost za javnu raspravu
12. Izvješće o provedenoj javnoj raspravi, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ: 2109-14-04-23-54 od 30.03.2023.
13. Objava izvješća o javnoj raspravi:
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga
14. Zaključak o utvrđivanju Prijedloga za ponovnu javnu raspravu Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ: 2109-14-02-23-56 od 21.04.2023. godine.
15. Obavijest Nositelja izrade UPU o objavi ponovne javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog, KLASA: 350-01/22-01/02, URBROJ 2109-14-04-23-57, od 24.04.2023. godine.
 - list „Međimurske novine“ od 28.04.2023.
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Grada Preloga

16. Poziv Nositelja izrade UPU javnopravnim tijelima i osobama na sudjelovanje u ponovnoj javnoj raspravi, prema dostavnoj listi
17. Sažetak za javnost za ponovnu javnu raspravu

