

**PRIJEDLOG
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
PODRUČJA „POD VRTI“ DO ČAKOVEČKE ULICE U PRELOGU**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Obuhvat **Urbanističkog plana uređenja područja „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu** odnosi se na izgrađeno i uređeno građevinsko područje u centru grada Preloga, između Čakovečke i Ulice A. Mihanovića, a koje ima potencijala za preparcelaciju podvrtnica građevnih čestica u navedenim ulicama na način da se predmetne podvrtnice iskoriste za formiranje novih građevnih čestica, u prvom redu za individualno stanovanje.

Obuhvat UPU je određen Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 9/22).

Površina obuhvata UPU iznosi cca 9,82 ha, od čega je procijenjena površina podvrtnica koje se zahvatom preobrazbe mogu namijeniti za novu gradnju iznosi cca 5,39 ha.

Urbanističko rješenje predviđa formiranje jedne nove ulice čija trasa se spaja na odvojke izvedenih putova prema Ulici Antuna Mihanovića (UK1) i dvaju slijepih ulica koje se vežu na planiranu UK1.

Na planirane ulične koridore predviđena je orijentacija novih građevnih čestica u individualnoj stambenoj namjeni /oznaka S1/, a u dijelu koje se nastavlja istočno od čestice postojeće stambene zgrade i u višestambenoj namjeni.

Građevna struktura uz Čakovečku ulicu zadržana je u mješovitoj, stambeno – poslovnoj namjeni /oznaka M2/, koja omogućava veće miješanje stambenih i poslovnih sadržaja, uz ograničenje zasebnih korisničkih jedinica na najviše ZKJ=6 i zadržavanje uobičajene visine i etažnosti. Unutar ove zone danas se pretežito nalaze osnovne građevine u stambenoj namjeni, ali se primjećuje i određena tendencija prenamjene u poslovnu namjenu.

Dugoročno se preferira zadržati stambenu namjenu unutar M2 zone, ali na pojedinačnoj čestici to ipak nije obavezno, kao što je to utvrđeno za površine stambene namjene /oznake S1 i S2/.

Unutar područja obuhvata integrirano je nekoliko površina s namjenama javnih parkova /oznaka Z1/.

U odnosu na namjenu razlikuju se površine:

- stambena namjena individualne gradnje /oznaka S1/
- stambena namjena višestambene gradnje /oznaka S2/
- mješovita, stambeno - poslovna namjena /oznaka M2/
- javne zelene površine - javni park /oznaka Z1/
- ulični koridori /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/.



Prikaz 1 Urbanističko rješenje – namjena površina

Površine **stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/** predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje jednim stanom.

Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se može smjestiti više pomoćnih građevina, a gradnja prateće građevine nije dozvoljena.

Vrste dozvoljenih poslovnih djelatnosti su gospodarske: uredska djelatnost - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga, informacijskih djelatnosti i slično, mala uslužna djelatnost koja ne utječe na povećanje buke, niti uzrokuju značajnije povećanje kolnog prometa (frizerske, krojačke, postolarske i slične radionice), smještajna turistička djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu domaćinstva i to isključivo kategorije: soba za najam u turizmu i/ili apartman ili društvena: ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično).

Trgovačka i ugostiteljska djelatnost na česticama unutar površina stambene namjene individualne gradnje nisu dozvoljene.

Najveći broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici je 3 ZKJ, pri čemu se za smještajnu turističku djelatnost mogu predvidjeti najviše 2 ZKJ, a za sve ostale poslovne djelatnosti najviše 1 ZKJ.

Površine **stambene namjene višestambene gradnje /oznaka S2/** predviđene su za formiranje građevnih čestica i gradnju osnovne građevine stambene namjene, s najmanje 4 stana.

Drugi sadržaji osim stambenih unutar osnovne građevine nisu dozvoljeni.

Uz osnovnu građevinu na građevnoj čestici se mogu smjestiti pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine: jedna sjenica ili vrtni paviljon i jedno spremište za skupljane komunalnog otpada.

Ukoliko broj stanova u višestambenoj zgradi ne prelazi 10, što se očekuje kao najčešći slučaj, na čestici se može dodatno smjestiti i jedna pomoćna zgrada s unificirano oblikovanim garažama u funkciji stanova na istoj čestici.

Površine **mješovite, stambeno - poslovne namjene /oznaka M2/** odnose se na postojeće građevne čestice u Glavnoj ulici kojima se smanjuje dubina. Uz poštivanje propisanih mjera zaštite kulturno – povijesnih vrijednosti na ovim česticama se omogućavaju zahvati rekonstrukcije, dogradnje i zamjenske gradnje. Moguća namjena osnovne građevine utvrđuje se kao stambena, poslovna ili njihova kombinacija.

Poslovne djelatnosti smještene unutar građevne čestice mješovite, stambene i/ili poslovne namjene trebaju biti kompatibilne stanovanju, a mogu biti: gospodarske: uredske djelatnosti - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga, informacijskih djelatnosti i slično, male uslužne djelatnosti koje ne utječu na povećanje buke, niti uzrokuju značajnije povećanje kolnog prometa (frizerske, krojačke, postolarske i slične radionice, fotokopirnice, male pekare i slastičarske radionice i slično), trgovačke djelatnosti s priručnim spremištem proizvoda primjerene za manje prostore (prostori za prodaju obuće, odjeće, hrane, pića, prehrambenih pripravaka, lijekova i slično), ugostiteljskih djelatnosti bez bučnih sadržaja (restoran, bar, bistro i slično), smještajnih turističkih djelatnosti u zgradama bez obzira na način poslovne registracije (hotel, pansion, apartman, soba za najam i slično), društvene: ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično) ili građevine, odnosno prostori za socijalnu interakciju (dječje igraonice, prostori za privremeni boravak starijih ili drugih osjetljivih skupina, prostori građanskih udruga i slično). Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici iznosi najviše ZKJ=6, bez obzira da li se radi o stambenom ili poslovnom sadržaju.

Javne zelene površine – javni park /oznaka Z1/ predviđene su za formiranje zemljišnih čestica parkovno uređenih površina namijenjenih javnom korištenju, a koje se u pravilu uređuje sadnjom nasada, izvedbom parternog opločenja u obliku šetnica i odmorišta, te postavom urbane opreme.

Ulični koridori /oznaka UK s odgovarajućom numeričkom oznakom/ formiraju se radi izgradnje cestovnih prometnica kao dio ulične mreže, izgradnje pješačkih i/ili biciklističkih staza, trasiranja komunalnih infrastrukturnih mreža, izgradnje javne rasvjete, i izvedbe zelenih površina unutar ulica, kao i radi omogućavanja priključenja građevnih čestica na cestovnu i komunalnu infrastrukturu.

Javni uvid u elaborat Prijedloga za javnu raspravu Urbanističkog plana uređenja područja „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu **započinje 10.11.2022. i traje zaključno s 09.12. 2022.**

Uvid u Prijedlog UPU može se u navedenom terminu izvršiti u prostorijama Grada Preloga, Glavna 35, 40323 Prelog.

Javno izlaganje stručnog izrađivača o Prijedlogu UPU održati će se dana **22.11. 2022. (utorak) s početkom u 13.30 sati** u prostorijama Grada Preloga, Glavna 35, 40323 Prelog.

Način sudjelovanja sudionika na javnoj raspravi:

1. Svi zainteresirani mogu sudjelovati u javnoj raspravi na sljedeće načine:
 - imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog predmetnog urbanističkog plana uređenja, tijekom trajanja javnog uvida
 - mogu postavljati pitanja za vrijeme javnog izlaganja o predloženim planskim rješenjima
 - mogu dati prijedloge i primjedbe u zapisnik o javnom izlaganju
 - mogu Nositelju izrade UPU - Upravnom odjelu za gospodarstvo i financije Grada Preloga uputiti pisana mišljenja, prijedloge i primjedbe najkasnije do **09.12.2022. godine** na adresu: Grada Preloga, Glavna 35, 40323 Prelog
2. Javnopravna tijela koja su dala, odnosno trebala dati zahtjeve za izradu predmetnog urbanističkog plana uređenja, u javnoj raspravi sudjeluju davanjem **mišljenja** o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno **mišljenja** o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenata koji su od utjecaja na prostorni plan. Kranji rok za dostavu mišljenja javnopravnih tijela je **09.12.2022. godine** .

Grafički i tekstualni dijelovi Prijedloga UPU područja „Pod Vrti“ do Čakovečke ulice u Prelogu za javnu raspravu, kao i pripadajući sažetak za javnost, objavljeni su na mrežnim stranicama Grada Preloga, <http://www.prelog.hr/>, a poveznica je dohvatljiva na mrežnim stranicama stručnog izrađivača <http://urbia.hr/> .

za izrađivača UPU
Vesna Makovec, dipl.ing.arh.