

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 Preloga (Sl. glasnik Međimurske županije br. 3/04) Gradsko vijeće Grada Preloga na svojoj 31. sjednici održanoj 07. travnja 2005. godine donijelo je:

## **ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja proširenja industrijske zone u Prelogu**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

- 1) Ovom odlukom donosi se Detaljni plan uređenja proširenja industrijske zone u Prelogu (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 i južno od državne ceste D 20, u istočnom dijelu grada Preloga.
- 2) Granice obuhvata Detaljnog plana uređenja prikazane su na kartografskim prikazima.
- 3) Površina obuhvata iznosi cca 73,45 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 1:2000
  1. Situacija - podloga za izradu DPU
  2. Detaljna namjena površina
  3. Plan prometa
  4. Plan komunalne infrastrukture - mreže vodoopskrbe, plinoopskrbe i odvodnje
    - 4.1. Vodovodna mreža
    - 4.2. Plinska mreža
    - 4.3. Mreža odvodnje
  5. Plan komunalne infrastrukture - mreža elektroopskrbe, javne rasvjete i telekomunikacijska mreža
    - 5.1. Mreža elektroopskrbe i javne rasvjete
    - 5.2. 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) Unutar gospodarske – industrijske zone u Prelogu lociraju se proizvodne i/ili poslovne djelatnosti namijenjene industrijskoj ili obrtničkoj proizvodnji ili preradi, te poslovnim – uslužnim, trgovačkim i komunalno servisnim djelatnostima, koje se mogu obavljati unutar naselja, ali imaju veće energetske i prostorne potrebe, te mogu potencijalno utjecati na povećanje buke i zagađenja zraka ili uzrokovati pojave koje mogu ugroziti ljude i okolni prostor, a za sprečavanje kojih je potrebno provoditi dodatne mjere zaštite.
- 2) Lociranje stambenih sadržaja ograničeno je na čestice na kojima je stanovanje i danas prisutno, a to su postojeće mješovite-pretežito stambene čestice i čestica veterinarske stanice, koje su u odnosu na ostatak zone položene rubno i čine kontaktni prostor prema stambenim područjima Preloga.

#### Članak 5.

- 1) Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu br. 2. – “Detaljna namjena površina“, kojime je definirana namjena površina za:
  - građevne čestice proizvodne i/ili poslovne namjene /oznaka K1/;
  - građevnu česticu veterinarske stanice i drugih kompatibilnih namjena /oznaka K2/;
  - građevne čestice mješovite pretežito stambene namjene, individualne gradnje /oznaka M1/;
  - česticu rekreacijskog ribnjaka /oznaka RI/;
  - parkirališne površine unutar uličnih koridora /oznaka P1/,
  - parkirališne površine pojedinačnih korisnika formirane na zasebnim česticama /oznaka P2/,
  - javno parkiralište /oznaka P3/;
  - zelene površine unutar čestica druge namjene /oznaka Z/;
  - čestice građevina infrastrukturnih sustava – za gradnju transformatorskih stanica - oznaka IS1, za gradnju plinske redukcijske stanice – oznaka IS2;
  - ulični koridori /oznaka UK sa dodatnom numeričkom oznakom ulice/ i
  - zelene površine, pješačke i biciklističke staze, unutar uličnih koridora /linijska oznaka/.

#### Članak 6.

- 1) Jedinica namjene, u smislu ovog Detaljnog plana uređenja je građevna čestica.
- 2) Građevne čestice namijenjene su izgradnji građevina osnovne namjene i kompatibilnih građevina, određenim prema svakoj pojedinačnoj osnovnoj namjeni, u **člancima 7 -13**, ovih odredbi.

#### Članak 7.

- 1) Na građevnim česticama **proizvodne i/ili poslovne namjene /oznaka K1/ mogu se** graditi, kao *građevine osnovne namjene* jedna ili kompleks:
  - proizvodnih građevina, industrijske ili obrtničke razine,
  - poslovnih građevina – uslužne, trgovačke ili komunalno-servisne namjene i
  - prateće građevine u njihovoj funkciji.
- 2) Proizvodnom građevinom smatra se građevina za:
  - preradu biljnih poljoprivrednih proizvoda,
  - preradu mlijeka, mesa, riba, rakova i slično, uključujući i klaonice,
  - preradu drveta,
  - preradu mineralnih sirovina i proizvodnju betonskih i opekarskih proizvoda, žbuke i slično,
  - proizvodnju tekstila, hrane i pića,
  - proizvodnju proizvoda od tekstila, kože, stakla, metala, drveta, kamena, plastike,
  - proizvodnju električnih i elektroničkih proizvoda, kemijskih proizvoda i slične djelatnosti.
- 3) Poslovnom građevinom za obavljanje uslužnih djelatnosti smatra se građevina za obavljanje:
  - financija, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),

- tehničkih servisa (automehaničarske, autolimarske, vulkanizerske, strojobravarne, klesarske i limarske radionice, kovačnice i sl.)
  - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, fotografske, autoelektričarske radionice, autopraonice i slično),
  - građevinarstva (armiračke, tesarske, stolarske i slične radionice),
- 4) Poslovnom građevinom za trgovačke djelatnosti smatra se građevina za:
- trgovinu prehrambenih i neprehrambenih proizvoda, osim trgovine životinjama,
  - skladišni prostori robe namijenjene trgovini, uključujući specijalizirana skladišta kao što su hladnjače, silosi, trgovine plinom i sl.
- 5) Poslovnom građevinom za obavljanje komunalno-servisnih djelatnosti smatraju se:
- kamionska parkirališta,
  - tržni i sajmišni prostori otvorenog tipa,
  - građevine za privremeno skupljanje i selektiranje neopasnog komunalnog i tehnološkog otpada – sekundarne sirovine i
  - građevine za preradu neopasnog otpada koji se u proizvodnom procesu upotrebljava kao sekundarna sirovina.
- 6) Uz građevine osnovne namjene je u kompleksu ili kao samostojeće moгуće graditi kao **prateće** - servisne i infrastrukturne građevine u funkciji poslovne djelatnosti:
- porte,
  - prostore ugostiteljske namjene kao restorane za vlastite potrebe, te кафе barove i snack barove javnog korištenja,
  - nadstrešnice za parkirališta,
  - garaže za vozila,
  - otvorena skladišta,
  - utovarno – istovarne rampe,
  - silose,
  - mjerne i druge uređaje velikih dimenzija,
  - transformatorske stanice i plinske redukcijske stanice,
  - spremnike goriva i slično.
- 7) Unutar čestica proizvodne i/ili poslovne namjene ne mogu se graditi građevine za:
- primarnu poljoprivrednu proizvodnju uzgoja životinja,
  - proizvodnju metala, kože i stakla,
  - preradu životinjskih ostataka,
  - preradu otpada koji se ne može smatrati sekundarnom sirovinom,
  - deponiranje otpada,
  - smještajne turističko-ugostiteljske namjene (hoteli, moteli, pansioni i sl.) ,te
  - građevine privremenog ili stalnog stanovanja.

### Članak 8.

- 1) Građevna čestica **veterinarske stanice i drugih kompatibilnih namjena /oznaka K2/** na kojoj se nalazi postojeća izgrađena veterinarska stanica, omogućava:
- gradnju novih poslovnih građevina, odnosno poslovnog kompleksa uslužnih, trgovačkih i komunalno-servisnih djelatnosti,
  - gradnju novih proizvodnih građevina koje proizlaze iz osnovne (veterinarske) djelatnosti,
  - adaptaciju, rekonstrukciju i dogradnju postojeće građevine u funkciji postojećih djelatnosti i/ili djelatnosti kompatibilnih sadržaja, određenih prema ovom članku,
  - zamjenu postojećih građevina novima za obavljanje osnovne djelatnosti ili kompatibilnih sadržaja, određenih prema ovom članku, te
  - u izuzetnom slučaju, ukidanje veterinarske djelatnosti i pratećih poslovnih i proizvodnih servisa, te adaptaciju građevina za poslovne i stambene sadržaje.
- 2) Poslovnom građevinom za obavljanje uslužnih djelatnosti smatra se građevina za obavljanje:
- veterinarskih djelatnosti,
  - primarne zdravstvene zaštite, bez stacionarnog smještaja,
  - laboratorijske usluge,
  - financija, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),
  - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, fotografske i slične radionice i autopraonice)
- 3) Poslovnom građevinom za trgovačke djelatnosti smatra se građevina za:

- trgovinu prehrambenih i neprehrambenih proizvoda, lijekova, zaštitnih sredstava u poljoprivredi i slično,
  - skladišni prostori robe namijenjene trgovini, uključujući specijalizirana skladišta kao što su hladnjače, silosi i sl.
- 4) Poslovnom građevinom za obavljanje komunalno-servisnih djelatnosti smatraju se:
- kamionska parkirališta,
  - građevine za privremeno skupljanje opasnog otpada životinjskog podrijetla.
- 5) Proizvodnom građevinom za djelatnosti koje proizlaze iz osnovne (veterinarske) djelatnosti smatra se građevina za:
- proizvodnju sirovine za djelatnost uzgoja životinja, riba, školjki, rakova i sl.,
  - preradu biljnih poljoprivrednih proizvoda,
  - preradu mlijeka, mesa, riba, rakova i slično.
- 6) **Stambeni prostori**, koji se nalaze unutar građevine veterinarske stanice, mogu se rekonstruirati u istoj namjeni ili prenamijeniti u poslovnu namjenu.
- 7) Na čestici je moguće graditi i nove stambene prostore, bilo kao dogradnju na postojeće, bilo kao zamjensku ili novu građevinu na čestici, pod uvjetom da se stambenim prostorima osigura adekvatni kolni i pješачki pristup odvojen od prometnih površina drugih namjena na čestici, riješi pozicija ostalih potrebnih servisa kao što je potreban broj parkirališnih mjesta i drugo, te da se stambeni prostori od proizvodnih prostora udalje najmanje 20,0 m, a od lokacije za privremeno skupljanje životinjskog otpada najmanje 30,0 m.
- 8) Uz građevine osnovne namjene je u kompleksu ili kao samostojeće moguće graditi kao **prateće** - servisne i infrastrukturne građevine u funkciji poslovne djelatnosti:
- porte,
  - prostore ugostiteljske namjene kao restorane za vlastite potrebe, te caffè barove i snack barove javnog korištenja,
  - nadstrešnice za parkirališta,
  - garaže za vozila,
  - otvorena skladišta,
  - utovarno – istovarne rampe,
  - silose,
  - mjerne i druge uređaje velikih dimenzija,
  - transformatorske stanice i plinske redukcijske stanice,
  - spremnike goriva i slično.
- 9) Unutar čestice ne mogu se graditi građevine za:
- obavljanje tehničkih servisa (automehaničarske, autolimarske, vulkanizerske, strojobravske, klesarske i limarske radione, kovačnice i sl.)
  - obavljanje građevinarskih djelatnosti (armiračke, tesarske, stolarske i slične radionice),
  - preradu mineralnih sirovina i proizvodnju betonskih i opekarskih proizvoda, žbuke i slično,
  - proizvodnju tekstila, kože, metala, stakla,
  - proizvodnju proizvoda od tekstila, kože, metala, stakla, drveta, kamena, plastike,
  - proizvodnju električnih i elektroničkih proizvoda, kemijskih proizvoda i slične djelatnosti,
  - preradu životinjskih ostataka,
  - deponiranje otpada,
  - smještajne turističko-ugostiteljske namjene (hoteli, moteli, pansioni i sl).
- 10) Radi sprečavanja negativnog utjecaja na kontaktno stambeno područje i prostore industrijske zone, za gradnju na čestici veterinarske stanice potrebno je ispitati usklađenosti s odredbama posebnih propisa iz djelokruga veterinarstva, zaštite okoliša i sanitarne zaštite.

### Članak 9.

- 1) Čestice **mješovite, pretežito stambene namjene, individualne gradnje/oznaka M1/** čine postojeće čestice s izgrađenom građevnom strukturom namijenjene stanovanju i stambeno-gospodarskom kompleksu, a mogu se transformirati u poslovnu i/ili proizvodnu funkciju.
- 2) Kao **osnovnu građevinu** na čestici mješovite, pretežito stambene namjene moguće je graditi:
- stambenu građevinu, 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 (pansioni, kavane i slično), te

- 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),
  - 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 jednu poslovnu građevinu
  - uz osnovnu trgovačku građevinu, jednu poslovnu građevinu.
- 4) Uz izgrađenu osnovnu i prateću građevinu moguće je na čestici mješovite, pretežito stambene namjene, graditi **više pomoćnih građevina**:
- iza osnovne građevine lociraju se:
    - garažu za osobna vozila, ukoliko se gradi kao samostojeća ili u kompleksu s drugim pomoćnim građevinama,
    - druge pomoćne građevine, koje služe redovnoj upotrebi stambene građevine osim bazena i tenis igrališta (alatnice, fontane dubine do 80,0 cm, vrtni paviljoni i slično),
    - pomoćne poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja kao što su spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, staklenici, plastenici i slične građevine,
  - u pojasu izgradnje **građevina s izvorom zagađenja** lociraju se:
    - najviše jedan bazen površine do 60,0 m<sup>2</sup> (sve vodene površine veće od 4,0 m<sup>2</sup> se smatraju bazenom) i najviše jedno tenis igralište po čestici,
    - pomoćne poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja:
      - građevine za uzgoj životinja (staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i slične građevine), u ukupnoj neto površini svih jedinica do 90,0 m<sup>2</sup> po čestici i
      - građevine za silažu stočne hrane neto površine do 100,0 m<sup>2</sup>.
- 5) **Stambene prostore** na česticama mješovite, pretežito stambene namjene unutar obuhvata DPU-a, moguće je u potpunosti adaptirati u poslovne i/ili proizvodne prostore, u skladu s funkcijom gospodarske –industrijske zone.
- 6) 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 m<sup>2</sup> po čestici.
- 7) **Građevne čestice brojeva 29p,30p,31pi 32p mogu se pripojiti planiranoj čestici broj 21**, u kojem slučaju novonastala objedinjena čestica dobiva poslovnu i ili proizvodnu namjenu /oznake K1/ i na koju se sukladno tome primjenjuju odredbe **članka 7.**

#### Članak 10.

- 1) Čestica **rekreacijskog ribnjaka /oznaka R1/** namijenjena je za sanaciju napuštene eksploatacije šljunka - legalizacijom, odnosno daljnjim uređenjem jezera u funkciji rekreacijskog ribnjaka.
- 2) Ribnjak i kontaktni prostor trebaju urediti na način da se sanacijom pokosa jezera osigura sigurnost ribnjaka u korištenju.
- 3) Jezero treba kultivirati sadnjom autohtonih biljnih vodenih i kopnenih vrsta, osiguranjem kvalitetne aeracije vode jezera, i uspostavljanjem drugih uvjeta kojima se osigurava kvalitetan uzgoj ribe.
- 4) Unutar područja ribnjaka, za potrebe obavljanja osnovne i prateće djelatnosti moguće je:
  - izgraditi jednu servisnu prizemnu drvenu građevinu, sa sanitarnim čvorom i caffè barom, maksimalne površine do 100,0 m<sup>2</sup>, visine vijenca do 3,80 m, te mogućnošću uređenja potkrovlja,
  - uređivati šetne staze i pozicije za ribiče od prirodnih materijala – drva, zemlje i sl.
  - graditi privezišta za čamce, pješačke mostove, odmorišta i klupe, isključivo od drveta.

#### Članak 11.

- 1) **Parkirališne površine unutar uličnih koridora /oznaka P1/** nalaze se unutar koridora Industrijske ulice, prvenstveno su namijenjena uređenju parkirališnih površina za postojeće građevne čestice oznaka 10p i 14p.
- 2) Izuzetno se navedena parkirališta mogu koristiti kao javna parkirališta.

#### Članak 12.

- 1) **Parkirališne površine pojedinačnih korisnika formirane na zasebnim česticama /oznaka P2/**, formiraju se kao prostori namijenjeni za pristup i parkiranje vozila kontaktnih građevnih čestica.
- 2) Parkirališta s pripadajućim servisnom pristupnom površinom na česticama br 25, 26 i 27 namijenjena je za parkiranje u funkciji građevinskih čestica brojeva 10p, 11p, 12p, 10 i 11 i to u širini ulične fronte navedenih građevinskih čestica.
- 3) Označeni prostor uređuje se kao parkirališna površina do odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta, ovisno o vrsti djelatnosti, a ostatak potrebne parkirališne površine potrebno je urediti unutar građevinske čestice.
- 4) Pristupnu kolnu površinu unutar pojedinačnih čestica br 25, 26 i 27 potrebno je oblikovati na način da se kontinuirano nastavlja kao prometnice kroz sve parkirališne čestice, te da time čini servisnu pristupnu cestu paralelnu državnoj cesti D 20.

#### Članak 13.

- 1) **Javno parkiralište /oznaka P3/** određuje se kao prostor uređenja parkirališnih površina javnog korištenja.
- 2) Ukoliko se spajanjem postojećih čestica 29p, 30p, 31p, 32p i planirane čestice br. 21 formira jedinstvena poslovna ili proizvodna građevna čestica, moguće joj je pripojiti i česticu parkirališta pod brojem 24, koja može dobiti parkirališnu funkciju isključivo za novoformiranu poslovnu, odnosno proizvodnu česticu br. 21.

#### Članak 14.

- 1) **Zelene površine unutar čestica druge namjene /oznaka Z/** namijenjene su uređenju parkovnih površina, na kojima je dodatno moguće locirati manje uređaje infrastrukture kao što su plinske redukcijske stanice i slično.

#### Članak 15.

- 1) **Čestice građevina infrastrukturnih sustava /oznaka IS/** namijenjene su formiranju građevnih čestica za izgradnju građevina u funkciji komunalnih i infrastrukturnih mreža i to
  - s oznakom IS1 za izgradnju transformatorskih stanica, a
  - s oznakom IS2 za izgradnju redukcijske stanice plinoopskrbe.

#### Članak 16.

- 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 otpadnih voda.

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

#### Članak 17.

- 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 18.

- 1) Građevne čestice formiraju se prema parcelaciji danoj ovim Detaljnim planom uređenja.
- 2) Svakoj građevnoj čestici dodijeljena je numerička oznaka - broj građevne čestice koje su s obzirom

- na zauzetost podijeljene na:
- postojeće čestice /oznaka broja čestice i sufiksa p/ i
  - planirane čestice /oznaka broja čestice/.
- 3) Izuzetno se čestica pod brojem 23 ovim DPU-om formira kao površina za priključenje postojećoj građevnoj čestici tvrtke Komet d.d. Prelog, te se ne može se smatrati zasebnom građevinskom česticom, a sukladno tome pristup i komunalno opremanje navedene čestice br 23. vrši se s postojeće građevinske čestice tvrtke Komet d.d.
  - 4) U kartografskom prikazu br. 6. – "Uvjeti uređenja zemljišta, korištenja i zaštite površina" svakoj je građevnoj čestici određen:
    - način uređenja površine čestice,
    - smjer priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu i
    - smjer priključenja čestice na mrežu komunalne infrastrukture.
  - 5) U kartografskom prikazu br. 7 – "Uvjeti gradnje građevina" svakoj je građevnoj čestici određen:
    - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /kig/ i
    - koeficijent iskoristivosti građevne čestice/kis/.

#### Članak 19.

- 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 +-5% planirane površine.

#### Članak 20.

- 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 21.

- 1) Više susjednih građevnih čestica iste namjene, 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) Jedna građevna čestica predviđena detaljnim planom uređenja može se cijepati na najviše dvije, pod uvjetom da nijedna od novoformiranih nije uža od 28,0 m i nema površinu manju od 1120,0 m.

## 2.2 VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

#### Članak 22.

- 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 23.

- 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 na građevnu česticu.
- 3) Koeficijent izgrađenosti građevnih čestica /kig/ jednak je za sve građevne čestice /oznake K1, K2, M1, IS1 i IS2/, osim čestice rekreacijskog ribnjaka /oznaka RI/ i iznosi **kig <=0,40**.
- 4) Nadstrešnicom natkrivena parkirališna mjesta i pristupne površine, te natkrivena otvorena skladišta,



visine vijenca do 5,0 m, građene unutar površina za razvoj na građevnim česticama proizvodne i/ili poslovne namjene /oznaka K1/, ne ubrajaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice, ali površina pod nadstrešnicama ne može premašivati više od 25% površine čestice.

#### Članak 24.

- 1) **Ukupna (bruto) tlocrtna površina građevina** određuje se kao maksimalna dozvoljena tlocrtna projekcija svih izgrađenih i svih planiranih nadzemnih etaža građevina na građevnoj čestici.
- 2) Ukupna (bruto) tlocrtna površina građevina određuje se za čestice za koje nije određena izgrađenost, i to unutar područja obuhvata DPU-a samo za česticu rekreacijskog ribnjaka, te iznosi maksimalno 100,0 m<sup>2</sup> površine građevina.

#### Članak 25.

- 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 građevnih čestica /kis/ jednak je za sve građevne čestice /oznake K1, K2 i M1/, osim čestice rekreacijskog ribnjaka /oznaka RI/ i čestica infrastrukturnih građevina –/oznaka IS1 i IS2/ i iznosi **kis ≤ 1,0**.
- 3) Koeficijent iskoristivosti građevnih čestica za infrastrukturne građevine /oznaka IS1 i IS2/ iznosi **kis ≤ 0,4**.

#### Članak 26.

- 1) **Ukupna (bruto) površina građevina** određuje se kao maksimalna dozvoljena površina svih izgrađenih i svih planiranih etaža građevina na građevnoj čestici.
- 2) Ukupna (bruto) površina građevina određuje se za čestice za koje nije određena iskoristivost, i to unutar područja obuhvata DPU-a samo za česticu rekreacijskog ribnjaka, te iznosi - 100,0 m<sup>2</sup> površine građevina.

#### Članak 27.

- 1) **Visina vijenca** mjeri se od kote uređenog terena uz ulično pročelje osnovne građevine, ukoliko apsolutna visina kote uređenog terena uz ulično pročelje nije više od 1,0 m. veća od apsolutne visine kote pristupa čestici mjereno na liniji regulacije.
- 2) Ukoliko je kota pristupnog uređenog terena uz ulično pročelje apsolutno za više od 1,0 m viša od kote pristupa čestici mjereno na liniji regulacije, visina vijenca mjeri se na liniji regulacije pristupne ulice.

#### Članak 28.

- 1) **Maksimalno dozvoljena visina osnovnih i pratećih građevina** koje se mogu graditi unutar površine za razvoj tlocrta građevina /Vosn/ u smislu ovog Detaljnog plana uređenja određena je kao visina najvišeg vijenca građevine građevnog kompleksa i iznosi:
  - za proizvodnu i/ili poslovnu namjenu /oznaka K1/ i česticu veterinarske stanice i drugih kompatibilnih namjena /oznaka K2/ **Vosn=7,00 m**,
  - za mješovitu pretežito stambenu namjenu, individualne gradnje /oznaka M1/ **Vosn=4,80 m**,
  - za servisnu građevinu uz rekreacijski ribnjak /oznaka RI/ **Vosn=3,80 m**,
  - za infrastrukturne građevine /oznaka IS1 i IS2/ **Vosn=4,00m**.
- 2) Izuzetno od **alineje 1. stavka 1. ovog članka**, ukoliko to zahtijeva proizvodno-tehnološki proces, radni uvjeti prema posebnim propisima ili konstrukcija građevine, na građevnim česticama proizvodne i/ili poslovne namjene /oznaka K1/ i na čestici veterinarske stanice /oznaka K2/, visina vijenca može se iz tehnoloških ili konstruktivnih razloga, kao i razloga koji su uvjetovani posebnim propisima povisiti i iznad 7,0 m, uz uvjet da visinu vijenca iznad 12,0 m ne može imati više od 30% izgrađenih građevina na čestici.
- 3) Izuzetno od **alineje 2. stavka 1. ovog članka**, ukoliko postojeća građevina na izgrađenoj čestici /oznake M1/ ima veću visinu vijenca od utvrđenih 4,80 m, u postupcima zahvata – sanacije, rekonstrukcije, adaptacije, dogradnje i interpolacije novih građevina na čestici, visina vijenca postojeće građevine može se zadržati, a kod postupka zamjene osnovne građevine novom, nova građevina ne može imati veću visinu vijenca od 4,80 m.
- 4) Ukoliko se pojedina ili sve građevne čestice mješovite namjene /oznaka M1/ i brojeva 29p, 30p, 31p i 32p pripoje planiranoj čestici br. 21, prenamjenjuju se za poslovne ili proizvodne djelatnosti /oznaka K1/, a visina građevina na području pripojenih čestica utvrđuje se kao za poslovnu i/ili



proizvodnu česticu /oznake K1/.

#### Članak 29.

- 1) Visina (vijenca) **pratećih** građevina, koje se grade na građevnim česticama proizvodne ili poslovne namjene /oznaka K1 i K2/ može biti iste visine kao i građevine osnovne namjene.
- 2) Visina (vijenca) **pratećih** građevina, koje se grade na građevnim česticama mješovite pretežito stambene namjene, individualne gradnje /oznaka M1/ može biti najviše 4,80 m.

#### Članak 30.

- 1) Visina vijenca **pomoćnih** građevina na svim građevnim česticama na kojima je utvrđena mogućnost njihove gradnje određuje se s maksimalno 3,0 m
- 2) Izuzetno od prethodnog stavka:
  - visina pomoćnih građevina za spremanje poljoprivrednih proizvoda i strojeva, na česticama mješovite, pretežito stambene namjene /oznake M1/ može biti najviše 4,80 m,
  - visina pomoćnih građevina na česticama gospodarske namjene /oznaka K1 i K2/ može biti i viša ukoliko se radi o specifičnim građevinama kao što su silosi ili dimnjaci, koji mogu imati i veću visinu, ukoliko se dokaže njihova statička stabilnost sigurnost od ugrožavanja građevina susjednih čestica.

#### Članak 31.

- 1) Na čestici za izgradnju infrastrukturnih građevina - /oznaka IS1 i IS2/ ne mogu se graditi pomoćne građevine.

#### Članak 32.

- 1) Maksimalno dozvoljen **broj etaža** građevina unutar pojasa gradnje građevina osnovne namjene iznosi :
- 2) Na građevnim česticama proizvodne i/ili poslovne- uslužne ili trgovačke namjene /oznake K1/ i čestici veterinarske stanice /oznake K2/, osnovne i prateće građevine mogu imati najviše četiri (4) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + 1 KAT + UREĐENO POTKROVLJE.
- 3) Na građevnim česticama mješovite pretežito stambene namjene, individualne gradnje /oznaka M1/ tri (3) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + UREĐENO POTKROVLJE.
- 4) Prateće građevine na građevnim česticama mješovite pretežito stambene namjene, individualne gradnje /oznaka M1/ i osnovna građevina na čestici rekreacijskog ribnjaka /oznaka RI/ mogu imati najviše tri (3) etaže i to PODRUM + PRIZEMLJE + UREĐENO POTKROVLJE.
- 5) Na građevnim česticama infrastrukturnih građevina /IS/ osnovna građevina može imati najviše jednu (1) etažu i to PRIZEMLJE.
- 6) Pomoćne građevine mogu imati jednu (1) etažu i to PRIZEMLJE.

#### Članak 33.

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

#### Članak 34.

- 1) Visina nadozida mjeri se na unutarnjoj plohi vanjskog zida građevine, od gornje kote ploče do najviše kote zida na kojem leži ili na koji je bočno pričvršćena nazidnica (ili drugi nosivi element krovne konstrukcije).
- 2) Kod složenih krovova, kod kojih se na istom pročelju pojavljuju različite visine vijenca i različite visine nadozida, visina nadozida mjeri se na najvišem vanjskom zidu istog pročelja.
- 3) Ukoliko se kod složenih krovova građevina oblikuje izvedbom više od jednog zabata na pročelju, odnosno na način da je ukupna dužina nazidnice manja od polovine ukupne širine pročelja, prostor ispod krovišta smatra se katom.

### 2.3 NAMJENA GRAĐEVINA

#### Članak 35.

- 1) Građevinom osnovne namjene smatra se građevina čija namjena je određena pretežitošću namjene građevne čestice, prema kartografskom prikazu br. 2. – “Detaljna namjena površina“ i definicijom osnovne građevine iz **članaka 6- 13** ovih odredbi.

#### Članak 36.

- 1) Pratećom građevinom smatra se građevina čija namjena je određena vrstom dozvoljenih pratećih djelatnosti na čestici, prema **člancima 6 - 13** ovih odredbi.
- 2) Površina pratećih građevina na građevnim česticama za proizvodnu i/ili poslovnu namjenu /oznaka K1/ i na čestici veterinarske stanice /oznaka K2/ nije limitirana u odnosu na površinu građevine osnovne namjene.

#### Članak 37.

- 1) Pomoćne građevine su određene prema osnovnoj namjeni pojedine čestice i definirane su u **člancima 6 - 13** ovih odredbi.

### 2.4 SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

#### Članak 38.

- 1) Smještaj građevina na građevnim česticama određen je kartografskim prikazom br.7. – “Uvjeti gradnje građevina“.
- 2) Tim prikazom je za građevne čestice određen:
  - režim održavanja za postojeće građevine koje se ne mogu dograđivati i nadograđivati,
  - režim održavanja i moguće dogradnje, odnosno nadogradnje, za postojeće građevine koje se mogu dograđivati i nadograđivati unutar predviđenog područja za razvoj,
  - za novu gradnju na postojećim ili novoformiranim česticama - površina unutar koje se mogu graditi građevine (osnovne, prateće i pomoćne) i
  - udaljenost te površine od linije regulacije i ostalih granica građevne čestice.
- 3) Linija regulacije u smislu ovog Detaljnog plana uređenja, je linija koja određuje granicu građevne čestice prema čestici javne prometne površine ili čestici pripadajućeg parkirališta.

#### Članak 39.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 40.

- 1) Način oblikovanja građevina treba se zasnivati na suvremenoj industriji građevnog materijala i tehnologiji gradnje.
- 2) Građevina može biti oblikovana kao samostojeća ili arhitektonski kompleks od nekoliko građevina smještenih na istoj građevnoj čestici, međusobno povezanih otvorenim ili zatvorenim komunikacijskim prostorima.

#### Članak 41.

- 1) Svi istaci na građevini - strehe, vijenci, balkoni, nadstrešnice i slično trebaju biti projektirani i

izvedeni na način da ne zadiru u zračni prostor susjednih građevnih čestica, odnosno da nisu više od 1,00 m prepušteni preko granice površine unutar koje se mogu graditi građevine.

#### Članak 42.

- 1) Krovovi se u skladu s funkcijom građevine mogu oblikovati kao kosi, ravni, lučni ili kompleksni,.
- 2) Krovne plohe građevina ne mogu biti većeg nagiba od 45°.
- 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) Izvedba krovnih kućica (vertikalnih krovnih otvora u razini uličnog pročelja ili iza razine pročelja) nije dozvoljena.
- 5) Odvodnja vode s krovnih ploha orijentiranih prema susjednoj građevnoj čestici treba biti riješena na način da se skupljaju unutar vlastite građevne čestice.

#### Članak 43.

- 1) Dijelovi građevina koji su od susjedne međe udaljeni manje od 3,00 m ne mogu imati otvore. 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) Sukladno planiranoj kategorizaciji državne ceste D 20, pročelja građevina orijentirana na tu cestu treba oblikovati primjereno značaju navedene prometnice.
- 2) Primjereno značaju državne prometnice treba predvidjeti i vanjsko uređenje građevnih čestica orijentiranih na nju.

### 2.6 UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

#### Članak 45.

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

#### Članak 46.

- 1) Ovaj DPU kao konačnu predviđa opremljenost područja asfaltiranom prometnicom, mogućnost priključenja na mrežu vodoopskrbe, plinoopskrbe, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe, telekomunikacija, javne rasvjete, uređenje pješačkih i biciklističkih staza, te zelenih pojasa unutar koridora ulice.
- 2) Kad sustavi vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda budu izvedeni, odnosno kad se steknu uvjeti za priključenje građevina unutar zone na mreže navedenih sustava, svi korisnici, odnosno vlasnici dužni su to učiniti.
- 3) Na ostale sustave priključenje je opcionalno, ovisno o funkciji čestice.

#### Članak 47.

- 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 48.

- 1) Svaka građevna čestica treba imati najmanje jedan neposredan pristup na javnu prometnu površinu.
- 2) Ukoliko je formirana samo jedna od više planiranih ulica, na koje se predviđa prometni priključak građevne čestice na prometnicu, priključak treba ostvariti s postojeće ulice.

- 3) Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni prilaz minimalne širine 3,0 m do stražnjeg dijela čestice, a moguće ga je osigurati unutar površine čestice ili izvan površine čestice.
- 4) U slučaju prilaza na javnu cestu državnog ili županijskog značaja, potrebno je poštovati posebne uvjete priključenja nadležne uprave za ceste.

#### Članak 49.

- 1) Zbog kvalitetnije prostorno-prometne organizacije, ovaj DPU predviđa zatvaranje postojećih direktnih kolnih priključaka na D20 s parkirališne površine čestice br. 8p i sekundarnog kolnog pristupa na česticu 35p, te otvaranje novih pristupa iz sekundarnih ulica – UK7 i UK8.
- 2) Radi rasterećenja pristupanja s državne ceste D 20 ovim se planom predviđa uređenje paralelne pristupne prometnice koja se treba kontinuirano nastavljati na česticama parkirališnih i pristupnih površina /oznaka P2/ - brojevi čestica 25, 26 i 27, a s koje se predviđa pristup parkirnim mjestima i kolni ulaz na građevne čestice brojeva 10p, 11p, 12p, 10 i 11.

#### Članak 50.

- 1) Na svakoj građevnoj čestici ili na pripadajućoj površini predviđenoj za parkiranje 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. industrijska i obrtnička proizvodnja i skladišta	1 zaposleni	0,45 PGM
2. uredski prostori	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	2 PGM
3. trgovina, usluge, ugostiteljstvo	100 m <sup>2</sup> korisnog prostora	4 PGM
4. stambene građevine	1 stan	1 PGM

- 3) Minimalni broj parkirališnih mjesta po pojedinoj građevnoj čestici za urede, usluge, trgovine i ugostiteljstvo, za građevine koje sadrže više sadržajnih jedinica (lokali), manjih od 100,0 m<sup>2</sup> 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) Na liniji regulacije građevnih čestica mogu se graditi ulične ograde
- 2) Na česticama uz ulicu UK7 i UK8, preporuča se ulične ograde locirati iza površine čestice namijenjene za parkirališnu površinu.
- 3) Sukladno tradicijskoj gradnji u izgrađenim stambenim ulicama, unutar obuhvata DPU-a, visina ulične ograde čestica, mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ može iznositi najmanje 1,20 m, a najviše 1,50 m, a ograde se mogu oblikovati kao pune ili prozračne.
- 4) Ulične ograde proizvodnih i/ili poslovnih čestica /oznake K1/ trebaju biti prozračne žičane ograde, visine do 1,80.
- 5) Ograde na međi prema susjednim česticama mogu biti prozračne ili pune, a najveća visina im može iznositi 2,20 m.
- 6) Ograde se ne predviđaju na česticama trafostanica /oznaka IS/ i parkiralištima lociranim unutar uličnog koridora ili na vlastitim česticama.

#### Članak 52.

- 1) Svaka građevna čestica za proizvodnu i/ili poslovnu namjenu /oznaka K1/ i čestica veterinarske stanice /oznaka 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 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, a minimalna površina zemljišta po stablu treba iznositi 2,5 x 5,5 m.
- 4) Vrsta stabala treba se odabrati između autohtonih listopadnih vrsta.

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

#### 3.1 UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

##### Članak 53.

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

##### Članak 54.

- 1) Za planirane ulice određuje se širina asfaltnog kolnika s minimalno 5,00 do maksimalno 6,50 m.
- 2) Visinsko vođenje trase treba se prilagoditi terenu i omogućiti izvedbu kolnih prilaza građevnim česticama.
- 3) Unutar uličnog koridora treba omogućiti vođenje mreža komunalne infrastrukture.
- 4) Kod projektiranja i izvođenja novih ulica poželjno je na prikladnim udaljenostima predvidjeti izvedbu cijevi ispod kolničke konstrukcije, kroz koje će se moći kablirati infrastrukturni priključci s jedne na drugu strani prometnice, odnosno infrastrukturno opremiti čestice bez prekapanja ceste.

##### Članak 55.

- 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 s 2,50 m
- 3) Za pješačke i biciklističke površine unutar uličnog koridora treba prilikom izrade glavnog projekta dati prikaz parternog uređenja, a za zelene površine unutar uličnog koridora prikaz hortikulturnog rješenja.

##### Članak 56.

- 1) U postupku projektiranja uličnih koridora UK6, UK7, UK9 i UK10, potrebno je, radi oblikovanja priključka uličnih koridora na državnu cestu D 20, zatražiti posebne uvjete od nadležne ustanove Hrvatskih cesta d.o.o., Sektor za održavanje, Ispostava Varaždin.
- 2) Projektiranje i izgradnju priključnih prometnica s državnom cestom D 20 potrebno je izvršiti sukladno HN U.C4.050 Površinski čvorovi.

##### Članak 57.

- 1) Javno parkiralište predviđeno na čestici br. 24 potrebno je predvidjeti izvedbom kružne kolne veze i s najmanje jednim, a preporuča se s dva priključka na UK8.
- 2) Na parkiralištu je potrebno predvidjeti odgovarajući broj parkirališnih mjesta za osobe s posebnim potrebama, sukladno posebnim propisima.
- 3) Parkiralište je potrebno izvesti na način da se iz oborinske vode s površine parkirališta predvidi izdvajane čestica pijeska, ulja, mulja i masti, sukladno propisu za zaštitu vodocrpilišta Prelog.

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

##### Članak 58.

- 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 59.

- 1) Planirane trase mreža vodoopskrbe, plinoopskrbe, odvodnje sanitarno-fekalnih voda i odvodnje oborinskih voda prikazane su na kartografskom prikazu br. 4. (4.1, 4.2 i 4.3) – “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 otpadnih 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 60.

- 1) Radi mogućnosti realizacije sjevernog dijela zone potrebno je dijelom izmaknuti koridor magistralnog voda vodovoda Donja Dubrava – Prelog, lociranjem voda na prostor negradivih dijelova građevinskih čestica i unutar uličnih koridora ili izmicanjem voda vodovoda izvan građevinskog područja.
- 2) Do izmicanja magistralnog voda vodovoda na česticama je moguće graditi uz zaštitu postojećeg voda vodovoda, koji njima prolazi, prema posebnim uvjetima nadležnog distributera – Međimurske vode d.o.o. Čakovec.

#### Članak 61.

- 1) Vodoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti izvedbom uličnih cjevovoda i priključenjem na postojeću mrežu vodoopskrbe naselja Prelog.
- 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, na međusobnim udaljenostima 50,0 – 150,0 m i prema posebnim propisima.

#### Članak 62.

- 1) Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda naselja Prelog je predviđen kao razdjelni te se shodno tome unutar područja obuhvata planira izvesti odvojena zatvorena kanalizacija za sanitarno-fekalne vode u koju se mogu upuštati i prethodno pročišćene tehnološke vode i odvojena zatvorena kanalizacija za oborinsku odvodnju.
- 2) Tehnološke vode prije ispuštanja u mrežu odvodnje sanitarno – fekalnih voda treba pročititi do razine određene posebnim propisima.
- 3) Trase mreža odvodnje određene su u kartografskom prikazu i predviđene su u koridorima javnih prometnica.
- 4) Ne dozvoljava se priključenje građevina na mrežu odvodnje sanitarno-fekalnih voda, ukoliko on nije izveden u cjelini, odnosno ako sustav odvodnje nije priključen na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u funkciji.

#### Članak 63.

- 1) U prvoj fazi, do izvedbe cjelovitog sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Grada, otpadne sanitarno – fekalne vode i oborinske vode s građevnih čestica unutar zone obuhvata, mogu se riješiti upuštanjem u trodjelne zatvorene septičke taložnice, koje je potrebno redovito održavati, prema posebnim propisima.
- 2) Odvodnju tehnoloških voda u prijelaznom razvoju do izgradnje sustava, potrebno je riješiti skupljanjem u vodonepropusne sabirne jame, koje se trebaju redovito održavati pražnjenjem sadržaja u skladu s posebnim propisima.
- 3) Septičke taložnice i jame mogu se locirati minimalno:
  - 3,0 m od linije regulacije,
  - 1,0 m od susjedne međe,
  - 3,0 m od susjedne građevine i
  - 1,0 m od vlastite građevine.



- 4) Nakon izvedbe planirane mreže javne odvodnje, sve građevne čestice obavezno je priključiti na navedeni sustav, a izvedene septičke taložnice i sabirne jame staviti izvan funkcije.

#### Članak 64.

- 1) Oborinske vode s površina čestica i s površina uličnih koridora potrebno je upuštati u planiranu mrežu oborinske odvodnje s ispuštom u drenažni kanal HE Dubrava, odnosno u postojeći sustav oborinske odvodnje viška vode se poljoprivrednih površina .
- 2) Kanalizaciju oborinske odvodnje planira se izvesti kao zatvorenu kanalsku mrežu.
- 3) Iz oborinskih voda s površina čestica, prije upuštanja u oborinsku kanalizaciju, treba izdvojiti čestice mulja, pijeska, masti, ulja i drugih sličnih tvari, odnosno voda koja se upušta u kanalizaciju mora biti prethodno pročišćena do stupnja kakvoće vode u recipijentu.

#### Članak 65.

- 1) Oborinske vode ne smiju se upuštati u mrežu sanitarno – fekalne odvodnje, a sanitarno-fekalne i tehnološke vode ne smiju se upuštati u mrežu oborinske odvodnje.

#### Članak 66.

- 1) Plinoopskrbu područja obuhvata DPU-a treba riješiti alternativno izvedbom srednjetačne mreže plinoopskrbe ili niskotlačne mreže plinoopskrbe.
- 2) Planirani srednjetačni plinovod potrebno je izvesti produžetkom postojeće srednjetačne plinske mreže koja je izvedena u koridoru prometnice D 20 i Industrijskoj ulici.
- 3) Za kvalitetnije funkcioniranje srednjetačne plinske mreže se predviđa spajanje srednjetačnog plinovoda kroz koridor ulice UK8 i preko dijelova postojećih čestica br. 19p, 20p i/ili planirane čestice br 22 na srednjetačnu plinsku mrežu, koja je izvedena u ulici Vladimira Nazora.
- 4) U slučaju izgradnje samo srednjetačne plinske mreže, redukcijske stanice za reduciranje srednjeg tlaka plina na niski, potrebno je predvidjeti kao pojedinačne na poslovnim česticama, sukladno posebnim propisima.
- 5) U slučaju izvedbe niskotlačne mreže, izgradnja redukcijske stanice predviđa se izvesti na planiranoj građevnoj čestici br. 30.
- 6) Mrežu plinoopskrbe treba projektirati prema posebnim uvjetima distributera, posebnim propisima i pravilima struke.

#### Članak 67.

- 1) Priključke građevina na mrežu vodoopskrbe u pravilu treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, odnosno kao jedan priključak na više funkcionalno povezanih građevina.
- 2) Vodomojerno 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, a može se smjestiti i nezavisno na čestici, kao tipizirani uređaj.

### 3.2.2 Elektroopskrba i javna rasvjeta

#### Članak 68.

- 1) Planirane mreže elektroopskrbe i javne rasvjete prikazane su na kartografskom prikazu br. 5.1 – “Plan komunalne infrastrukture – elektroopskrba i javna rasvjeta“, 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) Izgradnja transformatorskih stanica predviđena je na vlastitim građevnim česticama prema grafičkom prikazu.
- 2) Planirane transformatorske stanice trebaju se dimenzionirati sa snagom 1x 630(1000) kVA.
- 3) Planirane transformatorske stanice potrebno je povezati podzemnim srednjenaponskim kablskim vodom s postojećim transformatorskim stanicama, prema kartografskom prikazu.
- 4) Na pojedinačnoj gospodarskoj građevnoj čestici moguće je izgraditi transformatorsku stanicu za potrebe pojedinačnog korisnika ili nekoliko korisnika, te je podzemnim srednjenaponskim kablskim

- spojem povezati na najbližu postojeću transformatorsku stanicu.
- 5) Međusobne veze trafostanica treba locirati u pravilu unutar javnih koridora ulica, a ukoliko to nije moguće unutar negradivih dijelova čestica, odnosno na način da u kasnijim fazama gradnje na čestici što manje smetaju razvoju tlocrta novih građevina.
  - 6) Postojeće srednjenaponske veze trafostanica, kao i niskonaponske priključke, koji su izvedeni uza zapadni rub postojeće čestice br 16p treba izmjestiti na način da prolaze unutar javnog koridora prometnice.
  - 7) Postojeći zračni srednjenaponski vod prema eksploataciji šljunka tvrtke Beton d.d. treba zamijeniti podzemnim vodom lociranim prema kartografskom prikazu.

#### Članak 70.

- 1) Niskonaponska mreža za elektroopskrbu građevina predviđa se kao opcionalna i nije je potrebno izvoditi ukoliko se pokaže da za sve čestice unutar dijela područja treba osigurati isključivo srednjenaponsko napajanje.
- 2) Niskonaponska mreža za elektroopskrbu planirana je kao podzemna, vođena obostrano unutar uličnih koridora, prema kartografskom prikazu.
- 3) Trase niskonaponske mreže elektroopskrbe određene su u kartografskom prikazu i potrebno ih je polagati unutar koridora javnih prometnica.

#### Članak 71.

- 1) Niskonaponska mreža javne rasvjete planirana je kao podzemna, vođena jednostrano unutar uličnih koridora i neovisno od nn energetskog voda.
- 2) Niskonaponsku mrežu javne rasvjete unutar koridora državne prometnice D 20, treba projektirati na način da se mogu kvalitetno osvijetliti raskrižja D 20 i ulica koje se s njom križaju.
- 3) Niskonaponske vodove javne rasvjete potrebno je svugdje gdje je to moguće polagati u isti rov sa nn vodom elektroopskrbe.
- 4) Svjetiljke javne rasvjete treba montirati na tipizirane stupove.
- 5) Prosječni razmak između stupova treba projektirati na cca 20 m, odnosno na način da se osigura dobra osvijetljenost ulice.
- 6) Zbog racionalnijeg korištenja električne energije, a da bi se osigurali minimalni uvjeti vođenja i identifikacije treba omogućiti držanje u funkciji polovine rasvjetnih tijela.
- 7) Svaki stup treba uzemljiti i zaštititi od indirektnog dodira.

#### Članak 72.

- 1) Osnovni način priključenja građevina predviđen je vlastitim nn priključkom podzemnim kablskim vodom iz trafostanica, a polaganje takvih priključaka treba voditi javnim koridorima, a ne preko susjednih čestica.
- 2) Alternativno se predviđa niskonaponske priključke građevina izvesti spajanjem na podzemnu niskonaponsku uličnu mrežu, prema pravilima i tipizaciji lokalnog distributera.
- 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 73.

- 1) Trasa fiksne telekomunikacijske mreže prikazana je na kartografskom prikazu br. 5.2 – “Plan komunalne infrastrukture - 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 74.

- 1) Telekomunikacijsku mrežu fiksne telefonije treba projektirati i izvesti kao podzemnu kablsku kanalizaciju, spojem na postojeću TK mrežu i to kao jednostrano ili obostrano vođenu unutar koridora ulica, sukladno kartografskom prikazu.

#### Članak 75.

- 1) Priključci na mrežu fiksne telefonije 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.

#### Članak 76.

- 1) Bazne postaje mobilnih telekomunikacijskih mreža mogu se pozicionirati na visokim građevinama unutar građevnih čestica poslovne i/ili proizvodne namjene /oznaka K1/, ali ne i na vlastitim stupnim nosačima.

### 4 UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 77.

- 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.

### 5 UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA

#### Članak 78.

- 1) Uvjeti gradnje građevina grafički su prikazani na kartografskom prikazu br. 7. - Uvjeti gradnje građevina.
- 2) Na građevnim česticama graditi je dozvoljeno unutar površine za razvoj tlocrta građevina, odnosno u skladu s odredbama iz **poglavlja 2.2 – 2.5.**

#### Članak 79.

- 1) Za gradnju građevina određeni su slijedeći načini gradnje:
  - samostojeća gradnja /oznaka SS/
  - gradnja u kompleksu /oznaka K/ ili
  - 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) U već postojećim slučajevima dozvoljeno je formirati građevni kompleks sa građevinom na susjednoj čestici, a što je posebno naznačeno na kartografskom prikazu br. 6.
- 5) Kod mješovitog načina gradnje tipologija gradnje odabire se ovisno o funkciji građevine između samostojeće i gradnje u kompleksu:

#### Članak 80.

- 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 81.

- 1) Utvrđivanje posebnih uvjeta gradnje u odnosu na zaštitu od prijenosa požara potrebno je utvrditi posebno za čestice gdje se omogućava gradnja na međi, prema kartografskom prikazu br. 6.
- 2) Utvrđivanje posebnih uvjeta gradnje u odnosu na zaštitu magistralnog voda vodovoda Donja Dubrava – Prelog potrebna je za čestice unutar kojih se nalazi ili je planirano zadržavanje trase navedenog vodovoda prema kartografskom prikazu br. 6.
- 3) Posebni uvjeti gradnje, koji nisu sadržani u ovom Detaljnom planu uređenja, određuju se na temelju posebnih zakona i propisa donesenih na temelju zakona.

## 6 MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 82.

- 1) Područje industrijske zone nalazi se na prostoru III zone zaštite izvorišta vodocrpilišta Prelog, sukladno čemu se na zahvate unutar zone primjenjuju odredbe posebnih propisa zaštite izvorišta vodocrpilišta.

### 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 sustave javne odvodnje.
- 2) Ne dozvoljava se priključenje građevina na sustav odvodnje sanitarno-fekalnih voda, ukoliko on nije izveden u cjelini, odnosno ako sustav odvodnje nije priključen na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u funkciji.
- 3) 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) Zaštitu zraka potrebno je provoditi prema posebnim propisima.
- 2) Emisije u zrak dozvoljene su u mjeri koja osigurava minimalno II. kategoriju kvalitete zraka (umjereno onečišćen zrak).

### Članak 85.

- 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 unutar područja obuhvata DPU-a, ne bude veća od 60 dB(A) danju i 55 dB(A) noću.
- 3) Utjecaj buke u kontaktnoj stambenoj zoni, izvan obuhvata DPU-a, treba ograničiti primjenom adekvatnih materijala, na način da ukupna razina buke izvan obuhvata DPU-a, ne bude veća od 55 dB(A) danju i 45 dB(A) noću.
- 4) Vrijednosti navedene u stavcima 2.i 3. ovog članka trebaju biti i manje ukoliko ih takvima odrede posebni propisi.

### Članak 86.

- 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 87.

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

## 7 MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA

### Članak 88.

- 1) Izvornik Detaljnog plana uređenja proširenja industrijske zone u Prelogu ovjerava predsjednik Gradskog vijeća.
- 2) Izvornik je izrađen u 6 primjeraka.

### Članak 89.

- 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 90.

- 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 91.

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

KLASA: 350-02/05-01/36  
UR.BROJ:2109/14-01-05-01  
Prelog, 07. travnja 20056.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA PRELOGA

Dragutin Glavina, ml.

SADRŽAJ ODLUKE O DONOŠENJU DPU-a S ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE

<b>I.</b>	<b>OPĆE ODREDBE</b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA</b> .....	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DETALJNI UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA GRAĐEVNIH ČESTICA, TE GRADNJE GRAĐEVINA</b> .....	<b>6</b>
2.1	VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA .....	6
2.2	VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA .....	7
2.3	NAMJENA GRAĐEVINA .....	10
2.4	SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI .....	10
2.5	OBLIKOVANJE GRAĐEVINA .....	10
2.6	UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA .....	11
<b>3</b>	<b>NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM</b> .....	<b>13</b>
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 .....	13
3.2.1	Opskrba pitkom vodom, odvodnja fekalnih, tehnoloških i oborinskih voda i opskrbaplinom .....	14
3.2.2	Elektroopskrba i javna rasvjeta .....	15
3.2.3	Telekomunikacijska mreža .....	16
<b>4</b>	<b>UVJETI UREĐENJA I OPREME ZELENIH POVRŠINA</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>MJERE PROVEDBE PROSTORNOG PLANA</b> .....	<b>18</b>
<b>III.</b>	<b>ZAVRŠNE ODREDBE</b> .....	<b>19</b>

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ = 1:2000

1	SITUACIJA – PODLOGA ZA IZRADU DPU-a
2	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
3	PLAN PROMETA
4	PLANIRANA MREŽA PLINOOPSKRBE, VODOOPSKRBE I ODVODNJE
4.1	VODOVODNA MREŽA
4.2	PLINSKA MREŽA
4.3	MREŽA ODVODNJE
5	PLANIRANA MREŽA ELEKTROOPSKRBE, JAVNE RASVJETE I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
5.1	MREŽA ELEKTROOPSKRBE I JAVNE RASVJETE
5.2	TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
6	UVJETI UREĐENJA ZEMLJIŠTA, KORIŠTENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
7	UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA