

Na temelju članka 28. Zakona o izmjeni i dopuni zakona o prostornom uređenju (NNRH br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), članka 34. Statuta Grada Preloga (Sl. glasnik Međimurske županije br. 6/01) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada (Sl. glasnik Međimurske županije br. 3/04) Gradsko vijeće Grada Preloga na svojoj 25. sjednici održanoj 29. srpnja 2004. godine donijelo je:

ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja stambene zone u Draškovcu

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- 1) Ovom odlukom donosi se Detaljni plan uređenja stambene zone u Draškovcu (u daljnjem tekstu Detaljni plan uređenja, odnosno DPU), kojeg je izradila tvrtka Urbia d.o.o. Čakovec.
- 2) Detaljnim planom uređenja utvrđuje se detaljna namjena površina, uvjeti uređenja zemljišta, način opremanja zemljišta prometnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti formiranja i korištenja građevnih čestica, uvjeti izgradnje građevina, uvjeti za sprečavanje štetnih utjecaja na okoliš i drugi elementi od važnosti za uređenje prostora unutar područja obuhvata DPU.

Članak 2.

- 1) Područje obuhvata nalazi se sjeverno od državne ceste D 20 i zapadno od županijske ceste ŽC 2034
- 2) Granice obuhvata Detaljnog plana uređenja prikazane su na kartografskom prikazima.
- 3) Površina obuhvata iznosi cca 14,8 ha.

Članak 3.

- 1) Detaljni plan uređenja sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.
- 2) Tekstualni dio sadrži:
 - I Obrazloženje i
 - II Odredbe za provođenje
- 3) Grafički dio sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:1000
 1. Situacija - podloga za izradu DPU
 2. Detaljna namjena površina
 3. Plan prometa
 4. Plan komunalne infrastrukture - mreže vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje
 5. Plan komunalne infrastrukture - mreža elektroopskrbe, javne rasvjete i telekomunikacijska mreža.
 6. Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina
 7. Uvjeti gradnje građevina

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA

1 UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 4.

- 1) Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu br. 2. – “Detaljna namjena površina”, kojime je definirana namjena površina za:
 - postojeće građevne čestice mješovite namjene – pretežito stambene /oznaka M1/;
 - novoplanirane građevne čestice mješovite namjene – pretežito stambene /oznaka M2/;
 - postojeća građevna čestica poslovne namjene /oznaka K1/;
 - novoplanirana građevna čestice poslovne namjene /oznaka K2/;
 - sportsko – rekreacijska namjena, sportska igrališta /oznaka R1/;
 - podvrtnice postojećih građevnih čestica /oznaka Z1/
 - zelene površine uz ulični koridor /oznaka Z2/
 - glavni kolni prilaz sportskim igralištima s parkiralištem /oznaka P1/
 - površine infrastrukturnih sustava /oznaka IS/
 - ulični koridori /oznaka UK sa dodatnom numeričkom oznakom ulice/ i
 - zelene površine, pješačke i biciklističke staze, unutar uličnih koridora /linijska oznaka/.

Članak 5.

- 2) Jedinica namjene, u smislu ovog Detaljnog plana uređenja je građevna čestica.
- 3) Građevne čestice namijenjene su:
 - izgradnji građevina čija namjena je određena namjenom građevne čestice, označene kartografskim prikazom br. 2 – “Detaljna namjena površina” i
 - izgradnji kompatibilnih građevina, određenim za svaku pojedinačnu osnovnu namjenu, u **člancima 6 -10**, ovih odredbi.

Članak 6.

- 1) **Mješovita, pretežito stambena namjena /M1 i M2/** omogućava formiranje građevne čestice za gradnju obiteljske kuće ili kompleksa građevina u kojima se osim stanovanja ili umjesto stanovanja mogu obavljati ovim člankom određene gospodarske ili društvene djelatnosti.
- 2) Kao **osnovnu građevinu** na čestici mješovite, pretežito stambene namjene moguće je graditi:
 - stambenu građevnu, namijenjenu stalnom ili povremenom stanovanju, individualnog tipa, odnosno građevinu koja sadrži najviše 2 stambene jedinice,
 - poslovnu građevinu namijenjenu obavljanju:
 - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),
 - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, fotografske i slične radionice),
 - turističkih i ugostiteljskih djelatnosti bez sadržaja koji utječu na povećanje razine buke ili zagađenja okoline (hoteli, pansioni, kavane i slično),
 - trgovini proizvoda koji ne utječu na povećanje zagađenja zraka ili uzrokuju pojave koje mogu ugroziti ljude i okolni prostor, kao što su požari ili eksplozije (specijalizirane trgovine hrane, pića, odjeće, obuće, kućnih potrepština, kućanskih aparata i elektroničkih proizvoda, osim trgovine građevnog materijala, automobila, poljoprivrednih i drugih velikih strojeva i slično),
 - usluga iz oblasti društvenih djelatnosti (predškolskog odgoja, dopunskog obrazovanja, primarne zdravstvene zaštite, skrbi za starije i osobe s posebnim potrebama, djelovanju sportskih klubova, udruga građana i slično)
 - ili stambeno-poslovnu građevinu, odnosno građevinu koja objedinjava funkcije navedene u alinejama 1 i 2 ovog stavka.
- 3) Ukoliko je na čestici mješovite, pretežito stambene namjene, izgrađena građevina osnovne namjene, uz nju je, kao **prateću građevinu** moguće graditi:
 - uz osnovnu stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu ili poslovnu trgovačku građevinu prema stavku 2, alineji 2, podalineji 4 ovog članka:

- jednu poslovnu građevinu, određenu prema stavku 2, alineji 2, podalinejama 1, 2 i 4 ovog članka,
 - jednu ili kompleks gospodarskih građevina bučnih i potencijalno opasnih djelatnosti, koje je potrebno locirati u pojasu *izgradnje pomoćnih građevina s izvorom zagađenja i to najmanje 20,0 m udaljeno od pojasa izgradnje osnovne građevine*, a namijenjenih obavljanju:
 - tehničkih servisa (autoelektričarskih usluga i pranje automobila, automehaničarske, autolimarske i limarske radionice),
 - djelatnosti građevinarstva (armiračke, tesarske i slične radionice),
 - proizvodnje proizvoda od tekstila, metala i drveta,
 - proizvodnju električnih i elektroničkih proizvoda i slične djelatnosti.
 - biljnu poljoprivrednu proizvodnju (rasadnici, staklenici, plastenici), te
 - skladištenja i primarnu preradu poljoprivrednih proizvoda biljnog podrijetla (sortirnice, pakirnice, vinarije, uljare).
- 4) Uz izgrađenu osnovnu ili prateću građevinu moguće je na čestici mješovite, pretežito stambene namjene, graditi **više pomoćnih građevina**:
- garažu za najviše dva (2) osobna vozila, ukoliko se gradi u kompleksu s osnovnom stambenom građevinom moguće je graditi unutar pojasa izgradnje osnovne građevine, uz uvjet da je garaža najmanje 4,0 m uvučena od građevne linije uličnog pročelja građevine,
 - iza osnovne građevine pa do najviše 80,0 m dubine od linije regulacije, a za građevne čestice dubine manje od 80,0 m do stražnje međe, lociraju se:
 - pomoćne građevine, koje služe redovnoj upotrebi stambene građevine (alatnice, fontane dubine do 80,0 cm, vrtni paviljoni i slično), osim bazena i tenis igrališta,
 - pomoćne poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja kao što su spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, staklenici, plastenici i slične građevine,
 - u pojasu izgradnje *pomoćnih građevina s izvorom zagađenja* lociraju se:
 - najviše jedan bazen površine do 60,0 m² (sve vodene površine veće od 4,0 m² se smatraju bazenom) i najviše jedno tenis igralište po čestici,
 - pomoćne poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja:
 - građevine za uzgoj životinja (staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci i slične građevine), u ukupnoj neto površini svih jedinica do 90,0 m² po čestici,
 - gnojne jame i
 - građevine za silažu stočne hrane neto površine do 100,0 m².
- 5) Na česticama mješovite, pretežito stambene namjene, unutar obuhvata DPU-a nije moguće graditi građevine za uzgoj životinja, ili vršiti prenamjenu postojećih građevina druge namjene u građevine za uzgoj životinja, ukoliko bi ukupna neto površina svih prostora namijenjenih za tu svrhu, premašivala 90,0 m² po čestici.

Članak 7.

- 1) Na građevnoj čestici **poslovne namjene /oznake K1/** može se rekonstruirati postojeći punkt za otkup mlijeka isključivo u postojećim gabaritima.
- 2) Ukoliko se na čestici planira nova gradnja ona se može izvršiti samo kao **zamjena postojeće građevine osnovne namjene novom**, za istu ili drugu poslovnu namjenu i to kao poslovna građevina – uslužnih ili trgovačkih djelatnosti i to
 - financija, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),
 - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, fotografske, autoelektričarske radionice, autopraonice i slično),
 - trgovinu prehrambenih i neprehrambenih proizvoda, osim trgovine životinjama,
 - ugostiteljskih djelatnosti bez sadržaja koji utječu na povećanje razine buke ili zagađenja okoline (kavane i slično), te
 - rekonstruirati postojeća telekomunikacijska centrala na tehnički pogodnom dijelu čestice, unutar površine predviđene za razvoj građevina.
- 3) Unutar čestice poslovne namjene ne mogu se graditi smještajni turistički sadržaji niti sadržaji stanovanja.

Članak 8.

- 1) Na građevnoj čestici **poslovne namjene /oznake K2/** mogu se graditi, kao **građevine osnovne namjene** jedna ili kompleks poslovnih građevina, prvenstveno komunalno servisne namjene, odnosno:

- benzinska postaja,
 - otvoreno kamionsko parkiralište
 - parkirališne i garažne građevine,
 - kompleks koji sadrži dvije ili više sadržaja navedenih u prethodne **tri alineje ovog stavka** ili
 - trgovačko-poslovni kompleks namijenjen drugim poslovnim djelatnostima uslužne i/ili trgovačke namjene.
- 2) Uz građevinu osnovne namjene je u kompleksu ili kao samostojeće moguće graditi kao **prateće** - servisne i infrastrukturne građevine u funkciji poslovne djelatnosti:
- portu,
 - prostore ugostiteljske namjene kao restorane za vlastite potrebe, te caffe barove i snack barove javnog korištenja,
 - nadstrešnice za parkirališta,
 - transformatorske stanice i plinske redukcijske stanice,
 - spremnike goriva i slično.
- 3) Unutar čestice poslovne namjene ne mogu se graditi smještajni turistički sadržaji niti sadržaji stanovanja.

Članak 9.

- 1) Površine **sportsko – rekreacijske namjene /oznaka R1/** namijenjene su uređenju otvorenih sportskih igrališta i to:
- glavnog i pomoćnog nogometnog igrališta,
 - drugih sportskih igrališta standardnih pojedinačnih ili grupnih sportova (tenis igrališta, odbojke, rukometa, malog nogometa i slično).
- 2) Unutar čestice sportsko – rekreacijske namjene /oznaka R1/ ne mogu se graditi građevine niti uređivati površine za sportove za koje je potrebno osigurati posebne prostorne ili sigurnosne uvjete, odnosno uvjete povećane zaštite mogućih negativnih utjecaja na stanovanje (motorističkih disciplina tipa karting, speedway i sličnih, sportska letjelišta, golf terene i drugo).
- 3) Unutar čestice sportsko – rekreacijske namjene /oznaka R1/ može se rekonstruirati, dograditi i nadograditi postojeća građevina za potrebe funkcioniranja sportskih klubova, u kojoj se može locirati jedan ugostiteljski sadržaj.
- 4) Unutar područja označenog kao područje moguće gradnje sportske dvorane moguće je postaviti privremenu montažnu građevinu za zaštitu igrališta od vremenskih nepogoda – kao tekstilnu konstrukciju, odnosno moguće je i izgraditi sportsku ili rekreacijsku dvoranu za višenamjensko korištenje.

Članak 10.

- 1) **Zelene površine – podvrtnice** postojećih mješovitih, pretežito stambenih građevnih čestica **/oznaka Z1/** formiraju se kao područje namijenjeno biljnoj poljoprivrednoj proizvodnji.
- 2) Na zemljištu unutar područja podvrtnica, ukoliko je do pojedine čestice osiguran pristup preko postojeće građevne čestice postojećih poljoprivrednih gospodarstva uz ŽC 2034 ili preko novoplaniranih građevnih čestica brojeva 26 – 33. moguće je:
- vršiti biljnu proizvodnju (ratarsku, povrtlarsku, voćarsku, vinogradarsku, te proizvodnju ukrasnog ili ljekovitog bilja),
 - uređivati trajne nasade što podrazumijeva podizanje zaštitnih ograda,
 - postavljati platenike i/ili staklenike sa ili bez čvrstih temelja u svrhu biljne poljoprivredne proizvodnje, te
 - postavljati pokretne ili graditi čvrste pčelinjake.
- 3) Pomoćne poljoprivredne građevine kao što su spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda ne mogu se graditi na površini podvrtnica, već ih je potrebno locirati unutar područja za razvoj pomoćnih i pratećih građevina na česticama poljoprivrednog gospodarstva na koje se površina podvrtnice nastavlja.

Članak 11.

- 1) **Zaštitne zelene površine uz ulični koridor /oznaka Z2/** formiraju se radi preglednosti planiranog raskrižja sa državnom cestom i nisu namijenjene gradnji građevina,.
- 2) Na njima se dozvoljava izvedba podzemnih infrastrukturni mreža, postava nadzemnih infrastrukturnih uređaja, kao što su npr. plinske redukcijske stanice, ukoliko se time ne ugrožava promet i na način da od međe čestice budu udaljene najmanje 4,0 m, te izvedba poljskog puta za

pristup području podvrtnica.

Članak 12.

- 1) Površine za izgradnju **građevina infrastrukturnih sustava /oznaka IS/**, namijenjene su formiranju građevne čestice i gradnji transformatorskih stanica.

Članak 13.

- 1) **Ulični koridori /oznaka UK, s pripadajućom numeričkom oznakom koridora/** formiraju se radi izgradnje prometnica, pješačkih i biciklističkih staza, komunalnih infrastrukturnih mreža opskrbe vodom, plinom, električnom energijom, javnom rasvjetom, telekomunikacijskom mrežom, te sustavima za odvodnju sanitarno-fekalnih i prethodno pročišćenih tehnoloških voda, te sustava odvodnje oborinskih voda.

2 DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA

Članak 14.

- 1) Detaljnim uvjetima uređenja i korištenja građevnih čestica, te gradnje građevina, utvrđuje se:
 - veličina i oblik građevnih čestica,
 - veličina i površina građevina koje se mogu izgraditi na građevnoj čestici,
 - namjena građevina,
 - smještaj građevina na građevnoj čestici,
 - oblikovanje građevina i
 - uređenje građevnih čestica

2.1 VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 15.

- 1) Točna površina svake građevne čestice utvrđuje se parcelacijskim elaboratom u skladu s ovim Detaljnim planom uređenja.
- 2) Dozvoljena odstupanja od planiranih površina građevnih čestica mogu se kretati u rasponu od +/- 8% planirane površine.

Članak 16.

- 1) Granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine među tih dviju građevnih čestica.
- 2) Između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom Detaljnog plana uređenja.
- 3) Građevne čestice treba formirati na način da se njihove granice, svugdje gdje je to moguće, poklapaju s međama postojećih katastarskih čestica.

Članak 17.

- 1) Najviše dvije susjedne građevne čestice mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1 i M2/, koje nisu međusobno odvojene javnom prometnicom, mogu se spojiti u jednu veću, kod čega se površina tako dobivene građevne čestice, u organizacijskom smislu, tretira jedinstvenom građevnom česticom.

2.1.1 Građevne čestice postojećeg, izgrađenog dijela naselja

Članak 18.

- 1) Postojećim građevnim česticama uz ŽC 2034 zadržava se oblik i površina koja je određena:
 - pripadajućom jednom ili više katastarskih čestica, koje čine građevnu česticu i
 - kućnim brojem.

- 2) Izuzetno od prethodnog, postojeće građevne čestice se mogu produživati (postupkom proširenja gruntišta) pripajanjem zemljišta koje se po dubini nastavljaju na katastarske čestice čija istočna (sjeveroistočna) međa čini regulacijsku liniju prema ŽC 2034, te ukoliko se produživanje građevne čestice vrši unutar područja označenog kao područje postojeće gradnje mješovite, pretežito stambene namjene /oznake M1/.
- 3) Ukoliko se na području podvrtnica /oznaka Z1/ planira gradnja čvrstih građevina, prema **članku 10, stavak 2, alinejama 3. i 4. ovih odredbi** (staklenici ili plastenici s temeljima i pčelinjaci koji se grade kao čvrste građevine), potrebno je formirati jedinstvenu građevnu česticu čija osnovna građevina se nalazi unutar područja postojeće mješovito-stambene namjene, te čiji dio lociran unutar površine podvrtnica se pripaja gospodarskom dijelu postojeće čestice, odnosno čini proširenje gruntišta postojeće građevne čestice.
- 4) Dio građevne čestice formiran prema prethodnom stavku, unutar područja podvrtnica, treba s dijelom građevne čestice koji se nalazi unutar područja postojeće, mješovite, pretežito stambene namjene biti povezan pristupnom površinom širine najmanje 6,0 m.

Članak 19.

- 1) Interpolacija nove građevne čestice unutar postojećeg dijela naselja može se vršiti ukoliko se građevna čestica formira cijepanjem od jedne ili dvije susjedne postojeće građevne čestice, na način da se pristupna međa interpolirane građevne čestice nalazi na regulacijskoj liniji postojeće ulice.
- 2) Širina interpolirane građevne čestice može biti najmanje:
 - 12,0 m, ukoliko se planira gradnja prizemne građevine, odnosno građevine čija visina vijenca ne prelazi 4,80 m, odnosno
 - 14,0 m, ukoliko se planira gradnja katne građevine, odnosno građevine čija visina vijenca ne prelazi 6,60 m.
- 3) Širina građevne čestice od koje se cijepa zemljište za interpolaciju nove građevne čestice, nakon cijepanja ne može biti manja od:
 - 12,0 m, ukoliko je postojeća osnovna građevina na čestici izgrađena kao prizemna, odnosno ukoliko visina vijenca osnovne građevine ne prelazi 4,80 m, odnosno
 - 14,0 m, ukoliko je postojeća osnovna građevina na čestici izgrađena kao katna, odnosno ukoliko visina vijenca osnovne građevine ne prelazi 6,60 m.
- 4) Uvjeti lociranja građevina i gradnje na česticama koje se formiraju prema stavcima 2 i 3 ovog članka, definiraju se prema tipologiji polugrađene građevne strukture, odnosno na način da se:
 - građevine lociraju na ili neposredno uz sjevernu ili sjeverozapadnu među građevne čestice,
 - a ostali uvjeti gradnje i oblikovanja građevina se utvrđuju prema točkama 2.2 – 2.5. ovih odredbi.

2.1.2 Građevne čestice unutar područja za razvoj naselja (novoplanirano područje)

Članak 20.

- 1) Novoplanirane građevne čestice formiraju se prema parcelaciji danoj ovim Detaljnim planom uređenja.
- 2) Svako novoplaniranoj, odnosno preoblikovanoj građevnoj čestici dodijeljena je numerička oznaka - broj građevne čestice.
- 3) U kartografskom prikazu br. 6. – "Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina" svakoj je novoplaniranoj građevnoj čestici određen:
 - način uređenja površine čestice,
 - smjer priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu i
 - smjer priključenja čestice na mrežu komunalne infrastrukture.
- 4) U kartografskom prikazu br 7 – "Uvjeti gradnje građevina" svakoj je novoplaniranoj građevnoj čestici određen:
 - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/ i
 - koeficijent iskoristivosti građevne čestice/kis/.

2.2 VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

Članak 21.

- 1) Veličina i površina građevina koje se mogu graditi unutar zone obuhvata Detaljnog plana uređenja ovisi o namjeni i površini građevne čestice.
- 2) Veličina i površina građevina iskazuju se kroz:
 - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/
 - koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/
 - ukupnu (bruto) površinu građevina,
 - maksimalno dozvoljenu visinu građevina /V/,
 - maksimalno dozvoljeni broj i tip etaža građevina /E/

Članak 22.

- 1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/ je odnos ukupne tlocrtna površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.
- 2) Tlocrtna površina građevine je u smislu ove Odluke vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine i svih otvorenih, ali natkrivenih dijelova građevine, na građevnu česticu.
- 3) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/ ovisi o namjeni građevne čestice određenoj u kartografskom prikazu br. 2 – "Detaljna namjena površina" i iznosi
 - za poslovnu namjenu /oznaka K1 i K2/ **kig** $\leq 0,40$
 - za mješovitu, pretežito stambenu namjenu /oznaka M1 i M2/ **kig** $\leq 0,40$
 - za površine infrastrukturnih sustava /oznaka IS/ **kig** $\leq 0,40$
- 4) Na građevnoj čestici sportsko - rekreacijske namjene:
 - ukupna površina čestice pod otvorenim sportskim igralištima može iznositi do 70% površine čestice /oznaka R1/,
 - bruto tlocrtna projekcija građevine sportskog kluba najviše 400,0 m², a
 - bruto tlocrtna projekcija sportske dvorane 2.200,0 m².
- 5) Nadstrešnicom natkrivena parkirališna mjesta i pristupne površine, građene na građevnim česticama poslovne namjene /oznaka K1 i K2/, ne ubrajaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, ali površina pod nadstrešnicama ne može premašivati više od 25% površine čestice.

Članak 23.

- 1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/ je u smislu ove Odluke odnos ukupne (bruto) izgrađene površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.
- 2) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice /kis/ ovisi o namjeni građevne čestice određenoj u kartografskom prikazu br. 2 - Detaljna namjena površina i iznosi :
 - za poslovnu namjenu /oznaka K1/ **kis** $\leq 1,20$
 - za poslovnu namjenu /oznaka K2/ **kis** $\leq 1,00$
 - za mješovitu, pretežito stambenu namjenu /oznaka M1 i M2/ **kis** $\leq 1,20$, te
 - za površine infrastrukturnih sustava /oznaka IS/ **kis** $\leq 0,40$

Članak 24.

- 1) Ukupna (bruto) površina građevina na području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja određena je kao maksimalna dozvoljena površina svih etaža svih izgrađenih i svih planiranih građevina na građevnoj čestici.
- 2) Ukupna (bruto) površina ovisi o namjeni građevne čestice određenoj u kartografskom prikazu br. 2 - Detaljna namjena površina i površini građevne čestice i iznosi maksimalno:
 - za poslovnu namjenu /oznaka K1/ 120% površine građevne čestice i
 - za poslovnu namjenu /oznaka K2/ 100% površine građevne čestice,
 - za mješovitu, pretežito stambenu namjenu /oznaka M1 i M2/ 120% površine građevne čestice,
 - za građevinu sportskog kluba na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene /oznaka R1/ - 800,0 m²,
 - za građevinu sportske dvorane na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene /oznaka R1/ - 3.000,0 m², te
 - za površine infrastrukturnih sustava /oznaka IS/ 40% površine građevne čestice.

Članak 25.

- 1) Maksimalno dozvoljena visina građevina osnovne namjene koje se mogu graditi unutar pojasa izgradnje osnovnih građevina /Vosn/ u smislu ovog Detaljnog plana uređenja određena je kao visina najvišeg vijenca građevine građevnog kompleksa i iznosi:
 - za poslovnu namjenu /oznaka K1/ Vosn=6,60m,
 - za poslovnu namjenu /oznaka K2/ Vosn=6,60m,
 - za mješovitu, pretežito stambenu namjenu /oznaka M1 i M2/ Vosn=6,60m
 - za građevinu sportskog kluba na čestici sportsko rekreacijske namjene /oznaka R1/ Vosn=6,60,m,
 - za građevinu sportske dvorane na čestici sportsko rekreacijske namjene /oznaka R1/ Vosn=10,00m, a
 - za površine infrastrukturnih sustava /oznaka IS/ Vosn=4,00m.
- 2) Izuzetno od stavka 1. ovog članka, nadstrešnica benzinske postaje ili dijelovi građevina koji su uvjetovani prema posebnim propisima ili konstruktivnim razlozima, na građevnoj čestici poslovne namjene /oznaka K2/, mogu imati i veću visinu vijenca od utvrđenih 6,60 m odnosno, do ukupnih 50% tlocrtna projekcije osnovne građevine.

Članak 26.

- 1) Visina (vijenca) pratećih građevina, koje se rekonstruiraju, adaptiraju ili dograđuju na pojedinoj čestici mješovite, pretežito stambene namjene u postojećem dijelu naselja /oznaka M1/ ne može biti viša od 4,80 m, osim za legalno izgrađene postojeće dijelove građevina koji već imaju veću visinu vijenca, a koji se mogu zadržati u postojećoj visini.
- 2) Visina (vijenca) pratećih građevina, koje se grade na česticama mješovite, pretežito stambene namjene u području za razvoj naselja /oznaka M2/ određuje se u odnosu na pojaseve izgradnje u dubinu čestice, odnosno ako se prateća građevina gradi u pojasu izgradnje osnovne građevine, visina vijenca joj može iznositi do 6,60 m, a ako se nalazi iza tog pojasa 4,80 m.
- 3) Prateća građevina, koja se može graditi na čestici za poslovnu namjenu /oznaka K2/, može imati visinu vijenca do 6,60 m.

Članak 27.

- 1) Pomoćne građevine koje se mogu graditi na česticama mješovite, pretežito stambene /oznaka M1 i M2/ i poslovne namjene /oznaka K1 i K2/, ne mogu biti veće visine vijenca od 3,0 m, osim spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva na česticama mješovite, pretežito stambene /oznaka M1 i M2/, koji mogu imati visinu vijenca do 4,80 m.
- 2) Visina vijenca pomoćnih građevina poljoprivrednog gospodarstva koje se mogu graditi na na području podvrtnica /oznaka Z1/ (staklenici ili platenici s temeljima i pčelinjaci koji se grade kao čvrste građevine) ne može biti veća od 3,0 m.

Članak 28.

- 1) Na građevnim česticama mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1 i M2/ osnovne građevine mogu imati najviše četiri (4) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + KAT + UREĐENO POTKROVLJE, a prateće građevine najviše tri (3) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + UREĐENO POTKROVLJE
- 2) Na građevnoj čestici poslovne namjene /oznaka K1/ osnovna građevina može imati najviše četiri (4) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + KAT + UREĐENO POTKROVLJE, a prateća građevina se ne može graditi.
- 3) Na građevnoj čestici poslovne namjene /oznaka K2/ osnovna i prateća građevina mogu imati najviše tri (3) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + KAT ili UREĐENO POTKROVLJE.
- 4) Na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene /oznaka R1/ građevina sportskog kluba može imati najviše 3 etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + KAT ili UREĐENO POTKROVLJE, a sportska dvorana može imati najviše 3 etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + KAT NAD DIJELOM GRAĐEVINE KOJI PO FUNKCIJI U PRIZEMLJU NEMA SPORTSKO IGRALIŠTE.
- 5) Na građevnoj čestici infrastrukturnih sustava /oznaka IS/ osnovna građevina može imati jednu (1) etažu i to PRIZEMLJE.

Članak 29.

- 1) U smislu ovog Detaljnog plana uređenja, etažom se smatra sav natkriveni korisni prostor, uključujući uređena potkrovlja.

- 2) Prizemljem se smatra etaža čija kota gotovog poda nije viša od 1,50 m iznad kote uređenog terena.
- 3) Katom se smatra etaža koja završava sa stropnom pločom, ili ima nadozid viši od 1,50 m od gornje kote stropa prizemne etaže.
- 4) Potkrovljem se smatra uređeni tavanski prostor ako nadozid nije viši od:
 - 1,50 m od gornje kote stropa prizemne etaže ili
 - 0,60 m od gornje kote stropa kata.

2.3 NAMJENA GRAĐEVINA

Članak 30.

- 1) Građevinom osnovne namjene smatra se građevina čija namjena je određena pretežitošću namjene građevne čestice, prema kartografskom prikazu br. 2. – “Detaljna namjena površina”.

Članak 31.

- 1) Pratećom građevinom smatra se građevina čija namjena je određena vrstom dozvoljenih pratećih djelatnosti na čestici, prema **člancima 6 - 10** ovih odredbi.
- 2) Ukupna neto površina prateće građevine na česticama mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1 i M2/ ne može za više od 50% premašivati neto površinu osnovne građevine (bruto pov. prateće građ. $\leq 1,5 \times$ bruto pov. osnovne građ.), ali ne može biti veća od 400,0 m² po čestici.

Članak 32.

- 1) Pomoćne građevine su određene prema osnovnoj namjeni pojedine čestice i definirane su u **člancima 6 - 10** ovih odredbi.

2.4 SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 33.

- 1) Smještaj građevina na građevnim česticama postojećeg dijela naselja, mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ određen je kartografskim prikazom br.7. – “Uvjeti gradnje građevina” unutar kojeg područja su definirani pojasevi izgradnje građevina.
- 2) Pojas izgradnje osnovnih građevina (stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih) određen je s 25,0 m od linije regulacije prema ŽC 2034.
- 3) Pojas izgradnje pratećih građevina određen je od završetka osnovne građevine u dubinu čestice, a razlikuje se za:
 - stambene građevine ukoliko se grade kao prateće na čestici i za stambene prostore u pratećim stambeno-poslovnim građevinama pojas moguće gradnje završava 25,0 m od linije regulacije, a izuzetno se može produžiti do najviše 45,0 m u dubinu od regulacijske linije, čime se ne onemogućava gradnja na susjednim građevnim česticama - poljoprivrednih pomoćnih građevina s izvorom zagađenja, pojedinačnih tenis igrališta, pojedinačnih bazena, te bučnih i potencijalno opasnih gospodarskih djelatnosti u ovim odredbama određenim pojasevima gradnje takvih građevina,
 - građevine uslužnih društvenih djelatnosti – predškolskog odgoja, dopunskog obrazovanja, smještajne građevine socijalne skrbi, koje se mogu graditi samo unutar pojasa gradnje građevina osnovne namjene, odnosno samo 25,0 m od regulacijske linije u dubinu čestice, a dublje unutar čestice mogu se graditi samo ukoliko je građevna čestica formirana na način se građevina od pojasa izgradnje bučnih i potencijalno opasnih građevina, na susjednim građevnim česticama može udaljiti najmanje 20,0 m,
 - ostale poslovne građevine, odnosno građevine tihih i čistih gospodarskih djelatnosti i građevine društvenih djelatnosti koje nisu navedene u prethodnoj alineji (prostori udruga građana, građevine vjerske namjene i druge), a mogu se graditi od završetka osnovne građevine pa do završetka građevne čestice, ukoliko je ona utvrđena unutar područja označenog kao postojeći dio naselja,
 - građevine bučnih i potencijalno opasnih gospodarskih djelatnosti, koje se mogu se locirati unutar pojasa označenog za gradnju takvih građevina, odnosno najmanje 20,0 m udaljeno od pojasa izgradnje osnovnih građevina.
- 1) Pojas izgradnje pratećih građevina razlikuje se za:

- pomoćne građevine u funkciji stanovanja i pomoćne poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja koje se mogu graditi od završetka osnovne ili prateće građevine u dubinu građevne čestice,
- izuzetno od alineje 1. ovog stavka, fontane visine do 1,5 m, i vrtni paviljoni površine do 2,0 m² i visine vijenca do 2,4 m mogu se postavljati i na prostoru čestice do linije regulacije, ukoliko su najmanje 3,0 m udaljeni od bočnih međa građevne čestice i ne sprečavaju kolni pristup širine 3,0 m do stražnjeg dijela čestice,
- izuzetno od alineje 1. ovog stavka, pojedinačni bazeni i pojedinačna tenis igrališta trebaju se od pojasa izgradnje osnovne građevine udaljiti najmanje 12,0 m,
- pomoćne poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja trebaju se graditi unutar u tu svrhu namijenjenog pojasa, koji je najmanje 12,0 m udaljen od pojasa izgradnje osnovne građevine.

Članak 34.

- 1) Smještaj građevina na novoplaniranim građevnim česticama određen je kartografskim prikazom br.7. – "Uvjeti gradnje građevina".
- 2) Tim prikazom je za svaku od novoplaniranih građevnih čestica određena površina unutar koje se mogu graditi građevine osnovne namjene i udaljenost te površine od linije regulacije i ostalih granica građevne čestice,
- 3) Za čestice mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M2/, određen je pojas izgradnje pratećih i pomoćnih građevina, s naznačenom granicom pojasa za izgradnju bučnih i potencijalno opasnih pratećih djelatnosti određenih u članku 6, stavku 3, alineji 1 i podalineji 2 ovih odredbi, koja je identična granici pojasa izgradnje pomoćnih građevina s izvorom zagađenja, određenih u članku 6, stavku 4, alineji 3 ovih odredbi.
- 4) Linija regulacije u smislu ovog, Detaljnog plana uređenja, je linija koja određuje granicu građevne čestice prema čestici javne prometne površine.

Članak 35.

- 1) Za pojedine građevne čestice, osim površine unutar koje se mogu graditi građevine, određen je i obavezni građevni pravac i njegova udaljenost od granice građevne čestice.
- 2) Obavezni građevni pravac je, u smislu ovog Detaljnog plana uređenja, pravac koji određuje obavezu izgradnje građevine, dijela građevine ili jedne građevine unutar građevne cjeline na toj liniji.
- 3) Obavezni građevni pravac građevine osnovne namjene na prostoru izgrađenog stambenog dijela naselja /područje oznake M1/ je linija regulacije.
- 4) Izuzetak od prethodnog stavka čine građevne čestice na kojima je su legalno izgrađene građevine osnovne namjene uvučene od linije regulacije, a koje se mogu rekonstruirati, adaptirati, dograđivati i nadograđivati na način da zadrže postojeću građevnu liniju, dok se zamjena osnovne građevine novom treba izvesti na način da se poštuje identičnost građevinskog pravca i linije regulacije.

Članak 36.

- 1) Prateće i pomoćne građevine, koje se na građevnim česticama mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1 i M2/ grade uz osnovnu građevinu potrebno je locirati na istoj strani, odnosno u nastavku osnovne građevine, i na način da se osigura slobodni, kolni prilaz, širine najmanje 3,0 m, stražnjem dijelu građevne čestice.
- 2) Izuzetno, zbog prostornog ograničenja čestice, se na česticama izgrađenog dijela naselja /oznake M1/ može dozvoliti lociranje samostojeće ili poluugrađene garaže za osobno vozilo, površine do 20,0 m² na suprotnoj strani čestice, uz uvjet da je najmanje 20,0 m udaljena od linije regulacije čestice.

Članak 37.

- 1) Za građevne čestice brojeva 4, 25 i 33 potrebno je, radi usklađenja s odredbama Zakona o javnim cestama, kod lociranja građevina unutar zaštitnog pojasa državne ceste, zatražiti suglasnost nadležne uprave za ceste.

Članak 38.

- 2) Međusobna udaljenost građevina na istoj čestici treba biti usklađena s propisima za zaštitu od

elementarnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara na način da se osigura:

- sigurnost od zatrpavanja prolaza dijelovima građevina u slučaju urušavanja građevina i
 - dostupnost vatrogasnog vozila do svih građevina na građevnoj čestici.
- 3) Međusobna udaljenost građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko nisu građene u kompleksu, mora biti minimalno jednaka visini vijenca osnovnog korpusa više građevine, ali ne može biti manja od širine vatrogasnog koridora.
- 4) Vatrogasni koridor određuje se sa 4,0 m, a iznimno može biti i uži, ukoliko je to u posebnim uvjetima za projektiranje i gradnju utvrdilo nadležno upravno tijelo za zaštitu od požara.

2.5 OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 39.

- 1) Na prostoru postojećeg dijela naselja /oznake M1/potrebno je:
- ulično pročelje osnovne građevine treba locirati na liniju regulacije ulice,
 - građevinu treba locirati kao poluugrađenu, na sjevernu (sjeverozapadnu) među građevne čestice,
 - krov građevine treba oblikovati kao kosi krov nagiba između 30° i 45°,
 - sukladno tradicijskom oblikovanju preporuča se upotreba ožbukanozida i drvene stolarije, te tipičnih arhitektonskih elemenata - zidanog ili drvenog bočnog trijema, te krova pokrivenog glinenim crijepom i bez krovnihi kućica ili krovnihi prozora.
- 2) Građevine koje se grade na poluotvoreni način jednom svojom stranom se prislanjaju na među susjedne građevne čestice ili uz susjednu građevinu, a udaljenost građevine od suprotne međe građevne čestice ne može biti manja od 4,0 m.

Članak 40.

- 1) Ako se građevine grade na međi sa susjednom građevnom česticom, 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 i druge objekte,
 - da se kod osnovnih i pratećih građevina u zidu prema susjednoj čestici ne izvode otvori u dubinu do 10,0 m od građevnog pravca,
 - da se kod pomoćnih građevina u zidu prema susjednoj čestici ne izvode otvori,
 - da se odvod krovne vode i snijega s građevine riješi na pripadajućoj joj čestici.

Članak 41.

- 1) Način oblikovanja građevina na području novoformiranihi građevnihi čestica treba se zasnivati na suvremenoj industriji građevnog materijala i tehnologiji gradnje.
- 2) Građevina može biti oblikovana kao arhitektonski kompleks od nekoliko građevina smještenih na istoj građevnoj čestici, međusobno povezanihi otvorenihi ili zatvorenihi komunikacijskihi prostorima.
- 3) Svi istaci na građevini - strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice i slično trebaju biti projektirani i izvedeni na način da ne zadiru u zračni prostor susjednihi građevnihi čestica, odnosno da nisu više od 1,00 m prepušteni preko granice površine unutar koje se mogu graditi građevine.

Članak 42.

- 1) Kose krovne plohe građevina ne mogu biti većeg nagiba od 45°.
- 2) Samostojeća obiteljska kuća na području novoformiranihi građevnihi čestica i građevine na području građevnihi čestica poslovne namjene može osim klasičnog kosog krova imati skriveni kosi krov blagog nagiba, ravni ili lučni krov.
- 3) Krovne plohe orijentirane na ulicu ili susjednu građevnu česticu, ako je građevina od međe udaljena manje od 3,00 m, trebaju obavezno imati izvedene snjegobrane.
- 4) Odvodnja vode s krovnihi ploha orijentiranihi prema susjednoj građevnoj čestici treba biti riješena na način da se skupljaju unutar vlastite građevne čestice.

Članak 43.

- 5) Dijelovi građevina koji su od susjedne međe udaljeni manje od 3,00 m ne mogu imati otvore.
- 6) Otvorima se u smislu stavaka 1. ovoga članka ne smatraju:

- prozori ostakljeni neprozirnim staklom, najveće veličine 60 x 60 cm, izvedeni kao otklopni prema unutra,
- dijelovi zida od staklene opeke ili sličnog neprozirnog monolitnog materijala, bez obzira na veličinu zida,
- ventilacijski otvori najvećeg promjera 20 cm, odnosno stranice 15 x 20 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Članak 44.

- 1) Prateće građevine koje se na građevnu česticu smještaju uz građevinu osnovne namjene mogu biti građene kao samostojeće ili u kompleksu s osnovnom građevinom.
- 2) Pomoćne građevine mogu biti prislonjene uz osnovnu, odnosno prateću građevinu, građene kao samostojeće, a u postojećem dijelu naselja kao dvojne na međi prema susjednoj građevnoj čestici, te izuzetno kao ugrađene (građene poprijeko od jedne do druge bočne međe) u stražnjim dijelovima čestica.
- 3) Pomoćne građevine i građevine koje se grade na području podvrtnica mogu se graditi isključivo kao prizemne, nagiba krovnih ploha do 45°, mogu biti zidane i žbukane, izvedene od drveta ili obložene drvetom, a pokrov građevina može biti od glinenog crijepa, šopa, slame ili laganih ploča od umjetnog materijala (gutanit ili slično) isključivo u crvenoj, smeđoj ili zelenoj boji.

Članak 45.

- 1) Sukladno planiranoj kategorizaciji državne ceste D20 i županijske ceste ŽC 2034, pročelja građevina orijentirana na navedene prometnice treba oblikovati primjereno značaju navedenih prometnica.
- 2) Primjereno značaju državne i županijske prometnice treba predvidjeti i vanjsko uređenje građevnih čestica orijentiranih na njih.
- 3) Pojas u širini od 25,0 m od vanjskog ruba čestice D 20 ujedno treba oblikovati na način da formira zaštitni pojas ceste, sukladno odredbama Zakona o javnim cestama.

2.6 UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 46.

- 1) Graditi se može samo na uređenim građevnim česticama.
- 2) Uređenje građevne čestice obuhvaća formiranje građevne čestice na osnovu parcelacijskog elaborata i opremanje građevne čestice komunalnom infrastrukturom.

Članak 47.

- 1) Ovaj DPU kao konačnu predviđa opremljenost područja asfaltiranom prometnicom, mogućnost priključenja na mrežu vodoopskrbe, plinoopskrbe, odvodnje sanitarno-fekalnih, prethodno pročišćenih tehnoloških i oborinskih voda, elektroopskrbe, telekomunikacija, javne rasvjete, uređenje pješačkih i biciklističkih staza, te zelenih pojasa unutar koridora ulice.
- 2) Kad planirane mreže infrastrukture budu izvedene, svi korisnici, odnosno vlasnici čestica iz planirane zone dužni su priključiti se na izvedene mreže komunalne infrastrukture, što treba biti obrađeno u glavnim projektima građevina unutar zone.

Članak 48.

- 1) Način, odnosno smjer priključenja građevnih čestica na prometnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturnu mrežu prikazan je na grafičkom prikazu br. 6. – “Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina”.

Članak 49.

- 1) Na liniji regulacije građevnih čestica mogu se graditi ulične ograde, uz uvjet da im visina nije veća od 1,20 m.
- 2) Ulična ograda se može oblikovati na način da joj puno podnožje (parapet) nije više od 50,0 cm, dok iznad toga ograda treba biti izvedena kao prozračna ograda ili živica.
- 3) Ograde na međi prema susjednim česticama mogu biti prozračne ili pune, a najveća visina im može iznositi 2,0 m.

- 4) Ukoliko na dijelu građevne čestice mješovite, pretežito stambene namjene, slobodno borave životinje, taj dio čestice potrebno je ograditi ogradom koja onemogućava izlaz životinja van čestice.

Članak 50.

- 1) Na svakoj građevnoj čestici potrebno je izvesti parkirališni prostor za vlastite potrebe.
2) Minimalni broj parkirališnih mjesta po pojedinoj građevnoj čestici utvrđuje se prema slijedećoj tabeli:

NAMJENA GRAĐEVINE	BROJ MJESTA NA	POTREBAN BROJ MJESTA
1. industrija i skladišta	1 zaposleni	0,45 PGM
2. uredski prostori	100 m ² korisnog prostora	2 PGM
3. trgovina, usluge, ugostiteljstvo	100 m ² korisnog prostora	4 PGM
4. stambene građevine	1 stan	1 PGM

- 3) Minimalni broj parkirališnih mjesta po pojedinoj građevnoj čestici za poslovnu namjenu – urede, usluge, trgovine i ugostiteljstvo, za građevine koje sadrže više sadržajnih jedinica (lokali), manjih od 100,0 m² korisne površine utvrđuje se prema broju jedinica unutar građevine na način da svaka sadržajna jedinica treba imati osigurano 1 parkirališno ili garažno mjesto na građevnoj čestici.

Članak 51.

- 1) Sve građevne čestice imaju predviđen najmanje jedan kolni pristup, te u skladu s time treba projektirati i prometno rješenje priključenja na prilaznu cestu.

Članak 52.

- 1) Svaka građevna čestica poslovne namjene /oznaka K1 i K2/ treba imati minimalno 20% površine građevne čestice uređeno kao zelene površine.
2) U zelene površine iz prethodnog stavka ubrajaju se i parkirališta osobnih vozila, popločena travnim elementima prema posebnim uvjetima održavatelja sustava odvodnje oborinskih voda i zasađena drvoredom.
3) Broj stabala na površini travnim elementima uređenih parkirališta, da bi se ono moglo smatrati zelenom površinom treba iznositi 1 stablo na 2 parkirališna mjesta.
4) Vrsta stabala treba se odabrati između autohtonih listopadnih vrsta.

Članak 53.

- 1) Za površine javnog režima korištenja – građevne čestice ili dijelove građevnih čestica poslovne namjene i površine uličnih koridora, treba prilikom izrade glavnog projekta dati prikaz parternog uređenja i hortikulturnog rješenja.

3 NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1 UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

Članak 54.

- 1) Prometno rješenje ulične mreže dano je kartografskim prikazom br 3. - Plan prometa.

Članak 55.

- 1) Sukladno odredbama Zakona o javnim cestama, utvrđuje se zaštitni pojas za javne ceste, mjereno od vanjskog ruba čestice ceste (uličnog koridora):
– za državnu cestu D 20 - od 25,0 m, a

- za županijsku cestu ŽC 2034 – od 15,0 m, odnosno za izgrađeni dio područja do linije regulacije ulice koja se poklapa s linijom gradnje.

Članak 56.

- 1) Za novoplanirane ulice određuje se širina asfaltnog kolnika s minimalno 5,50 do maksimalno 6,00 m.
- 2) Visinsko vođenje trase treba se prilagoditi terenu i omogućiti izvedbu kolnih prilaza građevnim česticama.
- 3) Unutar uličnog koridora treba omogućiti izvedbu sustava odvodnje oborinske vode s javnih prometnih površina, kao i vođenje mreža komunalne infrastrukture.

Članak 57.

- 1) Presjecima kroz prometnice u kartografskom prikazu br. 3 - "Plan prometa" dan je prikaz pozicija pješačkih i pješačko- biciklističkih staza u pojedinom koridoru cestovnih prometnica.
- 2) Širina pješačkih staza određuje se sa najmanje 1,60 m, a pješačko biciklističkih staza s najmanje 2,00 m.
- 3) Za pješačke i biciklističke površine unutar uličnog koridora treba prilikom izrade glavnog projekta ulice dati prikaz parternog uređenja, a za zelene površine unutar uličnog koridora prikaz hortikulturnog rješenja.

Članak 58.

- 1) U postupku projektiranja novoplanirane prometnice UK 1, potrebno je radi oblikovanja priključka uličnog koridora UK1 na državnu cestu D20 i županijsku cestu ŽC 2034 zatražiti posebne uvjete od nadležnih institucija – održavatelja navedenih cesta, a raskrižje predvidjeti sa trakama za skretanje.

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

Članak 59.

- 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 površina i zasađenog raslinja.

3.2.1 Opskrba pitkom vodom, odvodnja fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda i opskrba plinom

Članak 60.

- 1) Planirane trase mreža vodoopskrbe plinoopskrbe, odvodnje sanitarno-fekalnih voda i odvodnje oborinskih voda prikazane su na kartografskom prikazu br. 4. – "Plan komunalne infrastrukture - mreže vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje" , a položaj vodova dat je prikazom karakterističnih poprečnih profila ulica.
- 2) Glavne projekte mreža vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje sanitarno-fekalnih, te oborinskih voda potrebno je izraditi za cjelovito područje zone, u kojima je moguće definirati fazno izvođenje pojedinih dionica.
- 3) Izuzetno je moguće glavne projekte izraditi i za pojedine dijelove zone, koji čine funkcionalnu cjelinu za pojedini dio mreže, ali je u tom slučaju idejnim rješenjem potrebno dokazati dimenzioniranje pojedine dionice mreže na način da mreža u konačnici može zadovoljiti funkcije zone obuhvata.

Članak 61.

- 1) Vodoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti izvedbom uličnog voda i priključenjem na postojeću mrežu vodoopskrbe naselja Draškovec.
- 2) Mrežu vodoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.
- 3) Materijali koji se mogu primjenjivati za izvedbu mreže ne smiju biti škodljivi za ljudsko zdravlje.

- 4) Radi osiguranja od požara, prilikom projektiranja ulične mreže vodoopskrbe, potrebno je odrediti lokacije hidranata, prema posebnim uvjetima nadležne uprave za zaštitu od požara.

Članak 62.

- 1) Plinoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti izvedbom uličnog voda i priključenjem na postojeću mrežu opskrbe plinom naselja Draškovec.
- 2) Mrežu plinoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.
- 3) Unutar područja obuhvata ne predviđa se izgradnja novih redukcijskih plinskih stanica, a ukoliko budu potrebne mogu se postaviti unutar čestice br. 1 ili u zelenom pojasu uličnih koridora.

Članak 63.

- 1) Priključke građevina na mrežu vodoopskrbe u pravilu treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, a za manje potrošače /čestice mješovite, pretežito stambene namjene/, moguće ih je iznimno predvidjeti i kao dvojne.
- 2) Vodomjerno okno se u pravilu smještava uz rub građevne čestice, cca 1,00 m od ulične i susjedne međe.
- 3) Plinski priključak se u pravilu smještava na pročelju osnovne građevine.

Članak 64.

- 1) Za odvodnju sanitarno-fekalnih voda i prethodno pročišćenih tehnoloških voda s područja obuhvata potrebno je izvesti javni, mješoviti sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, koji bi trebao funkcionirati kao dio sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda naselja Draškovec, odnosno biti dio sustava odvodnje Grada Preloga.
- 2) Tehnološke vode prije ispuštanja u mrežu javne odvodnje treba pročititi do razine određene posebnim propisima.

Članak 65.

- 1) U prvoj fazi, do izvedbe cjelovitog sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda naselja Draškovec, sanitarno – fekalne vode s građevnih čestica unutar zone obuhvata, mogu se riješiti izvedbom trodjelnih, zatvorenih septičkih taložnica, kojima će se sanitarno – fekalne vode pročišćavati metodom autopurifikacije.
- 2) Odvodnju tehnoloških voda u prijelaznom razdoblju do izgradnje sustava, potrebno je riješiti skupljanjem u vodonepropusne sabirne jame, koje se trebaju redovito održavati pražnjenjem sadržaja na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda, u skladu s posebnim propisima.
- 3) Septičke taložnice mogu se locirati minimalno:
 - 3,0 m od linije regulacije,
 - 1,0 m od susjedne međe,
 - 3,0 m od susjedne stambene građevine i
 - 1,0 m od vlastite stambene građevine.
- 4) Nakon izvedbe planirane mreže javne odvodnje sanitarno – fekalnih voda, sve građevne čestice obavezno je priključiti na navedeni sustav, a izvedene septičke taložnice i sabirne jame staviti izvan funkcije.

Članak 66.

- 1) Odvodnju oborinskih voda sa javnih prometnih površina treba riješiti unutar zelenog pojasa uličnog koridora, otvorenim ili zatvorenim odvodnim kanalima koji se trebaju spojiti sa postojećom mrežom odvodnih kanala oborinskih voda.
- 2) Ukoliko se odvodnja oborinskih voda predvidi sustavom otvorenih kanala, dimenzioniranje i pozicioniranje kanala, unutar koridora ulice, potrebno je definirati na način da se uz regulacijsku liniju ostavi prostora za izvedbu pješačke staze širine najmanje 1,60 m, odnosno pješačko-biciklističke staze širine najmanje 2,00 m.
- 3) Odvodnju oborinskih voda s javnih površina područja obuhvata, alternativno je moguće riješiti upuštanjem u mješoviti sustav odvodnje naselja, te konačnim tretmanom otpadnih voda uređajem za pročišćavanje otpadnih voda planiranim na razini naselja.
- 4) Projektom odvodnje oborinskih voda sa javnih prometnih površina treba definirati mogućnost i način prihvata oborinskih voda s građevnih čestica poslovne namjene i čestice sporta i rekreacije.

Članak 67.

- 1) Oborinske vode s građevnih čestica trebaju se upuštati u mješoviti sustav javne odvodnje.
- 2) Oborinske vode s površina građevinskih čestica koje se uređuju kao prometne površine parkirališta i servisa vozila, uključujući poljoprivredne strojeve, moguće je spojiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda (razdjelni ili mješoviti) uz obaveznu prethodnu separaciju pijeska, ulja i masti, prema posebnim uvjetima održavatelja sustava.
- 3) Ukoliko se parkirališta planiraju popločiti na način da se oborinske vode ne mogu kontrolirano skupljati i odvoditi (šuplja betonska i slična opločenja), površine je potrebno uređivati u skladu s mjerama zaštite voda, danim u posebnim vodoprivrednim uvjetima.

3.2.2 Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 68.

- 1) Planirane mreže elektroopskrbe i javne rasvjete prikazane su na kartografskom prikazu br. 5. – “Plan komunalne infrastrukture - elektroopskrba, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža“, a položaj vodova unutar koridora ulica dat je prikazom poprečnog profila ulice.
- 2) Opskrbu el. energijom i javnu rasvjetu treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 69.

- 1) Postojećoj transformatorskoj stanici ovim DPU-om pridružena je površina za redovnu upotrebu, definirana kao građevna čestica za infrastrukturne građevine, pod rednim brojem 36.
- 2) Za potrebe daljnjeg razvoja niskonaponske mreže planom se formira još jedna dodatna građevna čestica za izgradnju nove trafostanice, pod brojem 37.
- 3) Nova trafostanica predviđa se napojiti priključenjem na postojeći podzemni srednjenaponski vod, koji je izveden u koridoru prometnice D 20 i to polaganjem u koridoru novoformiranih ulica UK1 i UK2.
- 4) Obje trafostanice predviđaju se povezati srednjenaponskim podzemnim elektroenergetskim vodom.
- 5) Unutar područja obuhvata predviđa se zamjena zračnog srednjenaponskog elektroenergetskog voda za opskrbu naselja Oporovec, novim podzemnim srednjenaponskim vodom, prema kartografskom prikazu br. 5., na način da se od planirane trafostanice na čestici 37 do prvog stupa srednjenaponske mreže lociranog južno od prometnice D 20, izvede podzemni srednjenaponski kabelski vod u koridoru javnih prometnica.

Članak 70.

- 1) Niskonaponska mreža za elektroopskrbu građevina predviđa se izvesti kao zračna, jednostrano po UK1 i UK2.
- 2) U sklopu zračne niskonaponske mreže treba projektirati i izvesti javnu rasvjetu.
- 3) Svjetiljke javne rasvjete treba montirati na tipizirane stupove.
- 4) Prosječni razmak između stupova treba projektirati na cca 20 m, odnosno na način da se osigura dobra osvjetljenost ulice.
- 5) Zbog racionalnijeg korištenja električne energije, a da bi se osigurali minimalni uvjeti vođenja i identifikacije treba omogućiti držanje u funkciji polovine rasvjetnih tijela.
- 6) Svaki stup treba uzemljiti i zaštititi od indirektnog dodira.

Članak 71.

- 1) Niskonaponske priključke treba projektirati i izvesti spajanjem na niskonaponsku uličnu mrežu prema pravilima i tipizaciji lokalnog distributera.
- 2) Većim potencijalnim korisnicima el. energije, može se, ovisno o pojedinačnim potrebama i na temelju posebnih uvjeta distributera, odrediti izvedba vlastitog napajanja el. energijom, podzemnim kabelskim vodom iz trafostanice.
- 3) Priključni ormarić treba locirati na vanjskom zidu građevine na način da bude lako pristupačan za očitavanje, spajanje na vanjski priključak i unutarnji razvod.

3.2.3 Telekomunikacijska mreža

Članak 72.

- 1) Trasa telekomunikacijske mreže prikazana je na kartografskom prikazu br. 5. – “Plan komunalne infrastrukture - elektroopskrba, javna rasvjeta i telekomunikacijska mreža“, a položaj vodova dat je prikazom karakterističnih poprečnih profila ulica.
- 2) Telekomunikacijsku mrežu treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.

Članak 73.

- 1) Telekomunikacijsku mrežu treba projektirati i izvesti kao podzemnu kabelsku kanalizaciju, spojem na postojeću TK mrežu i to kao jednostrano ili obostrano vođenu unutar koridora ulica.

Članak 74.

- 1) Priključci se izvode spojem kućnih priključnih kutija na TK okna.
- 2) Tip, lokacija postave i način priključenja priključne telefonske kutije na TK mrežu treba odrediti prema tipizaciji lokalnog distributera, danoj prethodnim uvjetima.
- 3) Unutarnji kućni razvod treba projektirati prema posebnim propisima.

4 UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA

Članak 75.

- 1) Javne zelene površine čine zelene površine javnog režima korištenja neovisno o pripadnosti pojedinoj građevnoj čestici, koridoru prometnice ili je čestica formirana kao zaštitna površina.
- 2) Zeleni pojas u sastavu uličnog koridora određen je karakterističnim poprečnim profilom planirane ulice.
- 3) Zelene površine unutar javnih površina uređuju se temeljem hortikulturnog projekta.

5 MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

Članak 76.

- 1) Dio područja obuhvata čini kontaktni prostor prema još neistraženom srednjevjekovnom arheološkom lokalitetu – u Prostornom planu uređenja Grada Preloga označenom kao područje stare kurje Drašković, a koji se nalazi južno od planiranog spoja ulice UK1 i državne ceste D 20.
- 2) Na prostoru označenom na kartografskom prikazu br. 6. „Uvjeti uređenja, korištenja i zaštite površina“, kao kontaktni prostor srednjevjekovnog arheološkog nalazišta, potrebno je primijeniti slijedeće posebne mjere zaštite:
 - kod izvođenja zemljanih radova na dubini većoj od 40,0 cm od razine postojećeg tla, ukoliko se pronađu bilo kakvi predmeti za koje se može pretpostaviti da su arheološki nalazi, obavezno je odmah zaustaviti radove i
 - o nalazu je odmah potrebno obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu.

6 UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA

Članak 77.

- 1) Uvjeti gradnje građevina grafički su prikazani na kartografskom prikazu br. 7. - Uvjeti gradnje građevina.
- 2) Za građevne čestice uvjeti gradnje određeni su grafički prema kartografskom prikazu br. 7, gdje je za novoformirane građevne čestice definirana površina za razvoj građevina, a za sve čestice pojasevi izgradnje, dok se uvjeti gradnje određuju skladu s odredbama ovog DPU-a, iz **poglavlja 2.2 – 2.5.**
- 3) Na građevnim česticama za koje je određen građevni pravac, određuje se obaveza izgradnje građevine, dijela građevine ili jedne građevine osnovne namjene, unutar građevne cjeline, na toj liniji.

Članak 78.

- 1) Za gradnju građevina je određen je način gradnje:
 - samostojeća gradnja /oznaka SS/,
 - građevni kompleks /oznaka K/ ili kao
 - mješoviti način gradnje /oznaka MJ/.
- 2) Samostojeća gradnja označava gradnju jedne građevine na čestici, odmaknute od međa čestice.
- 3) Građevine koje se grade u kompleksu sastoje se od više sadržajnih jedinica koje su međusobno fizički ili funkcionalno povezane, a smještene su na jednoj građevnoj čestici.
- 4) Kod mješovitog načina gradnje tipologija gradnje odabire se:
 - u izgrađenom dijelu naselja između poluugrađene i gradnje u kompleksu,
 - u novoplaniranom dijelu naselja, ovisno o funkciji građevine između samostojeće i gradnje u kompleksu.

Članak 79.

- 1) Ovaj DPU ne predviđa izgradnju javnih skloništa na području obuhvata.
- 2) Skloništa treba projektirati i izvoditi u skladu s Planom zaštite i spašavanja Grada, odnosno drugim važećim posebnim propisima.

Članak 80.

- 1) Posebni uvjeti gradnje, koji nisu sadržani u ovom Detaljnom planu uređenja, određuju se na temelju posebnih zakona i propisa donesenih na temelju zakona.

7 MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 81.

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

Članak 82.

- 1) Emisije u zrak dozvoljene su u mjeri koja osigurava:
 - minimalno II. kategoriju kvalitete zraka (umjereno onečišćen zrak) u području građevnih čestica pretežito poslovne namjene i na građevnim česticama mješovite, pretežito stambene namjene, te
 - I. kategoriju kvalitete zraka (čist i umjereno onečišćen zrak) na području čestice rekreacijskih i sportskih sadržaja.

Članak 83.

- 1) Za sve čestice treba predvidjeti skupljanje i odvodnju otpadnih, sanitarno-fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda – na način da zadovoljavaju zakonom propisane standarde kvalitete vode, prije ispuštanja u sustav javne odvodnje.
- 2) Ne dozvoljava se ispuštanje voda u vodotoke bez njihova prethodnog pročišćavanja uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.
- 3) Oborinske vode s prometnih površina parkirališta i servisa vozila, te poljoprivrednih strojeva, treba projektirati na način da se predvidi izdvajanje štetnih tvari i otpadnih ulja iz otpadnih voda, prema posebnim vodoprivrednim uvjetima.
- 4) Otvorena skladišta treba organizirati na način da uslijed djelovanja oborina nije moguća promjena sastava odlaganog materijala, na način da se otapanjem ili drugim kemijskim postupcima zagadi okolno tlo i podzemne vode.

Članak 84.

- 1) Buka koja se uslijed tehnološkog postupka može razviti u radnim prostorima, treba se primjenom propisa zaštite na radu ograničiti na dozvoljenu, prema važećem propisu o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- 2) Utjecaj buke izvan pojedinog radnog prostora treba ograničiti primjenom adekvatnih materijala,

na način da ukupna razina buke u pretežito stambenoj zoni naselja, ne bude veća od 55 dB(A) danju i 45 dB(A) noću.

- 3) Vrijednosti navedene u stavku 2. ovog članka trebaju biti i manje ukoliko ih takvima odrede posebni propisi.

Članak 85.

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

8 MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA

Članak 86.

- 1) Izvornik Detaljnog plana uređenja stambene zone u Draškovcu ovjerava predsjednik Gradskog vijeća.
- 2) Izvornik je izrađen je u 6 primjeraka.

Članak 87.

- 1) Istovjetnost preslike Detaljnog plana uređenja s izvornikom ovjerava tijelo Državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja.
- 2) Preslika koja nije ovjerena od nadležnog tijela, nema pravnu valjanost izvoda iz detaljnog plana uređenja.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 88.

- 1) Ova Odluka stupa na snagu osam dana od objave u Službenom glasniku Međimurske županije.
- 2) Za tumačenje ove Odluke nadležno je Gradsko vijeće

Članak 89.

- 1) Nadzor nad provedbom ove Odluke obavlja urbanistička inspekcija u skladu s posebnim propisima.

KLASA: 350-02/04-01/36
UR.BROJ:2109/14-01-04-01
Prelog, 29.07.2004.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
GRADA PRELOGA

Dragutin Glavina ml.

SADRŽAJ ODLUKE S ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE

I.	OPĆE ODREDBE	1
II.	ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA.....	2
1	UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA.....	2
2	DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA.....	5
2.1	VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA.....	5
2.1.1	Građevne čestice postojećeg, izgrađenog dijela naselja.....	5
2.1.2	Građevne čestice unutar područja za razvoj naselja (novoplanirano područje)	6
2.2	VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA	7
2.3	NAMJENA GRAĐEVINA	9
2.4	SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI.....	9
2.5	OBLIKOVANJE GRAĐEVINA	11
2.6	UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA	12
3	NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM.....	13
3.1	UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE	13
3.2	UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I NAČIN PRIKLJUČIVANJA KUĆNIH INSTALACIJA	14
3.2.1	Opskrba pitkom vodom, odvodnja fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda i opskrba plinom	14
3.2.2	Elektroopskrba i javna rasvjeta	16
3.2.3	Telekomunikacijska mreža	17
4	UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA	17
5	MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE.....	17
6	UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA.....	17
7	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ	18
8	MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA.....	19
III.	ZAVRŠNE ODREDBE.....	19

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ = 1:1000

1	SITUACIJA – PODLOGA ZA IZRADU DETALJNOG PLANA
2	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
3	PLAN PROMETA
4	PLANIRANA MREŽA PLINOOPSKRBE, VODOOPSKRBE I ODVODNJE
5	PLANIRANA MREŽA ELEKTROOPSKRBE, JAVNA RASVJETA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
6	UVJETI UREĐENJA ZEMLJIŠTA, KORIŠTENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
7	UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA