
Na temelju članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), članka 36. Statuta Grada Preloga („Službeni glasnik Međimurske županije“, broj 10/09., 26/10., 23/11., 5/13., 4/18. – pročišćeni tekst i 6/21.) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog („Službeni glasnik Međimurske županije“, broj 9/22), Gradsko vijeće Grada Preloga na svojoj 12. sjednici održanoj 29.06.2023. godine donijelo je:

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Donosi se Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog (u daljnjem tekstu: Odluka).
- (2) Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog (u daljnjem tekstu: UPU) odnosi se na cca 14,92 ha zemljišta koje obuhvaća cjelokupnu površinu obavezne izrade urbanističkog plana uređenja za područje „Leščača“ – UPU broj 13 prema Prostornom planu uređenja Grada Preloga i kontaktni prostor, prvenstveno podvrtnice izgrađenog dijela južne strane Čakovečke ulice do Srednje škole Prelog.

Članak 2.

- (1) Sastavni dio ove Odluke je provedbeni dio elaborata: „Urbanistički plan uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog“; (u daljnjem tekstu: Elaborat).
- (2) Elaborat je izradila Urbia d.o.o. Čakovec.

Članak 3.

- (1) Elaborat sadrži opće priloge, tekstualne i grafičke dijelove za provedbu i obrazloženje.
- (2) Opći prilozi sadrže obrazac prostornog plana s podacima o nositelju izrade i podatke o izrađivaču.
- (3) Tekstualni za provedbu dio sadrži Odluku s odredbama za provedbu s poglavljima:
 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, komunalne i elektroničke komunikacijske mreže s pripadajućim objektima i površinama
 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih vrijednosti
 8. Postupanje s otpadom
 9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 10. Mjere provedbe plana
- (4) Grafički dio sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:2000:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2.1.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PLAN PROMETA
2.2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – MREŽE VODOOPSKRBE, ODVODNJE I PLINOOPSKRBE
2.3.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – MREŽE ELEKTROOPSKRBE, ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA I JAVNE RASVJETE
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE

- (5) Obrazloženjem se daje prikaz planskog rješenja i evidencija postupka izrade i donošenja UPU.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 4.

(1) Opći urbanistički pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci:

- **Atika** je zid u liniji vanjskog pročelja zgrade, koji se iz tehničkih i/ili oblikovnih razloga gradi iznad vijenca zgrade, a čija visina iznad vijenca ne može biti veća od 0,80 m.
- **Biciklarnik** je prostor za smještaj bicikala, obavezan u svim novim stambenim i nestambenim zgradama, prema europskoj Direktivi o energetske svojstvima zgrada (2021/2077(INI))
- **Etaža** je korisni prostor zgrade između (pripadajućeg) poda i stropa, odnosno krova. Etažom se ne smatraju zatvoreni dijelovi stubišnih vertikala u funkciji izlaza na ravni krov te pripadajući konstruktivni dijelovi zgrade za smještaj instalacijske opreme koja se postavlja na krov. Tipovi etaža su podrum, suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.
 - **Podrum (Po)** je dio zgrade koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.
 - **Suteren (S)** je dio zgrade čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, odnosno s najmanje jednim svojim pročeljem je izvan terena.
 - **Prizemlje (P)** je dio zgrade čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,50 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena, mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma ili suterena.
 - **Kat (K)** je etaža iznad prizemlja čiji se korisni prostor nalazi između dva poda ili etaža čiji nadozid na uličnom pročelju ima visinu veću od dozvoljene za nadozid potkrovlja.
 - **Potkrovlje (Pk)** je za korištenje prikladan dio zgrade smješten neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, bez obzira da li se stvarno koristi.
- **Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevnih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.
 - **Osnovna građevina** (ili građevina osnovne namjene) sadržaja je identičnog ili kompatibilnog s namjenom čestice, ovisno o funkcionalnoj zoni unutar koje se čestica nalazi.
 - **Prateća građevina** (ili građevina prateće namjene) je građevina koja se na građevnoj čestici gradi uz građevinu osnovne namjene, a čija namjena i površina su određene vrstom dozvoljenih pratećih sadržaja, ovisno o namjeni čestice i funkcionalnoj zoni unutar koje se čestica nalazi.
 - **Pomoćna građevina** je građevina koja s osnovnom ili pratećom građevinom na čestici čini funkcionalni sklop.
- **Građevinska bruto površina etaže** je površina obračunata za pojedinu etažu, primjenom posebnog propisa za izračun građevinske bruto površine zgrade /GBP/.
- **Građevinska bruto površina zgrade /GBP/** je površina obračunata prema posebnom propisu za izračun građevinske bruto površine zgrade.
- **Građevna čestica** je zemljišna čestica namijenjena za gradnju građevina, odgovarajućih dimenzija i površina prema uvjetima ove Odluke.
- **Građevni pravac** je zamišljeni pravac na koji se postavlja ulično pročelje osnovne građevine ili arhitektonskog kompleksa.
- **Koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/** je omjer zbroja građevinskih bruto površina (GBP) svih zgrada na građevnoj čestici, obračunatih prema posebnom propisu i površine građevne čestice.
- **Koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/** je omjer zbroja tlocrtnih površina svih zgrada na građevnoj čestici, obračunatih prema posebnom propisu i ukupne površine građevne čestice. U obračunu kig-a se ne uračunavaju tlocrt potpuno ukopane podzemne garaže, tlocrt dijelom ukopane podzemne garaže sa „zelenim krovom“ kao pokrovom u razini poda prizemlja, kao ni tlocrti uređaja i građevina koje nisu zgrade.
- **Krovni istak** je građevni element krova koji izlazi izvan vanjske linije pročelja.
- **Krovnica** je građevni element kosog krova koji omogućava ugradnju vertikalnog građevnog elementa unutar krova, kao što su prozor, vrata, ograda balkona i slično.
- **Linija regulacije** razgraničava česticu uličnog koridora i površina, odnosno čestica, drugih namjena.
- **Maksimalno dozvoljena etažnost građevine (E)** označava najveći dozvoljeni broj i tip etaža građevine ili arhitektonskog kompleksa pri čemu:

-
- ukoliko se dozvoljena etažnost građevine definira na način da završava s katom (npr. $E=P+1K$) iznad stropne ploče najviše dozvoljene katne etaže moguće je izvesti samo ravni krov ili kosi krov blagog nagiba do najviše 15° , čiji prostor unutar krovišta radi visine manje od 2,0 m, nije moguće koristiti kao etažu
 - ukoliko se dozvoljena etažnost građevine definira na način da završava s potkrovljem (npr. $E=P+1K+Pk$) najviša dozvoljena etaža može biti potkrovlje (Pk) ili nepotpuna etaža (NE) samo ukoliko je ista dozvoljena prema uvjetima oblikovanja iz ove Odluke.
 - **Nadozid potkrovlja** je zid u liniji vanjskog pročelja zgrade koji se gradi na konstrukciji poda prizemlja ili zadnjeg kata, radi povećanja visine i volumena potkrovlja, a na uličnom pročelju ne smije biti viši od 1,20 m.
 - **Nepotpuna etaža (NE)** je najviši kat oblikovan ravnim krovom čiji zatvoreni i natkriveni dio iznosi 75% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine, uvučena na pročelju uz građevinski pravac najmanje za svoju ukupnu visinu.
 - **Otvoreni dijelovi zgrade** su natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni, strehe, vijenci i drugi istaci, vanjska stubišta, vanjske rampe za ulaz u zgradu, konstrukcije za zaštitu od sunca, rasvjetne, dimne i ventilacijske kupole i slično.
 - **Stambena zgrada ili zgrada stambene namjene** je zgrada u potpunosti ili pretežito namijenjena stanovanju i pomoćnim sadržajima u funkciji stanovanja kao što su garaže, spremišta, kotlovnice i drugi instalacijski prostori. Isključivo ukoliko je to predviđeno namjenom zemljišta unutar kojeg se smješta, stambena zgrada može sadržavati kompatibilne poslovne sadržaje.
 - **Stambeno – poslovna zgrada** sadrži dvije ili više zasebnih korisničkih jedinica stambene i poslovne namjene, bez obzira na pretežitost namjene.
 - **Stan** je zasebna korisnička jedinica stambene namjene, koja može sadržavati fizički povezane i/ili odvojene pomoćne prostorije smještene na istoj građevnoj čestici, kao što su spremište, garažno mjesto i druge.
 - **Tipologija gradnje** određuje svojstvo zgrade u odnosu na broj zasebnih korisničkih jedinica, a za potrebe ove Odluke razlikuju se:
 - **Individualna zgrada** sadrži najviše 3 zasebne korisničke jedinice
 - **Višejedinična zgrada** sadrži više od 3 zasebne korisničke jedinice, a ovom odlukom se predviđa mogućnost gradnje:
 - manje višejedinične zgrade, kao zgrade s najmanje 4 i najviše 6 zasebnih korisničkih jedinica bez obzira na namjenu pojedinačne jedinice
 - višestambene zgrade, kao zgrade s najmanje 4 zasebne korisničke jedinice u stambenoj namjeni.
 - **Tlocrtna površina zgrade** je površina dobivena iz prikaza zgrade na katastarskom planu koji prikaz čini vertikalna projekcija svih nadzemnih zatvorenih i otvorenih (nenatkrivenih i natkrivenih) konstruktivnih dijelova zgrade, osim balkona, uključivši i terase u prizemlju zgrade kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
 - **Ukupna visina zgrade** mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena krova), a kod građevina s ravnim krovom ili kod građevina s kosim krovom i atikom čija visina je veća od visine sljemena, ukupna visina građevine se mjeri do vrha atike.
 - **Ulično pročelje zgrade** je pročelje zgrade orijentirano na pristupnu ulicu.
 - **Vijenac zgrade** je zamišljena linija prelomnice vanjske ravnine pročelja i gornje ravnine krovne konstrukcije.
 - **Visina zgrade** istovremeno je i visina vijenca i mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje zgrade na njegovom najnižem dijelu, do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše pune etaže, odnosno do vrha nadozida potkrovlja. Visina zgrade se ne odnosi na zatvorene dijelove stubišnih vertikala u funkciji izlaza na ravni krov najviše pune etaže, niti na kućnu instalacijsku opremu koja se postavlja na krov najviše pune etaže. Izuzetno, visina (vijenca) zgrade s dozvoljenom nepotpunom etažom mjeri se na gornjoj koti podne konstrukcije (ploče) nepotpune etaže.
 - **Zabat** je vanjski zid zgrade koji završava kosom ili zaobljenom plohom u odnosu na horizontalu poda, uobičajeno radi izvedbe kosog ili zaobljenog krova.
 - **Zahvat / zahvat u prostoru** je svako građenje nove građevine, rekonstrukcija postojeće građevine i svako drugo privremeno ili trajno djelovanje ljudi u prostoru kojim se uređuje ili mijenja stanje prostora.
 - **Zakon** je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
 - **Zasebna korisnička jedinica (ZKJ)** je dio nekretnine koji se može korisnički, odnosno vlasnički odijeliti (etažirati) i koristiti zasebno (stan, poslovni prostor i slično).
-

-
- **Zatvoreni dijelovi zgrade** su prostori unutar zgrade koje pregradni građevni elementi (zidovi, vrata, prozori i drugi) u cijelosti fizički odjeljuju od okoline neposredno podložne utjecaju vremenskih nepogoda.
 - **Zeleni krov** je tehnički sustav kojim se na građevinskoj strukturi odvojenoj od tla, najčešće na krovu zgrade, formiraju veće kontinuirane površine zasađene biljem.
 - **Ekstenzivni zeleni krov** je sustav pogodan za manji broj biljnih vrsta i natapan isključivo padalinama.
 - **Intenzivni zeleni krov** je sustav pogodan za veći broj biljnih vrsta i uz natapanje padalinama može sadržavati i rješenje za umjetno natapanje.
 - **Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukture.
 - **Slobodnostojeća zgrada /SS/** je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od međe građevne čestice i/ili od drugih zgrada.
 - **Poluugrađena zgrada /PU/** je zgrada koja se jednom svojom stranom prislanja na među susjedne građevne čestice, a od suprotne susjedne međe je odmaknuta.
 - **Dvojna zgrada, dvojnjak /D/** je vrsta poluugrađene zgrade koja je s jedne strane prislonjena na susjednu građevinu.
 - **Ugrađena zgrada ili zgrada u nizu /N/** je zgrada koja se s dvije bočne strane prislanja na međe susjedne građevne čestice, odnosno uz susjedne građevine.
- (2) Urbanistički parametri: tlocrtna površina, visina i ukupna visina, koji su prethodnim stavkom specifično utvrđeni za zgrade, jednako se odnose i na druge građevine.

(3) Pojmovi iz područja komunalnog gospodarstva:

- **Elektroenergetski distribucijski sustav** je energetski infrastrukturni sustav namijenjen distribuciji, odnosno razvodu električne energije distribucijskim mrežama visokog, srednjeg i niskog napona radi njezine isporuke kupcima.
- **Elektroenergetski prijenosni sustav** je energetski infrastrukturni sustav Republike Hrvatske namijenjen prijenosu električne energije i održavanju, razvoju i izgradnji prijenosne elektroenergetske mreže visokonaponskim vodovima.
- **Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)** je pripadajuća infrastruktura povezana s elektroničkom komunikacijskom mrežom i/ili elektroničkom komunikacijskom uslugom, koja omogućuje ili podržava pružanje usluga putem te mreže i/ili usluge, što osobito obuhvaća kabelsku kanalizaciju, antenske stupove, zgrade i druge pripadajuće građevine i opremu, te sustave uvjetovanog pristupa i elektroničke programske vodiče.
- **Elektronička komunikacijska kanalizacija (EKK)** je podzemni cijevni sustav koji omogućava smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture i njen razvod do korisnika.
- **Javni isporučitelj vodnih usluga** je pravna osoba koja obavlja djelatnost javne vodoopskrbe i javne odvodnje, te slijedom svojih ovlasti izdaje i uvjete priključenja na sustave javne vodoopskrbe i javne odvodnje.
- **Javna odvodnja** obuhvaća djelatnosti skupljanja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, a može obuhvaćati djelatnost pražnjenja, odvoza i zbrinjavanja otpadnih voda iz septičkih i sabirnih jama na odgovarajući uređaj za pročišćavanje.
- **Javna rasvjeta** je sustav odgovarajućih objekata i uređaja napajanih električnom energijom (iz elektroenergetskog distribucijskog sustava i/ili neovisnim obnovljivim izvorima energije), kojima se osigurava rasvjetljavanje javnih kolnih i pješačkih površina, a u vlasništvu je ili pod upravljanjem jedinice lokalne samouprave.
- **Javna vodoopskrba** obuhvaća djelatnosti zahvaćanja podzemnih i površinskih voda namijenjenoj ljudskoj potrošnji te isporuka do krajnjega korisnika.
- **Komunalna infrastruktura** su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada, te ulična rasvjeta, tržnice na malo, groblja, krematoriji i površine javne namjene u naselju.
- **Obnovljivi izvori energije (OIE)** su obnovljivi nefosilni izvori energije (aerotermaalna, energija iz biomase, energija iz biotekućine, hidroenergija, energija vjetra, geotermaalna i hidrotermaalna energija, energija plina iz deponija otpada, plina iz postrojenja za obradu otpadnih voda i bioplina, sunčeva energija i biorazgradivi dio certificiranog otpada za proizvodnju energije na gospodarski primjeren način sukladno propisima iz područja zaštite okoliša).
- **Operator elektroenergetskog distribucijskog sustava** je pravna osoba koja obavlja djelatnost distribucije električne energije, te slijedom svojih ovlasti izdaje uvjete za priključenje na

-
- elektroenergetski distribucijski sustav.
 - **Operator elektroenergetskog prijenosnog sustava** je pravna osoba nadležna za vođenje elektroenergetskog sustava Republike Hrvatske, prijenos električne energije te održavanje, razvoj i izgradnju prijenosne elektroenergetske mreže.
 - **Operator plinskog distribucijskog sustava** je pravna osoba koja obavlja djelatnost distribucije plina, te slijedom svojih ovlasti izdaje uvjete za priključenje na plinski distribucijski sustav.
 - **Operator toplinskog distribucijskog sustava** je pravna osoba koja upravlja toplinskim distribucijskim sustavom toplinske energije, te slijedom svojih ovlasti izdaje energetske uvjete za priključenje na toplinski distribucijski sustav.
 - **Osnovna infrastruktura** je građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade.
 - **Otpadne vode** su sve potencijalno onečišćene tehnološke, sanitarne, oborinske i druge vode.
 - **Plinski distribucijski sustav** je energetski infrastrukturni sustav plinovoda i ostalih pripadajućih objekata i opreme koji su u vlasništvu i/ili kojima upravlja operator distribucijskog sustava, a koji se koristi za distribuciju plina, nadzor i upravljanje, mjerenje i prijenos podataka.
 - **Toplinski distribucijski sustav** je energetski infrastrukturni sustav koji obuhvaća cjevovode i drugu potrebnu opremu u funkciji distribucije toplinske energije toplom vodom i parom.
 - **Vodne usluge** su usluge javne vodoopskrbe i javne odvodnje.
 - **Vozila hitnih intervencija** su vozila javnih službi u funkciji zaštite i spašavanja stanovništva, odnosno vozila hitne pomoći, vatrogasnih jedinica, jedinica Hrvatske gorske službe spašavanja (HGSS), policijskih jedinica i sličnih.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

(1) Unutar područja obuhvata UPU utvrđuju se:

- podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
- građevne čestice ili površine namijenjene za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene
- drugi detaljni uvjeti korištenja i uređenja prostora, te građenja građevina.

Članak 6.

(1) Podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu određene su grafički u kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“.

(2) U odnosu na namjenu površina razlikuju se:

- 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) Linijskom grafičkom oznakom prikazane su ostale servisne ili prateće površine u funkciji pojedinog uličnog koridora, kao što su zelene površine, pješačke i biciklističke staze unutar uličnih koridora, te su takve površine neodjeljive od osnovne namjene uličnog koridora.

Članak 7.

(1) Površinom javne namjene se, sukladno Zakonu, smatra svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima, a u obuhvatu ovog UPU takve površine su: ulični koridori, pješačke staze izvan uličnih koridora i javne zelene površine – javni park.

(2) Za sve površine javne namjene utvrđuje se obavezna parcelacija prema grafičkim prikazima UPU, pri čemu je u odnosu na duljinu uličnih koridora, dozvoljeno:

- segmentno formiranje građevne čestice uličnog koridora u odnosu na planiranu duljinu

-
- povećanje širine uličnog koridora na uštrb drugih planiranih površina, ali ne i suženje širine uličnog koridora ispod planski utvrđene širine.

Članak 8.

- (1) Namjene prikazane u kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ određuju obvezu uređenja i korištenja predmetne površine u svrhu određenu odredbama od članka 9. do članka 17.
- (2) Izuzetno od stavka 1. ovog članka iz površina stambene i mješovite namjene /oznaka S1, S2, M1 i M2/ mogu se dodatno izdvajati zasebne građevne čestice za građevine i opremu komunalne infrastrukture (trafostanica, TK stanica i slično), osim za antenske stupove za radijsku i telekomunikacijsku opremu.
- (3) Dimenzioniranje građevnih čestica za građevine komunalne infrastrukture provodi se prema poglavlju 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, komunalne i elektroničke komunikacijske mreže s pripadajućim objektima i površinama.

1.1. Površine stambene namjene

Članak 9.

- (1) Površine **stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/** predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje jednim stanom.
- (2) Dio osnovne građevine može se namijeniti poslovnoj djelatnosti kompatibilnoj stanovanju i to:
 - gospodarska:
 - 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 koja se može obavljati u sklopu domaćinstva i to isključivo kategorije: soba za najam u turizmu i/ili apartman
 - društvena:
 - ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično).
- (3) Trgovačka i ugostiteljska djelatnost na česticama unutar površina stambene namjene individualne gradnje, nisu dozvoljene.
- (4) Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se može smjestiti više pomoćnih građevina, a gradnja prateće građevine nije dozvoljena.
- (5) Pomoćni sadržaji u funkciji stanovanja ili obavljanja djelatnosti predviđenih na istoj građevnoj čestici, mogu se smještati unutar osnovne građevine ili u zasebnim pomoćnim građevinama kao što su: sjenica, vrtni paviljon, priručno spremište, garaže za osobna i/ili službena vozila i slično.
- (6) Najveći broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici je 3 ZKJ, pri čemu se za smještajnu turističku djelatnost mogu predvidjeti najviše 2 ZKJ, a za sve ostale poslovne djelatnosti najviše 1 ZKJ.

Članak 10.

- (1) Površine **stambene namjene višestambene gradnje /oznaka S2/** predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje 4 stana.
- (2) Drugi sadržaji osim stambenih unutar osnovne građevine nisu dozvoljeni.
- (3) Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se mogu smjestiti pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine:
 - jedna sjenica ili vrtni paviljon
 - jedno spremište za skupljane komunalnog otpada.
- (4) 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.
- (5) Najveći broj zasebnih korisničkih jedinica (stanova) na pojedinačnoj građevnoj čestici se ne uvjetuje.

1.2. Površine mješovite namjene

Članak 11.

- (1) 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

-
- dodatno planiranu površinu za formiranje jedne nove građevne čestice u ovoj namjeni.
- (2) Namjena osnovne građevine na građevnoj čestici može biti stambena, poslovna ili njihova kombinacija.
 - (3) Stambeni sadržaj obavezno je smjestiti u osnovnoj građevini, a poslovni može biti smješten u osnovnoj i/ili u pratećoj građevini.
 - (4) Poslovne djelatnosti smještene unutar građevne čestice mješovite, pretežito stambene 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).
 - (5) Pomoćni sadržaji u funkciji stanovanja ili obavljanja djelatnosti predviđenih na istoj građevnoj čestici, mogu se smještati unutar osnovne građevine, unutar prateće građevine ili u zasebnim pomoćnim građevinama kao što su: sjenica, vrtni paviljon, priručno spremište, garaže za osobna i/ili službena vozila i slično.
 - (6) Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici iznosi najviše ZKJ=3, bez obzira da li se radi o stambenom ili poslovnom sadržaju.

Članak 12.

- (1) Površine **mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/** 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
 - dodatno planiranu površinu za formiranje jedne nove građevne čestice u ovoj namjeni.
 - (2) Namjena osnovne građevine na građevnoj čestici može biti stambena, poslovna ili njihova kombinacija.
 - (3) Poslovne djelatnosti smještene unutar građevne čestice mješovite, stambeno - 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).
 - građevine, odnosno prostori za socijalnu interakciju (dječje igraonice, prostori za privremeni boravak starijih ili drugih osjetljivih skupina, prostori građanskih udruga i slično).
 - (4) Svi stambeni i poslovni sadržaji se smještaju se unutar osnovne građevine, a gradnja prateće građevine nije dozvoljena.
 - (5) Izuzetno, ukoliko na građevnoj čestici uz osnovnu stambenu građevinu već postoji prateća građevina za poslovnu djelatnost, ista se može zadržati kao zasebna građevina, te se može rekonstruirati i dograđivati u poslovnoj namjeni iz stavka 3. ovoga članka, uz uvjet da joj se ne povećava postojeća etažnost.
 - (6) Pomoćni sadržaji u funkciji stanovanja ili obavljanja djelatnosti predviđenih na istoj građevnoj čestici, mogu se smještati unutar osnovne građevine, unutar postojeće prateće građevine ili u zasebnim pomoćnim građevinama kao što su: sjenica, vrtni paviljon, priručno spremište, garaže za osobna i/ili službena vozila i slično.
-

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

1.3. Gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena

Članak 13.

- (1) **Gospodarska poslovna, pretežito uslužna namjena /oznaka K1/** planira se za formiranje jedne građevne čestice za izgradnju samouslužne autopraonice osobnih vozila.
- (2) Uz autopraonicu može se graditi, odnosno postaviti više pomoćnih građevina u njenoj funkciji.
- (3) Prateća namjena na čestici nije dozvoljena.

1.4. Javna i društvena namjena – predškolska

Članak 14.

- (1) **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.
- (2) Ukoliko su međusobno kompatibilni, na čestici se može predvidjeti više sadržaja iz prethodnog stavka, uz uvjet da svi budu sadržani u istoj osnovnoj zgradi.
- (3) Svi pomoćni sadržaji, osim vanjskih igrališta i spremišta za skupljanje otpada trebaju biti predviđeni unutar osnovne građevine.
- (4) Spremište za otpad može se predvidjeti u zasebnoj pomoćnoj građevini, najmanje 10,0 m udaljenoj od stambenih prostora na susjednim građevnim česticama.
- (5) Pozicija vanjskog igrališta usklađuje se s pozicijom osnovne građevine.

1.5. Javne zelene površine – javni park

Članak 15.

- (1) **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.
- (2) 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 skupina
 - gradnja neophodne infrastrukture.

1.6. Ulični koridori

Članak 16.

- (1) 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.

1.7. Pješačke staze izvan uličnih koridora

Članak 17.

- (1) Pješačke staze izvan uličnih koridora /oznaka PS s odgovarajućom numeričkom oznakom / formiraju se za osiguranje pješačke komunikacije izvan uličnih koridora kao pješačke prečice.
- (2) Parтерна površina pješačkih staza izvodi se kao opločena, a nosivost i tehnička širina joj treba biti dostatna za jednostrani prolaz vozila hitnih intervencija.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 18.

- (1) Uvjeti smještaja za gospodarske djelatnosti odnose se na sve djelatnosti koje su prema ovoj Odluci utvrđene kao poslovna djelatnost, a utvrđuju se ovisno o namjeni površina unutar koje se pojedina građevna čestica formira.
- (2) Poslovna djelatnosti obavezna je na građevnoj čestici formiranoj unutar površine poslovne, pretežito uslužne namjene /oznaka K1/, dok unutar ostalih građevnih čestica u obuhvatu UPU poslovne djelatnosti nisu obavezne.
- (3) Ukoliko se predviđaju, poslovne djelatnosti mogu se smještati na građevnim česticama
 - unutar osnovne građevine na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/
 - unutar osnovne i/ili prateće građevine na građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M2/
 - unutar osnovne građevine na građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznake M2/.
- (4) Na drugim površinama u obuhvatu UPU osim navedenih u prethodna dva stavka, uključujući i površine javne namjene, smještaj poslovnih djelatnosti nije dozvoljen.
- (5) Preporuča se da prostori namijenjeni poslovnim djelatnostima imaju zasebne ulaze u odnosu na stambeni dio zgrade.
- (6) Način poslovanja sadržaja planiranog unutar površine javne i društvene namjene – predškolske /oznaka D4/ za ovaj UPU nije relevantan, te ako se i vodi kao poslovna djelatnost uvjeti uređenja i gradnje utvrđuje se prema poglavlju 3. „Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti“.

Članak 19.

- (1) Svaka pojedina zasebna korisnička jedinica poslovne namjene dimenzionira se prema posebnom sektorskom propisu, ovisno o vrsti poslovne djelatnosti.

Članak 20.

- (1) Turistički smještajni kapaciteti ograničavaju se na kategorije utvrđene posebnim sektorskim propisima kao smještaj u čvrstim zgradama.
- (2) U slučaju da posebni propis vrstu turističkog smještaja utvrđuje kao apartman ili kao studio apartman, svaka pojedina takva smještajna jedinica se prema ovoj Odluci smatra jednom zasebnom korisničkom jedinicom.

Članak 21.

- (1) U odnosu na mogućnost smještaja poslovnih djelatnosti unutar građevnih čestica i broj zasebnih korisničkih jedinica po pojedinoj građevnoj čestici:
 - unutar površina stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1 / dozvoljeno je smjestiti:
 - za smještajnu turističku djelatnost najviše dvije (2) ZKJ po pojedinoj građevnoj čestici
 - za sve ostale poslovne djelatnosti najviše jednu (1) ZKJ po pojedinoj građevnoj čestici
 - unutar površina mješovitih namjena /oznake M1 i M2/ broj zasebnih korisničkih jedinica poslovne namjene ograničen je ukupnim dozvoljenim brojem zasebnih korisničkih jedinica po građevnoj čestici.

Članak 22.

- (1) Građevna čestica za poslovnu, pretežito uslužnu djelatnost /oznaka K1/:
 - na liniji regulacije Čakovečke ulice treba imati širinu najmanje 28,0 m
 - površina građevne čestice ne može biti manja od 2.500,0 m²
 - površina zelenila na građevnoj čestici treba iznositi najmanje 20% površine čestice.
- (2) Udaljenost osnovne građevine od međa građevne čestice:
 - udaljenost od linije regulacije ulice utvrđuje se usklađenjem prema okolnoj građevnoj strukturi, ali ne može biti manja od 10,0 m
 - udaljenost od ostalih međa treba iznositi najmanje ½ vlastite visine.
- (3) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice može najviše iznositi $kig = 0,4$.
- (4) Visina (vijenca) građevina može iznositi:
 - najviše 7,0 m za osnovnu građevinu
 - najviše 3,5 m za slobodnostojeće pomoćne zgrade

-
- (5) Etažnost se utvrđuje prema sljedećem:
- osnovna građevina može imati najviše 2 etaže $E=2 /P+1K/$
 - slobodnostojeće pomoćne zgrade mogu imati 1 etažu i to prizemlje $E=1/P$.
- (6) Pomoćni sadržaji integriraju se u osnovni ili smještaju iza linije uličnog pročelja osnovne građevine.
- (7) Ostali uvjeti gradnje i oblikovanja građevina i prostora utvrđuju se prema poglavlju 4. „Uvjeti i način gradnje stambenih građevina“.

Članak 23.

- (1) Zgrade i prostori za poslovne djelatnosti koje se prema uvjetima namjene površina mogu smještati unutar površina stambene i mješovite namjene, smještaju se i oblikuju prema poglavlju 4. „Uvjeti i način gradnje stambenih građevina“.

Članak 24.

- (1) Smještaj postaja za opskrbu gorivom za vozila s motorima s unutrašnjim izgaranjem unutar obuhvata UPU nije dozvoljen.
- (2) Komercijalne punionice za vozila na električni pogon mogu se smjestiti u stražnjim dijelovima građevnih čestica formiranim unutar površina mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ samo ukoliko se na čestici nalazi ili istovremeno planira drugi poslovni sadržaj.
- (3) Tipske elektropunionice za potrebe korisnika zgrade smještene na građevnoj čestici, se u vidu pomoćnog sadržaja na pojedinoj građevnoj čestici mogu smještati unutar svih građevnih čestica namijenjenih visokogradnji.

Članak 25.

- (1) Obavezni utvrđeni minimalni broj parkirališnih, odnosno garažnih mjesta za pojedinu gospodarsku djelatnost potrebno je osigurati sukladno uvjetima iz poglavlja 5.1.2. „Promet u mirovanju“.

Članak 26.

- (1) Reklamni panoi i druge vrste reklamnih površina su unutar obuhvata UPU dozvoljeni isključivo kao obješeni ili naslikani na pročelja zgrada.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 27.

- (1) Vrste društvenih djelatnosti koje se mogu smještati unutar obuhvata UPU utvrđuju se prema uvjetima određivanja namjene površina iz poglavlja 1. „Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena“ ove Odluke.
- (2) Sadržaj i kapacitet građevina društvenih djelatnosti, treba uskladiti prema posebnim propisima, ovisno o pojedinačnoj funkciji, pri čemu su za dimenzioniranje predškolskih sadržaja relevantni odgovarajući pedagoški standardi.
- (3) Pozicija dječjeg vrtića i jaslica, u odnosu na okolne postojeće ili planirane građevine, treba osigurati dobru osvjetljenost prostora u vrijeme boravka djece u građevini, odnosno susjedne građevine ne smiju bacati sjenu na prostore boravka djece.

Članak 28.

- (1) Unutar površine javne i društvene namjene /oznaka D4/ udaljenost osnovne građevine od međa građevne čestice:
 - udaljenost od linije regulacije ulice utvrđuje se s najmanje 12,0 m
 - u odnosu na sjevernu među građevina može biti smještena kao poluugrađena ili kao slobodnostojeća u kom slučaju udaljenost od međe treba iznositi najmanje 3,0 m
 - udaljenost građevine od ostalih susjednih međa treba iznositi najmanje $\frac{1}{2}$ vlastite visine.
- (2) Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice može najviše iznositi $kig = 0,4$.
- (3) Visina (vijenca) građevina može iznositi:
 - najviše 8,0 m za osnovnu građevinu
 - najviše 3,5 m za slobodnostojeće pomoćne građevine.
- (4) Etažnost građevina se utvrđuje prema sljedećem:
 - osnovna građevina može imati najviše 3 etaže $E=3 /Po+P+1K/$
 - slobodnostojeće pomoćne građevine mogu imati 1 etažu i to prizemlje $E=1/P$.
- (5) Pomoćni sadržaji:
 - garaža ili natkriveni parkirališni prostor sa zajedničkim kolnim ulazom, obavezno se oblikuje kao integralni dio osnovne građevine
 - prostor za skupljanje otpada može biti integriran unutar osnovne građevine, izdvojen kao slobodnostojeća građevina ili oblikovan kao otvoreni prostor za postavu spremnika za otpad (kontejneri, kante i drugo)
 - slobodnostojeću građevinu i otvoreni prostor za postavu spremnika za otpad treba najmanje 10,0 m udaljiti od osnovnih građevina na susjednim građevnim česticama.

Članak 29.

- (1) Najmanje 30% od ukupne površine građevne čestice na kojoj se smještaju društvene djelatnosti, trebaju činiti zelene površine, pri čemu se u obračun ne mogu uzeti zatravnjena parkirališta, niti zelene površine manje od 4,0 m².
- (2) Zelene površine potrebno je u 1/3 dijela planirati kao visoko zelenilo.

Članak 30.

- (1) Zgrade i prostori za društvene djelatnosti koje se prema uvjetima namjene površina mogu smještati unutar površina stambene i mješovite namjene, smještaju se i oblikuju prema poglavlju 4. „Uvjeti i način gradnje stambenih građevina“, osim u odnosu na obavezu uređenja zelenih površina na građevnoj čestici, za što se primjenjuju uvjeti iz prethodnog članka .

Članak 31.

- (1) Odgovarajući parkirališno - garažni prostor za sve sadržaje društvenih djelatnosti, potrebno je osigurati prema poglavlju 5.2.1. „Cestovni promet“.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. Opći uvjeti i minimalni standardi prostora stambene namjene

Članak 32.

(1) U obuhvatu UPU:

- stambeni sadržaj obavezan je za sve građevne čestice formirane unutar površina stambene namjene /oznaka S1 i S2/
- stambeni sadržaj na građevnoj čestici formiranoj unutar površina mješovite namjene /oznake M1 i M2/ je poželjan, ali nije obavezan.

Članak 33.

- (1) Stanovi se mogu smjestiti isključivo unutar osnovne građevine.
- (2) Minimalna korisna površina stambenog prostora utvrđuje se s 30,0 m², u što se ne uračunavaju garaža i parkirališno mjesto u funkciji stanovanja.
- (3) U podrumskoj etaži nije dozvoljeno smještati prostorije namijenjene stambenom boravku, već samo pomoćne prostore.
- (4) Stambeni prostori namijenjeni boravku obavezno trebaju imati prozore.
- (5) Parkirališna i garažna mjesta u funkciji pojedinog stana obavezno je osigurati na istoj građevnoj čestici na kojoj je i stan.
- (6) Naknadna prenamjena parkirališnih, odnosno garažnih mjesta i biciklarnika moguća je jedino ukoliko se ukinuto uredi zamjenski na istoj građevnoj čestici, kroz izmjenu akta za građenje, pri čemu je obavezno poštivanje minimalnog udjela zelene površine prirodnog terena na predmetnoj građevnoj čestici.

Članak 34.

- (1) Ukoliko je na građevnoj čestici predviđeno više od 3 stana:
 - obavezno je za svaki stan predvidjeti izvedbu spremišta neto površine poda najmanje 1,5 m², koje treba biti integrirano unutar volumena osnovne građevine.
 - potrebno je unutar vlastite građevne čestice izvesti biciklarnik, dimenzioniran prema posebnom propisu, a može ga se oblikovati kao pomoćnu građevinu (zgradu i/ili nadstrešnicu) ili drugačije (prostor unutar osnovne građevine, ograđeni prostor, tipski objekt – box i slično).

Članak 35.

- (1) Za manje višestambene/višejedinične zgrade (do 6 ZKJ):
 - preporuča se da stambeni dio zgrade ima vlastiti ulaz i zatvoreno stubište odvojeno od dijelova kompleksa drugih namjena
 - pomoćnu građevinu s većim brojem pojedinačnih garaža vlastitim ulazima izvana i nadstrešnice za vozila moguće je smjestiti u stražnjem dijelu građevne čestice.
- (2) Za višestambene zgrade do najviše 10 stanova:
 - obavezno predvidjeti zajedničko dječje igralište površine najmanje 20,0 m² na građevnoj čestici
 - obavezno je osigurati zelene površine zasađene visokim bjelogoričnim raslinjem koje može razviti krošnju u površini od najmanje 10% ukupne površine građevne čestice.
- (3) Za višestambene zgrade s više od 10 stanova:
 - potrebno je osigurati sve uvjete kao i za višestambene zgrade do 10 stanova prema prethodnom stavku
 - obavezno je za najmanje 50% od ukupnog broja stanova osigurati pojedinačna parkirališna mjesta unutar gabarita zgrade i to u parkirališnom (natkriveni otvoreni prostor) ili garažnom prostoru (zatvoreni prostor) smještenom u prizemlju, suterenu i/ili podrumu zgrade
 - pojedinačni garažni prostori s vlastitim ulazom izvana nisu dozvoljeni.

4.2. Veličina i oblik građevnih čestica

Članak 36.

- (1) Unutar površina stambene i mješovite namjene, formiranje novih građevnih čestica i preparcelacija postojećih, provodi se uz osiguranje sljedećih 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	50	
			E=4 / Po+P+1K+Pk	8	35		
M2	min 4 max 6	MV - SS	dimenzije građevne čestice ne ovise o etažnosti	20	40	50	
		MV - PU		16	40		
S2	min 4	VS - SS		25	40		

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

- (2) U kartografskom prikazu broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ dodatno od obvezujućih uvjeta iz prethodnog stavka, prikazan je neobvezujući prijedlog parcelacije novih građevnih čestica za planirane površine stambene i mješovite namjene.
- (3) Najmanja širina nove građevne čestice utvrđuje se na relevantnoj liniji regulacije ulice.
- (4) Građevne čestice za ugrađenu gradnju dozvoljene su samo unutar površina mješovite, stambeno - 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.
- (5) Postojeće građevne čestice unutar površina mješovite namjene /oznaka M1 i M2/ mogu imati manju širinu od utvrđenih u tabeli iz stavka 1. ovoga članka, 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.

Članak 37.

- (1) Kod formiranja pojedinačnih novih građevnih čestica obavezno je poštivanje sljedećih parametara:
- građevne čestice se formiraju nizanjem uz liniju regulacije ulice
 - granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine njihovu međusobnu među.
- (2) Zajednička međa građevnih čestica može odstupati od planirane granice površina stambene i mješovite namjene, najviše do najmanje dubine čestica prema tabeli iz prethodnog članka.
- (3) Unutar površina mješovite namjene /oznaka M1 i M2/ zatečena vlasnička i katastarska parcelacija 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).

4.3. Uvjeti gradnje

4.3.1. Veličina i površina građevina

Članak 38.

- (1) 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/, $k_{ig} = 0,4$

- 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, $kig= 0,3$.

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

Članak 39.

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

NAMJENA POVRŠINE	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	osnovna građevina				pomoćne građevine	
		max visina vijenca /Vos/	max ukupna visina	min etažnost /Eos/	max etažnost /Eos/	max visina /Vpo/	max etažnost /Epo/
S1 i M1	IG /SS ili PU/	7,0 m	10,5 m	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/	3,5 m	E=1 /P/
S2	VS	11,0	11,8 m	E=1 /P/	E=5 /Po+P+2K+NE/	3,5 m	E=1 /P/
M2	IG /SS, PU ili N/ ili MV /SS ili PU/	u slučaju rekonstrukcije i/ili dogradnje izgrađene građevine visine (vijenca) veće od 7,0 m				3,5 m	E=2 /Po+P/
		ne više od postojećih vrijednosti		ne ispituje se	E=4 /Po+P+1K+Pk/		
		u slučaju zamjenske gradnje građevine visine (vijenca) veće od 7,0 m					
		7,0 m	10,5 m	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk/		
		svi ostali slučajevi osim izuzetaka prema stavku 2. ovog članka					
		7,0 m	10,5 m	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 rizu)

(2) Sve vrijednosti visine (vijenca) i etažnosti osnovnih građevina, utvrđene tabelom iz prethodnog stavka 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 utvrđen ovom Odlukom.

(3) 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.

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

(5) Izuzetno od stavka 1. ovog članka:

- specifični dijelovi osnovnih građevina mogu imati veću visinu (vijenca), pri čemu se:

-
- funkcionalni izlaz na krov posljednje pune etaže višestambene zgrade i višejedinичne zgrade bez predviđene nepotpune etaže, može se predvidjeti isključivo kao produženi dio stubišne vertikale
 - funkcionalni izlaz na krov posljednje pune etaže individualne zgrade bez predviđene nepotpune etaže, ne može biti veće bruto površine od 30,0 m²
 - funkcionalni pristup krovu nepotpune etaže može se predvidjeti samo ljestvama s krova posljednje pune etaže
 - visina (vijenca) natkrivenog ulaza u podzemnu garažu može biti viša od 3,0 m, uz uvjet da njegova ukupna visina nije viša od 4,5 m.
- (6) Sve građevine umjesto podruma mogu imati suteren.
- (7) Umjesto potkrovlja se posljednja dozvoljena etaža osnovne građevine može se oblikovati kao nepotpuna etaža:
- unutar površina stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/
 - unutar površina mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/, samo ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležni Konzervatorski odjel.

4.3.2. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 40.

- (1) Smještaj osnovne građevine na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ i mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/, ukoliko se predviđa kao slobodnostojeća /oznaka gradnje SS/:
- najmanje 5,0 m a najviše 7,0 m udaljeno od linije regulacije ulice na kojoj se utvrđuje širina građevne čestice
 - najmanje 3,0 m udaljeno od linije regulacije ulice na kojoj se utvrđuje dužina građevne čestice (samo za uglovne građevne čestice)
 - najmanje 1,0 m udaljeno od sjeverne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad, odnosno najmanje 1,0 m udaljeno od istočne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
 - najmanje 5,0 m udaljeno od južne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad, odnosno najmanje 5,0 m udaljeno od zapadne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
 - najmanje 8,0 m udaljeno od stražnje međe vlastite građevne čestice.
- (2) Postojeće građevine koje su više ili manje uvučene od linije regulacije od utvrđenog prethodnim stavkom, kod zahvata rekonstrukcije, dogradnje i zamjenske gradnje mogu zadržati postojeću udaljenost.
- (3) Ukoliko je garaža (ili drugi pomoćni prostor) predviđena kao integralni dio osnovne građevine i oblikovana na način da je ulično pročelje garaže najistureniji dio građevine u odnosu na ulicu, ulično pročelje garaže se smatra uličnim pročeljem cijele građevine.
- (4) Pomoćne građevine se smještaju:
- u ravnini uličnog pročelja osnovne građevine ili iza uličnog pročelja osnovne građevine ako su predviđene kao prigradene osnovnoj građevini
 - najmanje 10,0 m uvučeno od linije regulacije ako su predviđene kao slobodnostojeće
 - u odnosu na ostale međe vlastite građevne čestice udaljeno najmanje za 1,0 m, uz uvjet da su od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici udaljene najmanje 5,0 m.

Članak 41.

- (1) Smještaj osnovne građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ i mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/, ukoliko se predviđa kao poluugrađena /oznaka gradnje PU/:
- najmanje 5,0 m a najviše 7,0 m udaljeno od linije regulacije ulice na kojoj se utvrđuje širina građevne čestice
 - najmanje 3,0 m udaljeno od linije regulacije ulice na kojoj se utvrđuje dužina građevne čestice (samo za uglovne građevne čestice)
 - na sjevernoj međi vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad, na istočnoj međi vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
 - najmanje 5,0 m udaljeno od južne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad, odnosno najmanje 5,0 m udaljeno od zapadne međe vlastite

-
- građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
- najmanje 8,0 m udaljeno od stražnje međe vlastite građevne čestice.
- (2) Ukoliko je garaža (ili drugi pomoćni prostor) predviđena kao integralni dio osnovne građevine i oblikovana na način da je ulično pročelje garaže najistureniji dio građevine u odnosu na ulicu, ulično pročelje garaže se smatra uličnim pročeljem cijele građevine.
- (3) Pomoćne građevine se smještaju:
- iza dvorišnog pročelja osnovne građevine
 - u odnosu na među na koju je smještena osnovna građevina, na toj međi ili odmaknuto od nje
 - odnosu na ostale međe vlastite građevne čestice udaljeno najmanje za 1,0 m.

Članak 42.

- (1) Osnovna građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ i mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ne može se oblikovati kao dvojna niti kao stambeni niz.

Članak 43.

- (1) Unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/ i mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ najmanja međusobna udaljenost osnovnih građevina na susjednim građevnim česticama za slobodnostojeću i poluugrađenu gradnju:
- ne može biti manja od 6,0 m ukoliko je najmanje jedna od susjednih građevina katnica, odnosno ako barem jednoj građevini visina vijenca prelazi 5,0 m
 - ne može biti manja od 4,0 m ukoliko su obje susjedne građevine prizemnice, odnosno visina (vijenca) im ne prelazi 5,0 m.
- (2) Izuzetno, postojeće građevine koje se nalaze na međusobno manjim udaljenostima od utvrđenog prethodnim stavkom, kod zahvata rekonstrukcije i dogradnje mogu zadržati manju postojeću međusobnu udaljenost, ukoliko se projektnim rješenjem dokaže sigurnost u odnosu na propise iz područja zaštite od požara i civilne zaštite.

Članak 44.

- (1) Osnovna građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene višestambene gradnje /oznaka S2/ obavezno se oblikuje kao slobodnostojeća višestambena zgrada /oznaka gradnje VS/.
- (2) Osnovna građevina se smješta najmanje za ½ vlastite visine (vijenca) udaljeno od svih međa vlastite građevne čestice, ali ne manje od 4,0 m.
- (3) Pomoćne građevine se smještaju:
- u ravnini uličnog pročelja osnovne građevine ili iza uličnog pročelja osnovne građevine
 - najmanje za svoju visinu udaljeno od bočnih međa građevne čestice
 - u odnosu na stražnju među građevne čestice na međi ili odmaknuto od nje.
- (4) Izuzetno, spremište za skupljanje otpada može se smjestiti ispred ravnine uličnog pročelja osnovne građevine, do najviše 2,0 m uz uličnu među, ukoliko je ograđeno i/ili zaklonjeno zimzelenim raslinjem.

Članak 45.

- (1) Građevinski zahvati unutar površine mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ se dodatno ispituju u odnosu na značaj povijesne jezgre Preloga.
- (2) Osnovna građevina na pojedinoj građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/ se u odnosu na način gradnje utvrđuje kao:
- individualna /oznaka gradnje IG/, koja se može oblikovati kao slobodnostojeća, poluugrađena ili ugrađena /SS, PU ili N/
 - manja višejedinčna /oznaka gradnje MV/, koja se može oblikovati kao slobodnostojeća ili poluugrađena /SS ili PU/
- (3) Osnovna građevina se smješta:
- na liniji regulacije Čakovečke ulice
 - najmanje 5,0 m udaljeno od linije regulacije UK3
 - ako je slobodnostojeća /SS/ odmaknuto od jedne bočne međe, a ako je poluugrađena /PU/ na jednoj bočnoj međi, te za oba navedena tipa gradnje najmanje za 2/3 vlastite visine (vijenca) udaljeno od suprotne bočne međe vlastite građevne čestice
 - ako je ugrađena /N/:
 - na obje bočne međe najviše do dubine 12,0 m od uličnog građevnog pravca
 - ukoliko se proteže dublje od 12,0 m od uličnog građevnog pravca, osnovna građevina se

u tom dijelu građevne čestice obavezno oblikuje kao poluugrađena ili slobodnostojeća, uz uvjet da je najmanje za 2/3 vlastite visine (vijenca) udaljena od jedne bočne međe vlastite građevne čestice

- najmanje 10,0 m od stražnje međe vlastite građevne čestice.
- (4) Najmanja međusobna udaljenost osnovnih građevina na susjednim građevnim česticama za slobodnostojeću i poluugrađenu gradnju:
- ne može biti manja od 6,0 m ukoliko je najmanje jedna od susjednih građevina katnica, odnosno ako barem jednoj građevini visina vijenca prelazi 5,0 m
 - ne može biti manja od 4,0 m ukoliko su obje susjedne građevine prizemnice, odnosno visina (vijenca) im ne prelazi 5,0 m.
- (5) Pomoćne građevine se smještaju:
- obavezno iza osnovne građevine
 - najmanje za svoju visinu udaljeno od jedne bočne međe građevne čestica
 - u odnosu na drugu bočnu među i u odnosu na stražnju među građevne čestice na međi ili odmaknuto od nje.
- (6) Izuzetno, ukoliko je to predviđeno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela može se predvidjeti:
- objedinjavanje dvaju susjednih građevnih čestica i uklanjanje jedne ili obje osnovne građevine bez povijesnih arhitektonskih vrijednosti, ukoliko se novim građevnim zahvatom osigurava veća funkcionalnost i kvalitetnije ambijentalno rješenje uličnog niza Čakovečke ulice
 - odmicanje uličnog pročelja osnovne građevine od linije regulacije Čakovečke ulice u dubinu građevne čestice, najviše za vlastitu visinu (vijenca).

Članak 46.

- (1) Svaka građevna čestica treba imati osiguran vatrogasni pristup prema posebnim uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.
- (2) Na svim građevnim česticama u obuhvatu UPU, međusobna udaljenost osnovnih građevina na suprotnim stranama iste ulice proizlazi iz posebnog propisa za osiguranje evakuacijskog koridora prema poglavlju 9.7. „Upravljanje rizicima“.

Članak 47.

- (1) Na svim građevnim česticama u obuhvatu UPU, međusobni odnos građevina unutar iste građevne čestice ovisi o funkcionalnom rješenju i UPU-om se ne uvjetuje, pri čemu međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od prirodnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara, na način da se osigura:
- sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina
 - dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici
 - sigurnost od prenošenja požara s jedne građevine na drugu – izvedbom protupožarnih barijera.
- (2) Preporuča se da međusobna udaljenost pratećih i pomoćnih građevina u stražnjim dijelovima građevnih čestica iznosi najmanje ½ visine više građevine, ali može biti i manja, ukoliko se tehničkih mjerama osigura zaštita od prijenosa požara s jedne na drugu građevinu.

4.3.3. Oblikovanje građevina

Članak 48.

- (1) 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.

Članak 49.

- (1) Kosi krovovi se obavezno izvode na građevinama za koje je to utvrđeno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela, a preporuča se da se takvo oblikovanje krovova primijeni na osnovnim građevinama orijentiranim na Čakovečku ulicu koji se nalaze unutar zone A povijesne jezgre.
- (2) Krovovi na ostalim građevinama, osim navedenih u prethodnom stavku mogu se oblikovati kao kosi, ravni ili kompleksni, pri čemu se preferiraju oblikovno „čista“ rješenja.
- (3) Odvodnja vode i snijega s krovnih ploha treba biti riješena na način da se skupljaju unutar vlastite građevne čestice.

Članak 50.

- (1) Ukoliko su od međe prema susjednoj građevnoj čestici udaljene manje od 3,0 m, građevina na zidu orijentiranom prema toj međi ne može imati predviđene otvore.
- (2) Otvorima se u smislu stavka 1. ovoga članka ne smatraju:
 - prozori ostakljeni neprozirnim ili slabo prozirnim staklom (ornamentiranim, obojanim, staklom ili staklom presvučenim odgovarajućom folijom), dimenzije prozora do 60,0 cm x 120,0 cm (bez obzira na orijentaciju), te s parapetom visine najmanje 120,0 cm iznad poda prostorije
 - dijelovi zida od staklene opeke ili sličnog neprozirnog monolitnog materijala, bez obzira na veličinu zida
 - ventilacijski otvori najvećeg promjera 20 cm, odnosno stranice 20 cm x 20 cm.
- (3) Ukoliko se dio građevine oblikuje na način da joj se na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe prema susjednoj građevnoj čestici predviđa gradnja otvorenog korisnog prostora (lođa, balkon, prohodna terasa, otvorena galerija, otvoreno stubište i slično) takav otvoreni korisni prostor treba na pročelju orijentiranom prema predmetnoj susjednoj međi imati predviđen puni zid, ostakljenu neprozirnu pregradu ili punu pregradu visine najmanje 2,0 m, odnosno drugi element koji će onemogućiti vizualni kontakt među susjednim građevnim česticama.
- (4) Stavci 1. i 3. ovog članka ne odnose se na građevine koje su manje od 3,0 m udaljene od međe čestice koja graniči s površinom koja nije predviđena za gradnju građevina visokogradnje (ulica, javni park i slično).

Članak 51.

- (1) Ako se građevine grade na međi sa susjednom građevnom česticom, odnosno kao poluugrađene ili ugrađene, trebaju biti oblikovane na način:
 - da je prema susjednoj čestici izgrađen vatrootporni zid, odnosno da su zadovoljeni posebni uvjeti zaštite od prijenosa požara s građevine na okolne građevine
 - u zidu pomoćnih građevina prema susjednoj čestici nije dozvoljeno izvoditi otvore
 - u dijelu zida poluugrađene osnovne građevine na kojem je dozvoljeno graditi otvore, isti se izvode uz uvjet da građevni element koji se ugrađuje u zid (prozor, vrata i drugo) treba imati istu vatrootpornost kao i zid u koji je ugrađen
 - odvod krovne vode i snijega s građevine treba riješiti na vlastitoj čestici.

4.4. Uređenje građevnih čestica

4.4.1. Osnovni uvjeti uređenja građevnih čestica

Članak 52.

- (1) Graditi se može samo na uređenim građevnim česticama.
- (2) Uređenje građevne čestice obuhvaća formiranje građevne čestice, osiguranje pristupa na česticu s odgovarajućeg uličnog koridora, te mogućnosti rješavanja otpadnih voda sukladno ovoj Odluci i posebnim propisima.

4.4.2. Uvjeti kolnog priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu

Članak 53.

- (1) Svakoj građevnoj čestici obavezno je osigurati jedan kolni priključak na odgovarajuću pristupnu prometnicu.
- (2) Dva kolna priključka dozvoljena su na uglovnim česticama, a osim toga samo izuzetno, ukoliko to ne utječe negativno na odvijanje prometa.

Članak 54.

- (1) Točna pozicija kolnog priključka čestice na ulični koridor rješava se projektom, za svaku česticu zasebno, prema sljedećem:
 - za građevne čestice do 3 ZKJ širina kolnog priključka utvrđuje se s 3,0 m do 5,0 m
 - za građevne čestice s više od 3 ZKJ širina kolnog priključka utvrđuje se s 3,0 m do 7,0 m
 - za građevne čestice s osnovnom poslovnom namjenom širina priključka dimenzionira se ovisno o očekivanom kolnom prometu.

-
- (2) Kolni priključci na Čakovečku ulicu podliježu posebnim uvjetima javnopravnog tijela nadležnog za državne ceste.

4.4.3. *Uvjeti gradnje i uređenje kolnih manipulativnih površina i površina parkirališta*

Članak 55.

- (1) Za svaki sadržaj predviđen unutar pojedinačne građevne čestice treba osigurati dostatni parkirališni ili garažni prostor unutar iste građevne čestice.
- (2) Minimalni broj i oblikovanje parkirališnih i/ili garažnih mjesta se, ovisno o predviđenom sadržaju, utvrđuje prema poglavlju 5.1.2. „Promet u mirovanju“.

Članak 56.

- (1) Na svim građevnim česticama s predviđenih više od 3 parkirališna /ili garažna mjesta, projektnim rješenjem je potrebno omogućiti kružno okretanje, odnosno manevriranje unutar građevne čestice tako da se vozila na ulicu priključuju prednjom stranom.

4.4.4. *Gradnja ograda*

Članak 57.

- (1) Ograđivanje građevnih čestica je dozvoljeno, ali nije obavezno.
- (2) Ukupna visina ulične ograde može biti najviše 1,5 m, a puno podnožje najviše 0,5 m.
- (3) Izuzetno od prethodnog stavka, visina i oblikovanje ulične ograde može biti drugačije ukoliko proizlazi iz posebnih uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (4) Otvaranje ograda za kolne i pješачke ulaze na građevnu česticu treba predvidjeti u smjeru unutrašnjosti čestice.
- (5) Ograde na međi prema susjednim česticama mogu biti najviše 1,8 m visine, mjereno od niže kote terena susjednih građevnih čestica.
- (6) Ukoliko se umjesto ograde sadi živica, ona mora u cijelosti biti unutar vlastite čestice.

Članak 58.

- (1) Teren oko građevine, potporni zidovi, terase, stube i druge elemente uređenja okoliša građevina treba izvesti na način da se ne narušava izgled okoliša, te da se onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

4.4.5. *Obveza uređenja zelenih površina na građevnim česticama*

Članak 59.

- (1) Na svakoj građevnoj čestici treba urediti zelenu površinu u prirodnom terenu:
- najmanje 30% površine građevne čestice ukoliko se na njoj nalazi prostor namijenjen stalnom ili povremenom boravku djece ili drugih socijalno osjetljivih skupina, prema poglavlju 1. „Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena“
 - najmanje 20% površine za sve ostale građevne čestice.
- (2) Iznad zelene površine iz prethodnog stavka se ne mogu graditi građevine niti postavljati drugi objekti (nadstrešnice, solarni kolektori, fotonaponski paneli i slično).
- (3) U obračun zelene površine prirodnog terena uzimaju se:
- zelene površine dvorišta koje pojedinačno nisu manje od 4,0 m², a mogu se koristiti kao reprezentativni ili ukrasni vrt, povrtnjak, voćnjak, vinograd, livada, šumarak i slično, odnosno površina prirodnog terena treba omogućiti prihvat oborinskih voda s vlastite čestice i osigurati njihovo upuštanje u podzemlje
 - krovovi podzemnih garaža u razini poda prizemlja ukoliko su izvedeni tehničkim sustavom „zelenog krova“.
- (4) Preporuča se primjena pejzažnih rješenja uređenja zelenih površina prirodnog terena, koja će osigurati da dio čestice bude zasjenjen krošnjama stabala, pri čemu se preferiraju rješenja kojima se postiže čim veća ljetna zasjenjenost zgrada i vanjske opločene površine.
- (5) Površina podzemnih kućnih priključaka i pripadajućih okna (cjevovodi vodovoda i kanalizacije, elektro o priključci EKI, vodomjerno okno, revizija kućne kanalizacije i slično) izvedenih ispod zelene površine prirodnog terena se prilikom obračuna ne oduzima od zelene površine prirodnog terena.

-
- (6) Površine većih građevina i objekata izvedenih ispod površine tla (podrumske prostorije iznad kojih nije izveden „zeleni krov“, separatori, cisterne i slično) se prilikom obračuna oduzimaju od zelene površine prirodnog terena (ne smatraju se prirodnim terenom).
 - (7) Ostatak građevne čestice koji nije zauzet visokogradnjom, može se opločiti.

4.4.6. Priključenje na komunalnu infrastrukturu i zbrinjavanje otpada

Članak 60.

- (1) Priključenje građevina na komunalnu infrastrukturu, odnosno sustave, provodi se prema odredbama poglavlja 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, komunalne i elektroničke komunikacijske mreže s pripadajućim objektima i površinama“.
- (2) Priključivanje građevina na javne komunalne sustave obavlja se u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih operatora, odnosno odgovarajućih javnopravnih tijela.
- (3) Priključenje korisnika na funkcionalne sustave javne vodoopskrbe i javne odvodnje je obavezno.
- (4) Na ostale infrastrukturne sustave priključenje građevina nije obavezno, ali je u tom slučaju projektnim rješenjem potrebno dokazati da građevina koja se projektira nema potrebe za priključenjem na pojedini javni infrastrukturni sustav ili iz funkcionalnih razloga ili radi predviđenih alternativnih načina korištenja energije za grijanje, hlađenje, ventilaciju i drugo.

Članak 61.

- (1) Načini zbrinjavanja otpada za pojedinačne čestice i korisnike provodi se prema odredbama poglavlja 8. „Postupanje s otpadom“.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, KOMUNALNE I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 62.

- (1) Prometna mreža, trase i značajke sustava komunalne infrastrukture i elektroničke komunikacijske infrastrukture, te javne rasvjete, prikazane su na sljedećim kartografskim prikazima:
 - 2.1. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - plan prometa“,
 - 2.2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - mreže vodoopskrbe, odvodnje i plinoopskrbe“
 - 2.3. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - mreže elektroopskrbe, elektroničkih komunikacija i javne rasvjete“.
- (2) Ograničenja u prostoru, koja proizlaze iz potrebe zaštite postojeće i planirane infrastrukture, prikazana su na kartografskom prikazu broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

Članak 63.

- (1) Ovaj UPU kao konačno komunalno uređenje područja obuhvata predviđa opremljenost područja ulicama s asfaltiranom prometnicom, pješačkim i/ili pješačko - biciklističkim stazama, mogućnost odvodnje oborinskih voda s javnih prometnih površina, te mogućnost priključenja pojedinačnih građevnih čestica na mreže javne vodoopskrbe i javne odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe i elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (2) Unutar uličnih koridora predviđena je izvedba javne rasvjete.
- (3) Trasiranje linijske infrastrukture predviđeno je unutar javnih površina namijenjenih cestovnom prometu.
- (4) Građevine infrastrukturnih sustava grade se u skladu s posebnim propisima – zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima.

5.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

5.1.1. Cestovna i ulična mreža

Članak 64.

- (1) Sve elemente prometnih sustava potrebno je projektirati sukladno posebnim propisima, prema pravilima struke, te uz poštivanje posebnih uvjeta tijela nadležnih za upravljanje cestama, posebno u odnosu na javne ceste.
- (2) Ulični koridori se smatraju građevnim česticama prometne infrastrukture.
- (3) Prometna infrastruktura Čakovečke ulice (DC 20) izvedena je i nije predmet ovoga UPU.
- (4) Uvjete za priključenje građevnih čestica na postojeće i planirane ceste utvrđuju nadležna javnopravna tijela, ovisno o kategoriji pojedinice ceste.

Članak 65.

- (1) Površine namijenjene formiranju čestica uličnih koridora /oznaka UK s numeričkom oznakom/ formiraju se prema grafičkoj parcelaciji, danoj u grafičkom dijelu UPU.
- (2) 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.
- (3) Izuzetno od stavka 1. ovoga članka, 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.

Članak 66.

- (1) Ulični koridori se mogu projektirati i izvoditi segmentno u odnosu na utvrđenu dužinu i fazno u odnosu na predviđeno opremanje.
- (2) Dijelovi postojećih uličnih koridora koji su uži od vrijednosti utvrđenih prethodnim člankom, preporučaju se proširiti ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti.
- (3) 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.
- (4) Svi kolnici trebaju biti predviđeni za obostrani promet.
- (5) U slijepim ulicama obavezna je izvedba okretišta na slijepom završetku ceste.
- (6) 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 pješakačkih i/ili biciklističkih staza obostrano ili iz drugih, tehnički opravdanih razloga.

Članak 67.

- (1) Prilaze i priključke na ceste potrebno je projektirati prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ broj 95/14) i prema odgovarajućim normama.
- (2) Spoj prometnica je potrebno prometno označiti prema odgovarajućim posebnim propisima.

Članak 68.

- (1) U uličnom koridoru UK1 obavezna je izvedba javnog parkirališta s istočne strane kolnika.
- (2) U uličnim koridorima UK1, UK2, UK3 i UK4 obavezna je izvedba objedinjene pješačko – biciklističke staze s jedne strane kolnika i pješačke staze s druge strane kolnika.
- (3) U uličnim koridorima UK5 i UK6 obavezna je izvedba pješačke staze najmanje s jedne strane kolnika.
- (4) Širina biciklističkih staza utvrđuje se projektom, sukladno Pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi („Narodne novine“ broj 28/16).
- (5) Minimalna širina pješačke staze u uličnim koridorima se određuje s minimalno 1,6 m.

- (6) U slučaju kada se pješačka staza kombinira s biciklističkom stazom, ukupna širina im se utvrđuje s minimalno 2,5 m, odnosno sukladno posebnom propisu za biciklističku infrastrukturu.

Članak 69.

- (1) Trasa za mala elektrovozila (skutere, elektrobicikle i drugo), utvrđena prema posebnom propisu, može se predvidjeti unutar površine biciklističke staze.

Članak 70.

- (1) Unutar uličnih koridora nije dozvoljena postava reklamnih panoa.
(2) Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji zatvaraju vidno polje vozača.
(3) Sve prometne površine, a posebno one koje koriste pješaci, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera.

5.1.2. Promet u mirovanju

Članak 71.

- (1) 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.

Članak 72.

- (1) 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	

- (2) Za višestambene zgrade je unutar građevne čestice obavezno osigurati najmanje po jedan dodatni parking (za goste) na svakih 5 predviđenih stanova.
(3) Kada se potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema normativu iz stavaka 1. i 2. ovog članka, 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.
(4) Dimenzioniranje s obzirom na potreban broj specijalnih vrsta parkirališnih mjesta (za invalide i slično) vrši se u skladu s posebnim propisima.
(5) 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.
(6) U slučaju rekonstrukcije, odnosno adaptacije postojećih legalnih prostora kod kojih se predviđa promjena namjene i/ili povećanje neto korisne površine, potrebno je osigurati nova parkirališna i/ili garažna mjesta samo za obračunsku razliku između postojeće i nove namjene i/ili između postojeće i nove neto korisne površine.

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

Članak 73.

- (1) Parkirališne, odnosno garažne površine unutar pojedinačne građevne čestice moguće je izvesti kao podzemne ili prizemne garaže i kao otvorena ili natkrivena parkirališta u razini terena.
- (2) Otvorena i nenatkrivena parkirališta je na vlastitoj građevnoj čestici moguće smjestiti unutar i/ili izvan područja predviđenog za gradnju građevina.
- (3) Smještaj i oblikovanje garažnih prostora za stambenu namjenu utvrđuje se prema poglavlju 4.1. „Opći uvjeti i minimalni standardi prostora stambene namjene“.

Članak 74.

- (1) Sve parkirališne i manipulativne kolne površine potrebno je predvidjeti uz primjenu mjera zaštite iz poglavlja 9.1. „Zaštita od onečišćenja okoliša otpadnim vodama“.

5.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I NAČIN PRIKLJUČIVANJA KUĆNIH INSTALACIJA

Članak 75.

- (1) Linijsku infrastrukturu je u pravilu je potrebno smještati unutar uličnih koridora, a eventualni smještaj linijske infrastrukture unutar površina drugih namjena moguće je izuzetno, ukoliko je to tehnički nužno.
- (2) Radi racionalnijeg korištenja prostora, preporuča se jednostrani smještaj linijske infrastrukture unutar uličnih koridora s istovremenim planiranjem izvoda za priključenje građevnih čestica s druge strane ulice.
- (3) Ukoliko bi jednostrani smještaj linijske infrastrukture unutar pojedinog uličnog koridora prouzročilo nepotrebna kasnija prekopavanja prometnice, ili iz drugih tehničkih razloga, linijska infrastruktura se može predvidjeti i obostrano.
- (4) 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.
- (5) U svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove linijske infrastrukture koja se smješta 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.
- (6) Međusobni razmaci linijske komunalne infrastrukture utvrđuju se prema uvjetima zaštite određene posebnim propisima.

Članak 76.

- (1) Sve mreže komunalne infrastrukture potrebno je projektirati i izvesti na način da se njihovom upotrebom i izvedbom pojedinačnih priključaka što manje oštećuju javne površine kolnika, pješačkih i biciklističkih staza i zasađenog raslinja.
- (2) Idejne projekte mreža infrastrukture preporuča se izraditi za cjelovito područje obuhvata UPU.
- (3) Projektima je moguće definirati fazno izvođenje pojedinih dionica komunalne infrastrukture.

Članak 77.

- (1) 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.
- (2) Za sve građevne čestice koje se izdvajaju iz površina drugih namjena u svrhu formiranja građevnih čestica za potrebe gradnje građevina infrastrukture, uvjeti gradnje su sljedeći:
 - građevna čestica treba imati neposredni pristup s uličnog koridora ili treba imati osiguranu služnost pristupa preko čestice druge namjene
 - dimenzija građevne čestice građevine infrastrukturnog sustava prilagođava se veličini građevine
 - udaljenost građevine infrastrukturnog sustava od linije regulacije pojedinog uličnog koridora je je najmanje 5,0 m
 - udaljenost građevine infrastrukturnog sustava od ostalih međa čestice je najmanje 1,0 m
 - udaljenost građevine infrastrukturnog sustava od međa vlastite čestice treba dodatno osigurati

mogućnost manipulacije u svrhu korištenja i održavanja građevine, te zadovoljiti propise za zaštitu od požara u odnosu na predmetnu gradnju i sprečavanje širenja požara na susjedne građevine i okolinu.

5.2.1. *Javna vodoopskrba, javna odvodnja, plinoopskrba, elektroopskrba i drugi energetske izvori*

5.2.1.1. Javna vodoopskrba

Članak 78.

- (1) U području obuhvata UPU predviđa se izvedba javne vodoopskrbne mreže u trasi prema kartografskom prikazu i sa spojem na postojeću mrežu javne vodoopskrbe u kontaktnim ulicama.
- (2) Postojeći magistralni vod vodoopskrbe potrebno je zaštititi prema uvjetima vlasnika ili izmjestiti.
- (3) Iz mreže javne vodoopskrbe potrebno je predvidjeti i napajanje vodom za javni sustav za potrebe gašenja požara, sukladno odredbama iz poglavlja 9.5. „Zaštita od požara“, ove Odluke.

Članak 79.

- (1) Priključenje građevnih čestica u obuhvatu UPU predviđa se neposredno na prikladno smješteni opskrbeni vodovod.
- (2) Priključke građevina na sustav javne vodoopskrbe treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, odnosno kao najmanje jedan priključak po građevnoj čestici.
- (3) Posebne uvjete za priključenje i smještaj vodomjera unutar pojedinačne građevne čestice utvrđuje nadležni javni isporučitelj vodnih usluga.

5.2.1.2. Javna odvodnja

Članak 80.

- (1) 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.
- (2) U području obuhvata UPU predviđa se izvedba javne mreže odvodnje u trasama prema kartografskom prikazu i sa spojem na postojeću mrežu javne odvodnje u kontaktnim ulicama.
- (3) Postojeći sustav javne odvodnje u kontaktnim ulicama je mješoviti, a 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.
- (4) Unutar područja obuhvata UPU nije dozvoljeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda (sanitarnih, tehnoloških, procjednih i oborinskih s prometnih površina) na tlo i u podzemlje.
- (5) Nove građevne čestice, sukladno zakonskim odredbama ne mogu se uređivati, niti je moguće početi gradnju ukoliko za svaki posebni slučaj nije riješen način zbrinjavanja otpadnih voda, sukladno ovoj Odluci.
- (6) 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.

Članak 81.

- (1) 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.
- (2) Do dovršetka funkcionalnog sustava javne odvodnje otpadnih voda u planiranim ulicama, nije moguće izdavati dozvole za uporabu građevina koje se prema urbanističkom rješenju UPU priključuju na planirane ulice.
- (3) Izuzetak od prethodnog stavka su rubno smještene građevne čestice koje se mogu priključiti neposredno na već izvedenu mrežu javne odvodnje u obodnim ulicama.

Članak 82.

- (1) Oborinske vode s javnih prometnih površina predviđaju se ispuštati se u javni sustav oborinske odvodnje ili u mješoviti sustav javne odvodnje otpadnih voda.
- (2) Oborinski kanali unutar koridora planiranih prometnica mogu se izvesti samo kao zacjevljeni.

-
- (3) 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 odvodnje samo ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležno javnopravno tijelo i uz suglasnost istog.

Članak 83.

- (1) Čiste oborinske vode s krovnih površina građevina mogu se na zelene površine na vlastitoj čestici upuštati direktno, bez posebnog predtretmana.
- (2) 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.

5.2.1.3. Plinoopskrba

Članak 84.

- (1) Unutar područja obuhvata predviđa se trasa opskrbe plinske mreže sa spojem na postojeću mrežu javne plinoopskrbe u kontaktnim ulicama.
- (2) Mreža plinoopskrbe se preporuča smjestiti ispod pješačkih i biciklističkih staza, a ne ispod kolnika.

Članak 85.

- (1) Sve elemente plinskog distribucijskog sustava treba projektirati prema Mrežnim pravilima plinskog distribucijskog sustava („Narodne novine“ broj 50/18, 88/19, 36/20).
- (2) Plinske redukcijske stanice, ukoliko će biti potrebno, mogu se smještati na vlastitim građevnim česticama korisnika ili na vlastitim česticama formiranim prema članku 77.

Članak 86.

- (1) Gradnja priključaka za plinoopskrbu pojedinačnog korisnika provodi se temeljem posebnih propisa, tehničkih normi i posebnih uvjeta nadležnog operatora plinskog distribucijskog sustava.
- (2) Plinski priključak se može smjestiti na pročelju jedne od građevina unutar građevne čestice ili se može izvesti postavom tipiziranog samostojećeg plinskog ormara unutar građevne čestice.

5.2.1.4. Toplovodi i drugi produktovodi

Članak 87.

- (1) 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.

5.2.1.5. Elektroopskrba

Članak 88.

- (1) Unutar obuhvata UPU nisu planirane nove transformatorske stanice sustava elektroopskrbe.
- (2) 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/, prema uvjetima iz članka 77.

Članak 89.

- (1) Trase postojećih srednjenaponskih i niskonaponskih elektroenergetskih vodova, kao i pozicija postojeće trafostanice u Čakovečkoj ulici prikazani su u kartografskom prikazu broj 2.3. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - mreže elektroopskrbe, elektroničkih komunikacija i javne rasvjete“, a daljnji razvoj sustava javne elektroopskrbe predviđa se rekonstrukcijom i dogradnjom na postojeći sustav, prema posebnim propisima.
- (2) Osnovni srednjenaponski 10(20) kV rasplet izvodi se podzemno s ciljem povezivanja trafostanica u sustavu.

-
- (3) 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.

Članak 90.

- (1) Elektroenergetske priključke treba projektirati i izvesti odgovarajućim spajanjem na niskonaponsku mrežu ili srednjenaponskim vodom na odgovarajuću transformatorsku stanicu, prema pravilima i tipizaciji operatora elektroenergetskog distribucijskog sustava.
- (2) 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, smjestiti kableske razvodne ormare (KRO), u svrhu elektroopskrbe pojedinačnih korisnika i/ili javne rasvjete.

Članak 91.

- (1) 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.

5.2.1.6. Energija iz obnovljivih izvora

Članak 92.

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Sunčeve prijemnike (fotonaponski ili toplinski paneli) za proizvodnju električne i toplinske energije moguće je predvidjeti na krovovima zgrada i/ili u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično, a nije ih dozvoljeno postavljati neposredno na površinu građevne čestice.
- (5) Posebni uvjeti za smještaj sustava za proizvodnju energije temeljen na korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneraciji:
- građevna čestica treba osigurati ovom Odlukom minimalno propisani udio površine u zelenoj površini prirodnog terena, na kojem i ispod kojeg nije predviđena postava instalacija predmetnog sustava proizvodnje energije
 - 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.

5.2.2. *Javna rasvjeta*

Članak 93.

- (1) Mreža vodova javne rasvjete predviđa se izvesti jednostrano unutar planiranih uličnih koridora kao podzemna.
- (2) Svjetiljke javne rasvjete treba montirati na tipizirane stupove.
- (3) Prosječni razmak između stupova treba projektirati na način da se osigura dobra osvjetljenost ulice.
- (4) Kod odabira rasvjetnih tijela potrebno je voditi računa o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

5.2.3. *Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture*

Članak 94.

- (1) Unutar područja UPU, u uličnim koridorima je predviđena trasa elektroničke kableske kanalizacije (EKK) za izvedbu vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (2) Elektronička kableska kanalizacija treba biti dimenzionirana za istovremeno vođenje vodova više operatera elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Članak 95.

- (1) Zasebne građevne čestice za potrebe EKI formiraju se prema članku 77.
- (2) Instalacijski i građevinski objekti, koji se u svrhu priključenja zgrada na EK kanalizaciju smještaju podzemno unutar u uličnog koridora, ne smiju onemogućiti smještaj i prolaz vodovima ostale planom predviđene komunalne infrastrukture.

Članak 96.

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

Članak 97.

- (1) 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 povezu opremu.
- (2) Smještaj samostojećih antenskih stupova za EKI potrebno je usmjeravati izvan građevinskih područja naselja ili unutar gospodarskih, proizvodnih zona.
- (3) Unutar područja obuhvata UPU je, uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela, uređaje za postavu elektroničke komunikacijske infrastrukture za bežični prijenos informacija moguće postavljati neposrednim prihvatom za zgrade ili stupove ulične rasvjete.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 98.

- (1) Zeleni pojas u sastavu pojedinih uličnih koridora načelno se oblikuje kao košeni travnjak.
- (2) Obaveza sadnje drvoreda utvrđena je za ulični koridor UK1 i UK3.
- (3) U ostalim ulicama je drvorede i pojedinačna stabla moguće predvidjeti ukoliko je to tehnički izvedivo, ovisno o širini uličnog koridora.
- (4) Ulični drvoredi predviđaju se sadnjom listopadnih vrsta bez alergeni svojstava.
- (5) Kod sadnje bilja treba voditi računa o mjerama zaštite infrastrukture koja prolazi uličnim koridorom ili pojedinačnom građevnom česticom, od korijena biljaka.

Članak 99.

- (1) 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.
- (2) Najmanje 1/3 javnih parkovnih površina treba biti oblikovana na način da bude zasjenjene visokim drvećem.
- (3) Javni park nije dozvoljeno ograđivati.
- (4) Unutar javnog parka moguće je ograditi dio površine iz razloga zaštite, a što se posebno odnosi na igrališta za djecu mlađih dobnih skupina.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

7.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 100.

- (1) 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).
- (2) 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).

Članak 101.

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

-
- (2) Zaštita prirode se u širem smislu provodi primjenom autohtonih vrsta kod ozelenjivanja vanjskih prostora i obvezom zbrinjavanja otpadnih voda prema posebnom propisu i ovoj Odluci.

7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti

Članak 102.

- (1) 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.

Članak 103.

- (1) Na kartografskom prikazu broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ i broj 4. „Uvjeti gradnje“ prikazane su granice zona povijesne jezgre Preloga, utvrđene prema elaboratu: „Konzervatorska studija za područje obuhvata UPU Preloga“, Instituta za povijest umjetnosti, Zagreb 2008.:
- **uža zona povijesne jezgre (zona A),**
 - **šira zona ekspozicije – kontaktna zona (zona B).**
- (2) 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.
- (3) Za sve zahvate kojima se određuju ili mijenjaju elementi navedeni u prethodnom stavku, potrebno je zatražiti prethodne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela, te ishoditi suglasnost na zahvat.

Članak 104.

- (1) Ne postoje podaci o arheološkim nalazištima unutar područja obuhvata UPU-a, ali je s obzirom na lokaciju potencijalno moguće naići na arheološke nalaze prilikom izvedbe građevinskih i drugih zahvata.
- (2) 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.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 105.

- (1) Unutar područja UPU nije moguće smjestiti djelatnosti gospodarenja otpadom.

Članak 106.

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

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. Zaštita od onečišćenja okoliša otpadnim vodama

Članak 107.

- (1) Područje obuhvata UPU u cijelosti se nalazi unutar III. zone zaštite izvorišta vodocrpilišta Prelog.
- (2) Zaštita izvorišta vodocrpilišta Prelog provodi se neposrednom primjenom Odluke o zaštiti vodocrpilišta Nedelišće, Prelog i Sveta Marija („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 7/08).
- (3) Za sve čestice treba predvidjeti skupljanje i odvodnju voda prema poglavlju 5.2.1.2. „Javna odvodnja“ i na način da zadovoljavaju zakonom propisane standarde kvalitete vode sukladno Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“ br. 26/20), prije ispuštanja u sustave javne odvodnje, odnosno u površinske i podzemne vode i tlo.

9.2. Zaštita od onečišćenja zraka

Članak 108.

- (1) Mjere zaštite i poboljšanja kakvoće zraka provode se prema Zakonu o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 127/19, 57/22), odgovarajućim podzakonskim aktima i Programom zaštite zraka, ozonskog sloja, ublažavanja klimatskih promjena i prilagodbe klimatskim promjenama za područje Grada.

9.3. Svjetlosno onečišćenje

Članak 109.

- (1) Radi zaštite od svjetlosnog onečišćenja rasvjetna tijela vanjske javne rasvjete trebaju imati zaslon izveden na način da spriječe širenje svjetlosnog snopa u vis.
- (2) Kod izbora svjetlosnog izvora rasvjetnog tijela javne rasvjete, treba voditi računa o emisiji energije u okoliš.
- (3) Ostale mjere zaštite utvrđuju se temeljem Zakona o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja („Narodne novine“ broj 14/19).

9.4. Zaštita od buke

Članak 110.

- (1) Mjere zaštite od buke provode se prema Zakonu o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18, 14/21) i primjenom odgovarajućih podzakonskih propisa.

Članak 111.

- (1) Najveća dopuštena ocjenska razina buke u unutarnjim prostorima utvrđuje se ovisno o namjeni pojedine građevine, a treba se primjenom tehničkih mjera ograničiti na dozvoljenu, s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka.
- (2) Najveće dopuštene ocjenske razine buke u vanjskom prostoru utvrđuju se prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka („Narodne novine“ broj 143/21), te ovisno o namjeni površine unutar koje se pojedina građevna čestica nalazi, prema sljedećoj tabeli:

ZONA BUKE	FUNKCIONALNA ZONA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA	Najviše dopuštene ocjenske razine buke u vanjskom prostoru /L _{R,Aeg} / dB(A)			
		L _{day}	L _{evening}	L _{night}	L _{den}
2	S1, S2, M1	55	55	40	56
3	M2, Z1	55	55	45	57
4	D4	65	65	50	66
5	K1	65	65	55	67

- (3) Na granicama pojedinih namjena potrebno je postići ocjensku razinu buke za površine one namjene za koje je u prethodnom stavku utvrđena manja dopuštena ocjenska razina buke.

9.5. Zaštita od požara

Članak 112.

- (1) Mjere zaštite od požara potrebno je provoditi prema Zakonu o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10) i odgovarajućih podzakonskih propisa, te prema posebnim uvjetima javnopravnog tijela nadležnog za zaštitu od požara.
- (2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup određen prema Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe („Narodne novine“ broj 35/94, 55/94, 142/03).

Članak 113.

- (1) Radi osiguranja od požara, prilikom projektiranja ulične mreže vodoopskrbe, potrebno je projektirati vanjsku hidrantsku mrežu i odrediti lokacije vanjskih nadzemnih hidranata, unutar uličnih koridora, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara („Narodne novine“ broj 8/06).
- (2) Osim unutar uličnih koridora, nadzemne hidrante za zaštitu od požara moguće je smjestiti i na drugim površinama, ukoliko je to predviđeno posebnim propisima, te ukoliko za to postoji prostorna mogućnost.
- (3) Vanjska hidrantska mreža poslovnih građevina unutar pojedinačnih građevnih čestica, treba također biti izvedena nadzemnim hidrantima.

9.6. Osiguranje bitnih zahtjeva za građevine

Članak 114.

- (1) Prema Karti potresnih područja Republike Hrvatske iz 2012. godine:
 - za povratni period od 95 godina područje u obuhvatu UPU spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,09 g, što odgovara potresu VII. stupnja MCS ljestvice
 - za povratni period od 475 godina, područje u obuhvatu DPU spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,19 g, što odgovara potresu između VII. i VIII. stupnja MCS ljestvice.
- (2) Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevinu, definirani prema Zakonu o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), kao i drugi posebni uvjeti gradnje, koji nisu sadržani u ovoj Odluci, određuju se na temelju posebnih propisa i tehničkih normi.

9.7. Upravljanje rizicima

Članak 115.

- (1) Mjere zaštite od opasnosti nastanka i posljedica velikih nesreća i katastrofa utvrđene su sektorskim dokumentom za razinu jedinice lokalne samouprave važjećom „Procjenom rizika od velikih nesreća za područje Grada Preloga“, a provode se neposrednom primjenom predmetnog dokumenta, te Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18, 31/20 i 20/21) i drugih pripadajućih podzakonskih akata.
- (2) U karti opasnosti od poplava Hrvatskih voda, cijelo područje obuhvata UPU nalazi se unutar površine s utvrđenom opasnosti od poplava – male vjerojatnosti, te je navedeno potrebno uzeti u obzir pri projektiranju zgrada, posebice podrumске, odnosno suterenske etaže.
- (3) Površine za evakuaciju osoba u slučaju incidentne situacije unutar zgrada, potrebno je organizirati na svakoj građevnoj čestici zasebno, a dodatno se koriste javne zelene površine.

-
- (4) Planirani ulični koridor i površine kontaktnih, obodnih ulica izvan obuhvata UPU utvrđuju se kao prometni koridor za evakuaciju u slučaju prirodnih nepogoda i ratnih opasnosti.
 - (5) Izgradnja javnih skloništa na području obuhvata UPU se ne predviđa, ali se može utvrditi naknadno kroz izmjenu odgovarajućih akata lokalne razine iz područja civilne zaštite.
 - (6) Radi osiguranja protočnosti prometnih evakuacijskih koridora u slučaju prirodnih nepogoda i ratnih opasnosti, međusobna udaljenost osnovnih građevina na suprotnim stranama iste ulice utvrđuje se s najmanje 5,0 m + ½ zbroja visina (vijenca) obaju građevina mjereno na uličnom pročelju.

9.8. Ostale mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 116.

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

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 117.

- (1) Uređenje sadržaja planiranih UPU-om predviđa se kroz duži vremenski period.
- (2) Dok se ne izgrade odgovarajući infrastrukturni sustavi unutar područja UPU, korisnike komunalnih usluga smještene neposredno uz obodne izvedene ulice i u njihovoj blizini, moguće je priključiti na postojeću infrastrukturu izvan obuhvata UPU, sukladno posebnim uvjetima odgovarajućih operatora i pružatelja komunalnih usluga.

Članak 118.

- (1) Iz tehničkih razloga je dozvoljeno trase linijske komunalne infrastrukture (ne i prometne infrastrukture) predvidjeti drugačije nego je to prikazano u kartografskim prikazima UPU.
- (2) U slučaju da trasa za pojedinu linijsku komunalnu infrastrukturu nije utvrđena ovim UPU-om, linijska infrastruktura se projektira neposredno prema odredbama prostornog plana širega područja, Prostornog plana uređenja Grada Preloga.

Članak 119.

- (1) Uvjeti smještaja i oblikovanja jednostavnih građevina određenih odgovarajućim podzakonskim propisom (Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, „Narodne novine“ br. 112/17, 34/18, 36/19) utvrđuju se ovisno o namjeni jednostavne građevine, prema poglavlju II. „Odredbe za provedbu“ ove Odluke na isti način kao i za građevine za koje je zakonskim odredbama utvrđena obveza ishoda građevinske dozvole.

Članak 120.

- (1) Postupanje prema nezakonito izgrađenim zgradama utvrđeno je Zakonom o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) i Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19), koji se primjenjuju neposredno.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 121.

- (1) Svi propisi navedeni u ovoj Odluci kao osnova za utvrđivanje uvjeta provedbe zahvata u prostoru, u slučajevima izmjene i dopune odnosno supstitucije propisa novim, u primjeni ove Odluke zamjenjuju se važećim propisom.
- (2) Svi obračuni se vrše prema važećoj zakonskoj regulativi.
- (3) U slučaju da se numerički urbanističko – tehnički uvjeti iz kartografskih prikaza ne podudaraju s uvjetima iz odredbi za provedbu UPU, primjenjuju se odredbe za provedbu.

Članak 122.

- (1) Elaborat izvornika Urbanističkog plana uređenja područja „Leščača“ do Srednje škole Prelog ovjerava predsjednik Gradskog vijeća.
- (2) Izvornik je izrađen u 4 primjerka.
- (3) Digitalni oblik Elaborata istovjetan izvorniku, kao i digitalni oblik ove Odluke, dostupni su na mrežnim stranicama Grada Preloga.

Članak 123.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Međimurske županije“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PRELOGA

KLASA: 350-01/22-01/02
URBROJ: 2109-14-01-23-83
Prelog, 29.06.2023. godine

PREDSJEDNIK:

Đuro Ujlaki, dipl. ing. stroj.