

REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SELNICA

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PODRUČJA „OGRAD“ U SELNICI**

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

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



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

STUDENI 2020.



UPU PODRUČJA „OGRAD“ U SELNICI
IV. Obrazloženje

PRIJEDLOG ZA JAVNU RASPRAVU

IV. OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE

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

II. Evidencija postupka izrade i donošenja UPU

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	POLAZIŠTA.....	3
1.1.	POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU ..	3
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	3
1.1.2.	Infrastrukturalna opremljenost	5
1.1.3.	Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti i ambijentalne posebnosti.....	5
1.1.4.	Obaveze iz planova uređenja širih područja.....	6
1.1.5.	Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	7
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	7
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	8
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA.....	8
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	9
3.2.1.	Funkcionalna zona - Zona stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/	9
3.2.2.	Infrastrukturne površine – Ulični koridori /oznaka UK/	10
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	10
3.3.1.	Pregled namjena površina	10
3.3.2.	Proračun prosječne gustoće izgradivosti i iskoristivosti površina	10
3.4.	PROMETNA I ULIČNA MREŽA.....	11
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	12
3.5.1.	Komunalna infrastrukturna mreža	12
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	13
3.6.1.	Uvjeti formiranja građevnih čestica.....	13
3.6.2.	Uvjeti i način gradnje	14
3.6.3.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	15
3.6.3.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	15
3.6.3.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti	15
3.6.3.3.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti	15
3.7.	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	15

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU U NASELJU

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja područja „Ograd“ u Selnici utvrđeno je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Ograd“ u Selnici, kao zemljište katastarskih čestica brojeva od 6377 do 6383 k.o. Selnica. Predmetna Odluka je usvojena od Općinskog vijeća Općine Selnica u lipnju 2020. godine i objavljena u „Službenom glasniku Međimurske županije“ broj 10/20. Obuhvat je dodatno proširen i na zemljišnu česticu ulice Ograd u širini područja obuhvata navedenih katastarskih čestica.



Prikaz 1 Ortofoto prikaz područja – listopad 2020. i prikaz obuhvata UPU

Unutar područja obuhvata UPU izgrađena je jedna zemljišna čestica, identična katastarskoj čestici broj 6379 k.o. Selnica i to na način da je individualna stambena zgrada izvedena kao prizemnica s potkrovljem izvedena s orijentacijom na ulicu Ograd.

Cijela navedena zemljišna čestica predstavlja građevnu česticu individualne stambene zgrade. Ostatak zemljišta unutar obuhvata UPU nije izgrađeno, međutim neposredno zapadno od područja obuhvata UPU postoji ulica Voćarski put uz koji su južno i sjeverno od područja obuhvata UPU izgrađene

dvije građevne čestice, također u individualnoj stambenoj namjeni.

Ostatak područja koje je predmet planiranja je neizgrađen, ali i uređeno u smislu da obodno postoje ulice s kojih je moguće formirati građevne čestice za neposrednu gradnju u individualnoj tipologiji.

Unutar područja obuhvata UPU svo zemljište je u privatnom vlasništvu.

Nositelj izrade UPU je u postupku izrade UPU zatražio posebne zahtjeve tijela s javnim ovlastima.

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Međimurske županije, Odjel zajedničkih i upravnih poslova, Jakovca Gotovca 7, Čakovec
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Zrinsko – Frankopanska 9, Čakovec
3. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, 42000 Varaždin
4. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica R. F. Mihanovića 9, Zagreb
5. Međimurska županija, Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
6. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
7. Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje, Ruđera Boškovića 2, Čakovec
8. Međimurska priroda, Javna ustanova za zaštitu prirode, Trg međimurske prirode 1, Križovec
9. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska ulica 26b, Varaždin
10. Hrvatske vode, VGI za mali sliv „Trnava“, Ivana Mažuranića 2, Čakovec
11. Međimurje – plin d.o.o., Obrtnička 4, Čakovec
12. Međimurske vode d.o.o., Matice Hrvatske 10, Čakovec
13. HEP ODS d.o.o., Distribucijsko područje Elektra Čakovec, Žrtava fašizma 2, Čakovec
14. Hrvatski Telekom d.d., Radnička cesta 21, 10000 Zagreb
15. A1 Hrvatska d.o.o., Vrtni put 1, 10000 Zagreb
16. TELE2 d.o.o. za telekomunikacijske usluge, Josipa Marohnića 1, 10 000 Zagreb
17. Općinsko vijeće
18. Mjesni odbor Selnica

Od navedenih tijela zahtjevi prema članku dopisi su zaprimljeni od:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije dostavilo je zahtjev za poštivanje propisa iz domene zaštite požara i popis propisa.
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec dostavila je popis propisa iz svog djelokruga i uputilo na dokument „Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Selnica“ usvojenu Odlukom Općinskog vijeća iz 2017. („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 18/17) i Odluku o izmjenama i dopunama Procjene rizika od velikih nesreća za Općinu Selnica („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 10/19).
3. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb dostavila je propise i uvjete za kasnije moguće lociranje nove komunikacijske infrastrukture kao i propise za projektiranje komunikacijske infrastrukture, te popis operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga nadležnih za područje obuhvata UPU, od kojih je potrebno zatražiti podatke o izvedenosti i eventualno planiranoj EK infrastrukturi.
4. Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije dostavio je zahtjev o poštivanju uvjeta iz važeće prostorno-planske dokumentacije šireg područja i više razine.
5. Međimurske vode d.o.o. Čakovec dale su podatke o stanju izvedenosti i planovima daljnje izgradnje vodovodne mreže, mreže oborinske odvodnje i sustavu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda unutar područja obuhvata UPU i u okruženju. U odnosu na sadržaj UPU traži se da se trase mreža sustava vodoopskrbe i odvodnje planiraju kao proširenje postojećih.

6. Međimurje – plin d.o.o. je dostavio podatke o izvedenoj plinskoj mreži. Nije utvrdio postojanje bilo kakvih zahtjeva u pogledu predmeta UPU.
7. Hrvatski Telekom d.d., Odjel upravljanja EKI dostavio je podatke o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi u okruženju obuhvata UPU.

Ostala javnopravna tijela u traženom roku nisu dostavila zahtjeve te se, sukladno članku 90. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju, smatra da zahtjeva nema.

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Područje zahvata obuhvaća dio izvedene ulice Ograd i zemljište sjeverno od nje, a istočno zadire do ulice Voćarski put. Prometna opremljenost obaju ulica sastoji se od asfaltiranog kolnika i zelenog pojasa.

Koridorima obaju ulica prolaze cjevovodi srednjetačnog plinovoda i vodoopskrbe i zračna niskonaponska mreža elektroopskrbe.

Stupovi zračne NN mreže u ulici Voćarski put iskorišteni su i za postavu javne rasvjete.

U koridorima obje ulice planirana je izvedba sustava javne odvodnje – Aglomeracija Mursko Središće i to kao II etapa sustava za naselje Selnica. Za sada sustav zbrinjavanja otpadnih voda u obje ulice funkcionira pojedinačnom izvedbom septičkih taložnica na svakoj građevnoj čestici zasebno. Režim njihova pražnjenja propisan je posebnom odlukom Općine.

U zelenim pojasevima obaju ulica izvedeni su kanali oborinske odvodnje.

1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti i ambijentalne posebnosti.

Sukladno Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17) Općina je zatražila mišljenje nadležnog upravnog tijela Međimurske županije – Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša o potrebi provedbe postupka prethodne ocjene za ekološku mrežu, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš. Postupajući po traženom Upravni odjel izdao je 20. veljače 2020. mišljenje KLASA: 351-03/20-03/8, URBROJ: 2109/1-09/01-20-02, da predmetni urbanistički plan uređenja ne podliježe provedbi postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Unutar obuhvata područja UPU ne postoje zaštićene prirodne vrijednosti niti se područje nalazi unutar područja ekološke mreže.

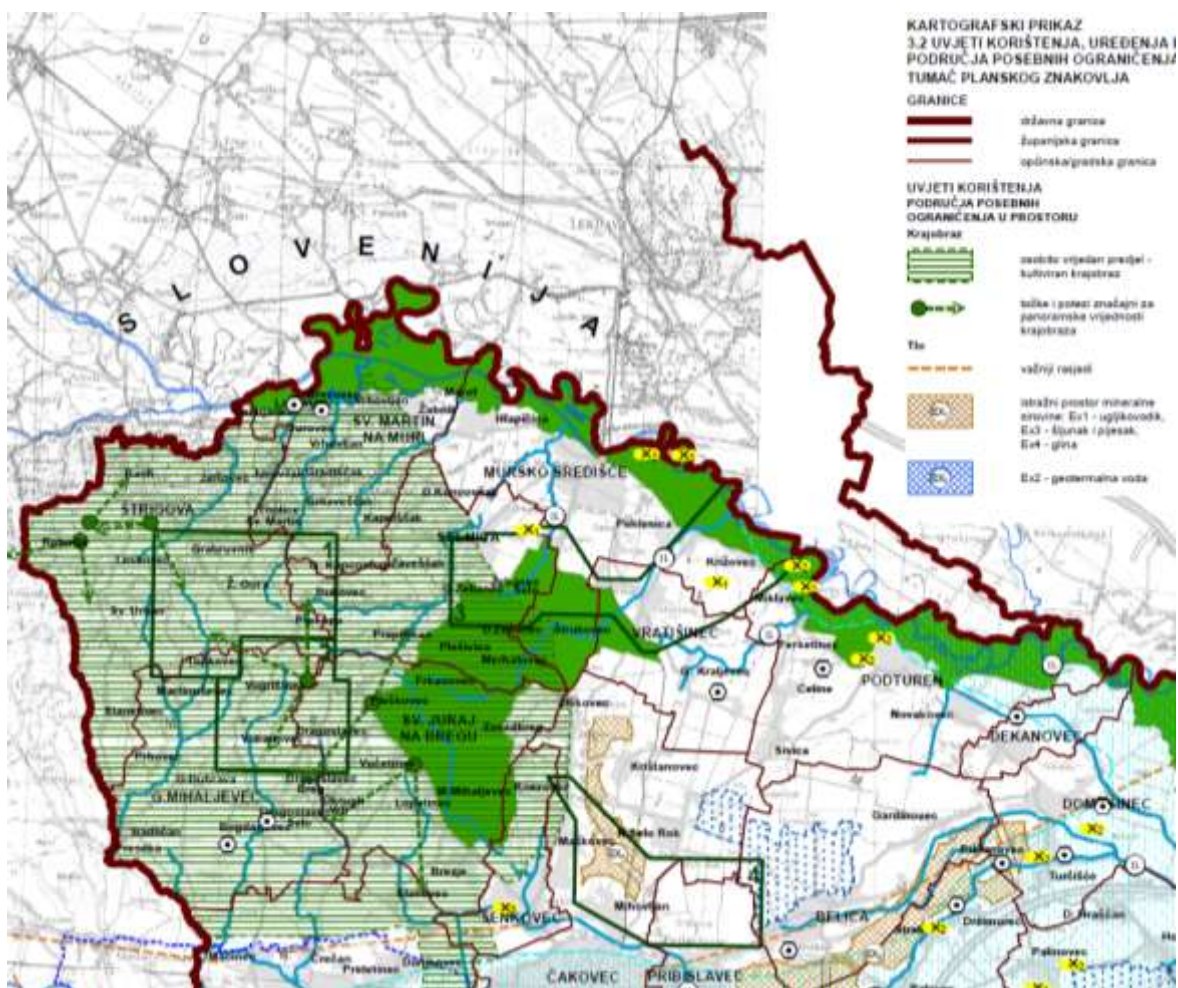
Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

Unutar područja obuhvata UPU su prema evidenciji Bioportal, kao prevladavajuće evidentirano stanište I.2.1. Mozaične poljoprivredne površine, te dodatno stanište C.2.3.2. Mezofilne livade košanice Srednje Europe.

Unutar područja obuhvata UPU se ne nalaze zaštićena kulturna dobra, niti je utvrđeno postojanje arheoloških nalazišta.

Cijelo područje obuhvata UPU nalazi se unutar površine koja je Prostornim planom Međimurske županije utvrđena kao osobito vrijedan predjel - kultivirani krajobraz gornjeg Međimurja.

Mjere zaštite koje su PP Županije utvrđene za kultivirani krajobraz gornjeg Međimurja odnose se na obvezu primjene individualne tipologije gradnje ograničene etažnosti, a u oblikovanju se preporuča primjena kosog krova.



Prikaz 2 Izvod iz kartografskog prikaza 3.2. PP Međimurske županije

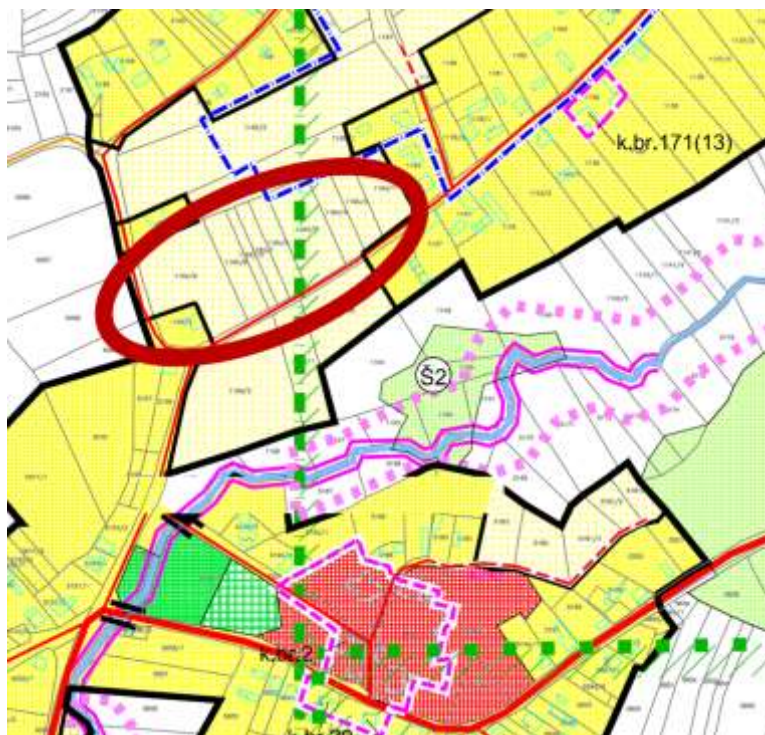
1.1.4. Obaveze iz planova uređenja širih područja

Prostorni plan Međimurske županije utvrđuje minimalne širine, dubine i površine građevnih čestica, ovisno o namjeni i maksimalne visine i etažnosti građevina, kao i mjere zaštite kultiviranog krajobraza gornjeg Međimurja.

Prema PP Međimurske županije utvrđuje se definicija nepotpune etaže i minimalna površina zelenila na čestici ukoliko je na njoj smješten sadržaj društvene namjene.

Prostorni plan uređenja Općine Selnica utvrđuje uvjete planiranja unutar građevinskih područja naselja za stambenu namjenu, koji se ujedno smatraju i smjernicama za urbanističko planiranje.

Prostorni plan uređenja Općine Selnica također utvrđuje uvjete za planiranje novih ulica u smislu njihove širine i opremljenosti.



Prikaz 3 Izvod iz PPUO Selnica s prikazom područja interesa UPU – smeđa linija

1.1.5. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Zemljište unutar obuhvata UPU je privatno.

Ne očekuju se značajnija ograničenja u realizaciji područja, osim eventualno fazne izvedbe komunalnog opremanja, prvenstveno sustava zbrinjavanja otpadnih voda.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade UPU je definiranje parametara za formiranje javnih koridora nerazvrstanih prometnica, te uvjeta gradnje i uređenja prostora za izgradnju individualnih stambenih građevina, te eventualno i sadržaja drugih namjena kompatibilnih stanovanju, sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine i uz veću stambenu gustoću nego je to moguće neposredno formiranjem građevnih čestica uz postojeće ulice Ograd i Voćarski put.

U zahtjevu za izradu planskog rješenja iskazan je interes izvedbe dvojnih individualnih stambenih zgrada.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Područje obuhvata iznosi cca 1,6 ha.

Unutar obuhvata UPU utvrđena je jedna izgrađene individualna stambena građevna čestica izvedena u tipologiji slobodnostojeće zgrade.

Kako bi se postigla veća stambena gustoća područja obuhvata UPU planirane su dvije nove ulice, jedna s priključkom na ulicu Ograd, a druga s priključkom na ulicu Voćarski put.

Prijedlogom parcelacije novih građevnih čestica predviđa se optimizaciju gustoće buduće gradnje na način da se predviđa dvojna tipologija etažnosti do dvije nadzemne etaže - E=Po+P+Pk (ili NE), što omogućava minimalne građevne čestice širine 12 m, dubine 25 m i površine 300 m².



Prikaz 4 Urbanističko rješenje s prijedlogom parcelacije građevnih čestica

Svo ostalo zemljište unutar obuhvata UPU, osim uličnih koridora planirano je za formiranje građevnih čestica i gradnju u pretežito stambenoj namjeni.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Sukladno članku 80. Zakona o prostornom uređenju za područje obuhvata UPU se utvrđuju:

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

Podjela područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, kao i razgraničenje površina javne namjene od ostalih površina, određene su grafički u kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“.

U odnosu na namjenu površina razlikuju se funkcionalne zone i infrastrukturne površine.

Unutar obuhvata UPU utvrđuje se jedna funkcionalna zona i to: stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/.

Infrastrukturne površine su površine uličnih koridora /oznaka UK s numeričkom oznakom/. Unutar obuhvata UPU predviđena su 3 ulična koridora.

Za sve površine javne namjene UPU grafički utvrđuje obaveznu parcelaciju pojedinačnih čestica. Površinom javne namjene smatraju se sve infrastrukturne površine. Ulični koridori se radi faznosti realizacije mogu formirati segmentno po duljini.

3.2.1. Funkcionalna zona - Zona stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/

Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici unutar zone stambene namjene individualne gradnje iznosi najviše 3 ZKJ, bez obzira na namjenu pojedinačne zasebne korisničke jedinice i bez obzira na tipologiju gradnje.

Zona stambene namjene individualne gradnje namijenjena je:

- formiranju građevnih čestica za gradnju individualne stambene zgrade s mogućim integriranim pratećim i pomoćnim sadržajima
- gradnji zasebnih pomoćnih građevina na istoj građevnoj čestici.

Kao prateći sadržaj stanovanju unutar dijela osnovne građevine mogu se smjestiti tihe i čiste gospodarske djelatnosti uz uvjet da su kompatibilne stanovanju, odnosno bukom i razinom prometa ne smiju narušavati primarnu stambenu namjenu zone.

Smještajni turistički sadržaji unutar ove funkcionalne zone ograničavaju se na najviše 12 ležajeva po pojedinoj građevnoj čestici.

Dimenzioniranje ostalih gospodarskih sadržaja po pojedinoj građevnoj čestici dodatno se ograničava maksimalnim brojem parkirališno – garažnih mjesta, na način da ukupna korisna površina gospodarskih sadržaja ne smije premašiti najveću površinu za koju je propisana obveza izgradnje 6 parkirališno – garažnih mjesta.

Unutar zone stambene namjene individualne gradnje ne mogu se smjestiti prostori za:

- društvene djelatnosti, osim prostora za socijalnu interakciju – za udruge i slično
- gospodarske djelatnosti s potencijalno negativnim utjecajem
- poljoprivredno gospodarstvo.

Na pojedinoj građevnoj čestici je uz osnovnu građevinu stambene namjene moguće smjestiti jednu pomoćnu građevinu za uzgoj, odnosno držanje životinja, ukupnog kapaciteta do 20% vrijednosti jednog uvjetnog grla (0,2 UG).

Unutar područja obuhvata UPU sadržaji gospodarske namjene iz kategorije tihih i čistih djelatnosti smještaju se u osnovnoj građevini kao prateći sadržaj stanovanju, sukladno uvjetima namjene funkcionalne zone.

Unutar područja obuhvata UPU smještaj sadržaja društvenih djelatnosti nije dozvoljen, osim prostora za socijalnu interakciju (dječje igraonice, prostori za privremeni boravak starijih ili drugih osjetljivih skupina, prostori građanskih udruga i slično) koji se kao prateći sadržaj uz stanovanje mogu dimenzionirati do najviše 30% korisne površine osnovne građevine.

3.2.2. Infrastrukturne površine – Ulični koridori /oznaka UK/

Prometne površine čine građevne čestice utvrđene namijenjene za uređenje uličnih koridora /oznaka UK s numeričkom oznakom/. Ulični koridori namijenjeni su javnom cestovnom i pješačkom prometu, te osiguravaju pristup do pojedinačnih čestica u funkcionalnim zonama. Unutar čestica prometnih površina predviđa se smještaj mreža komunalne infrastrukture.

Predviđena su 3 ulična koridora, od čega su UK1 i UK2 nove slijepe ulice, a UK3 je ulica Ograd, kojoj je predviđeno proširenje za 3,0 m na zemljište čestica koje se na njega neposredno nastavljaju prema sjeveru. Navedeno je predviđeno iz razloga nedovoljne širine samog koridora ulice prema standardu utvrđenom Prostornim planom uređenja Općine, kao i radi činjenice da je postojeća komunalna infrastruktura, prvenstveno zračna niskonaponska mreža izvedena izvan uličnog koridora ulice Ograd.

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

3.3.1. Pregled namjena površina

NAMJENA	POVRŠINA /m2/	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI /%/
PRIVATNO KORIŠTENJE - S1 ukupno	13.886,30	80,51%
S1 /zapadno od UK2/	1.996,20	11,57%
S1 /između UK1 i UK2/	9.243,90	53,59%
S1 /istočno od UK1/	2.646,20	15,34%
JAVNO KORIŠTENJE - UK ukupno	3.361,60	19,49%
UK1	681,60	3,95%
UK2	930,70	5,40%
UK3	1.749,30	10,14%
UKUPNO U OBUHVATU UPU	17.247,90	100,00%

3.3.2. Proračun prosječne gustoće izgradivosti i iskoristivosti površina

NAMJENA	kig	kis	UKUPNO		
			POVRŠINA /m2/	MAKSIMALNA IZRADIVOST POVRŠINA /m2/	MAKSIMALNA ISKORISTIVOST POVRŠINA/m2/
S1	0,4	1	13.886,30	5.554,52	13.886,30
UK			3.361,60	niskogradnja	
			17.247,90	5.554,52	13.886,30

Gig = gustoća izgrađenosti, odnosno ukupna prosječna izgrađenost planiranog područja /odnos zbroja pojedinačnih izgrađenosti građevnih čestica i ukupne novoplanirane površine /

Gis = ukupna prosječna iskoristivost planiranog područja /odnos zbroja pojedinačnih iskoristivosti građevnih čestica i ukupne planirane površine/

UKUPNA PLANIRANA POVRŠINA UPU	ukupna površina izgradivog zemljišta /m ² /	ukupna maksimalna /bruto/ površina građevina koja se može izgraditi /m ² /	Gig	Gis
17.247,90	5.554,52	13.886,30	0,32	0,81

Ocjenjuje se da je dugoročno moguće postići maksimalnu gustoću izgrađenosti i iskoristivosti.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

UPU kao konačno komunalno uređenje područja obuhvata predviđa opremljenost područja asfaltiranom prometnicom, pješačkim stazama, mogućnost priključenja pojedinačnih čestica na mrežu vodoopskrbe, plinoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbe, elektroničkih komunikacija, javne rasvjete, te uređenja javnih zelenih površina.

Predviđa se izvedba 2 nova ulična koridora:

- UK1 s priključkom na ulicu Ograd
- UK2 s priključkom na ulicu Voćarski put

Za dio novih građevnih čestica predviđen je priključak na postojeću ulicu Ograd.

Ulica Ograd /koridor UK3/ predviđa se širiti 3,0 m na sjever od sadašnje granice čestice ulice.

Ulični koridori omogućavaju priključak na građevne čestice unutar planirane funkcionalne zone stambene namjene, ali i građevinskih čestica postojećeg dijela naselja ukoliko ga tangiraju.

Ulični koridori se formiraju kao građevne čestice prometne infrastrukture, a mogu se:

- formirati i graditi fazno u linearnim segmentima
- graditi fazno u odnosu na predviđene prometne površine, pri čemu se potrebno pridržavati utvrđenih minimalnih širina koridora i pojedine prometne površine u odnosu na utvrđenu kategoriju ulice.

Unutar uličnih koridora kolne površine je potrebno izvesti kao asfaltirane, a pješačke površine kao asfaltirane ili opločene odgovarajućom podnom oblogom.

Svaka građevna čestica treba imati najmanje jedan, a najviše dva neposredna kolna pristupa na javnu kolnu prometnu površinu. Točna pozicija priključenja rješava se projektom, za svaku česticu zasebno.

Uvjet za gradnju na pojedinačnim građevnim česticama je osiguranje najmanjeg broja parkirališnih i/ili garažnih mjesta za osobna vozila koji se utvrđuje ovisno o namjeni i površini građevina, te broju zasebnih korisničkih jedinica na čestici, prema normativima iz sljedeće tabele:

	<i>namjena građevine</i>	<i>koeffcijent</i>	<i>broj parkirališnih ili garažnih mjesta na</i>
1	PRIRUČNA SKLADIŠTA	0,45	1 zaposlenika po smjeni
2	UREDSKI PROSTORI	2,00	100 m ² korisnog prostora
3	TRGOVINE, USLUGE I UGOSTITELJSTVO	4,00	100 m ² korisnog prostora
4	STAMBENA NAMJENA	1,00	1 stan
5	SMJEŠTAJNI TURISTIČKI SADRŽAJI	utvrđuje se ovisno o kategorizaciji turističkog sadržaja, prema posebnom propisu	

Kada se potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema normativu iz tabele, odrediti će se po jedno parkirališno i/ili garažno mjesto na svake dvije sobe smještajnog turističkog sadržaja.

Smještaj ukupnog potrebnog broja parkirališnih i/ili garažnih mjesta je potrebno predvidjeti na vlastitoj građevnoj čestici građevine.

Javna parkirališta, kao dio komunalnih površina u općinskom vlasništvu unutar obuhvata ovog UPU nisu predviđena.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA

3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža

UPU kao konačno komunalno uređenje područja obuhvata predviđa opremljenost područja mogućnost priključenja pojedinačnih čestica na mrežu vodoopskrbe, plinoopskrbe, javne odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Predviđena je izvedba javne rasvjete.

Svi već postojeći sustavi, a to su sustavi vodoopskrbe, plinoopskrbe, elektroopskrbe, elektroničkih komunikacija, čiji vodovi postoje u ulicama Ograd i Voćarski put, kao i javna rasvjeta predviđaju se dograditi trasiranjem vodova u novoplaniranim ulicama.

Nepostojeći, ali već projektirani sustav odvodnje otpadnih voda – II. faza za naselje Selnica, kao dio Aglomeracije Mursko Središće, projektom je za sada predviđen u obodnim ulicama Ograd i Voćarski put, a potrebno ga je dograditi i u novo planiranim ulicama – UK1 i UK2. Do njegova stavljanja u funkciju unutar obuhvata UPU predviđena je izvedba odgovarajućih individualnih septičkih taložnica.

Građevine infrastrukturnih sustava grade se u skladu s posebnim propisima – zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima.

Planirane trase linijske infrastrukture dane su grafički, a u slučaju da se tehnički iznađe bolje rješenje mogu se voditi i drugačije. Iz tog razloga, u **svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove prometnice i/ili linijske komunalne infrastrukture, potrebno je prikazati poprečni presjek prometnog koridora i osim za projektiranu, utvrditi poziciju i za sve ostale postojeće i planirane linijske infrastrukturne građevine (cjevovode, kablove i drugo)**, kako bi se dokazala mogućnost lociranja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.

Potencijalno čiste oborinske vode s krovnih površina mogu se u sustav javne odvodnje ili na zelene površine na vlastitoj čestici, upuštati direktno, bez posebnog predtretmana.

Oborinske vode s parternih površina se mogu ispuštati u sustav javne odvodnje, samo ukoliko prije ispusta prolaze kroz slivnik s taložnicom, a oborinske vode koje se skupljaju s površina parkirališta s brojem parkirališnih mjesta 10 i više, dodatno i kroz separator ulja i masti.

Oborinske vode s građevnih čestica ne smiju se izljevati na koridore prometnih površina, odnosno na površine ulica, kolnih prilaza i pješačkih površina.

Nije dozvoljeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda (sanitarnih, tehnoloških, procjednih i oborinskih s prometnih površina) na tlo i u podzemlje.

Sve vode koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje, trebaju imati sastav i kakvoću koja odgovara uvjetima posebnog propisa, za ispuštanja u sustave javne odvodnje.

Vodu koja ni nakon pročišćavanja nema kvalitetu sukladno posebnom propisu, jednako kao i tehnološki talog, treba zbrinjavati prema posebnim propisima o tvarima štetnim za okoliš.

bude lako pristupačan za spajanje na vanjski priključak i unutarnji razvod.

U slučaju potrebe toplovodi i drugi produktovodi, u funkciji distribucije energije, mogu se smjestiti unutar koridora ulica ili drugih javnih površina, te ih je potrebno projektirati u skladu s posebnim propisima.

Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora (energija sunca,

sustavi korištenja temperature zemlje, vode, biomase i drugo), a koju je moguće predvidjeti kao proizvedenu na vlastitoj čestici, prvenstveno za potrebe građevina izgrađenih na čestici, ali i s mogućnošću komercijalne isporuke električne energije u odgovarajuću javnu mrežu.

Posebni uvjet za lociranje sustava za proizvodnju energije temeljen na korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneraciji, je da građevna čestica, na koju se lociranje predviđa, zadrži minimalno 20% površine kao zelene površine prirodnog terena, na kojem i ispod kojeg nije predviđena postava instalacija predmetnog sustava proizvodnje energije.

Sunčevi prijemnici (fotonaponski ili toplinski paneli) mogu se smještati na krovu građevina ili se mogu predvidjeti o obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično, a ne mogu se postavljati neposredno na tlo.

Postrojenja koja pri proizvodnje energije proizvode buku ili neugodne mirise, neprimjerene uvjetima funkcionalne zone ne mogu se locirati unutar područja UPU-a.

Sukladno odredbama Prostornog plana Međimurske županije, unutar područja UPU nije dozvoljeno smještati samostojeće antenske stupove za postavu antenskih uređaja, pri čemu se pod antenskim uređajem podrazumijevaju sve vrste elektroničkih komunikacijskih prijemnika i predajnika u funkciji bazne stanice elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Gradnju ostalih građevina i postavu opreme EKI moguće je predvidjeti unutar pojedinih građevnih čestica druge osnovne namjene ili na zasebnim građevnim česticama koje se unutar funkcionalne zone stambene namjene /oznaka S1/ mogu formirati kao zasebne čestice građevine infrastrukture.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti formiranja građevnih čestica

Katastarski i gruntovno formirana građevna čestica izvedene stambene zgrade se zadržava u istom obliku i površini, izuzev južnih 3,0 m kontinuirano po širini, što je predviđeno za proširenje uličnog koridora ulice Ograd.

Za ostatak područja daje se prijedlog parcelacije s namjerom gradnje dvojnih zgrada (osnovne namjene).

NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJVEĆA DOZVOLJENA ETAŽNOST OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJMANJE DIMENZIJE GRAĐEVNE ČESTICE		
		ŠIRINA /m/	DUBINA /m/	POVRŠINA /m ² /
SLOBODNOSTOJEĆA /SS/	E=Po+P+Pk (ili NE)	16	25	400
DVOJNA /D/	E=Po+P+Pk (ili NE)	12	25	300

Prema prijedlogu parcelacije sve nove građevne čestice predviđene su za dvojni tipologiju, međutim moguće ih je (objedinjavanjem po dvije predložene zajedno) formirati i za slobodnostojeće zgrade. U tom slučaju rezultat je manji broj građevnih čestica.

Građevne čestice za građevine infrastrukture (trafostanice, plinske redukcijske stanice i slično) formiraju se prema općim uvjetima za gradnju građevina infrastrukturnih sustava.

Kod formiranja pojedinačnih novih građevnih čestica obavezno je poštivanje sljedećih parametara:

- građevne čestice se formiraju nizanjem uz liniju regulacije ulice
- kod parcelacije je potrebno poštivati načelo racionalnog korištenja prostora, pri čemu se preporuča formiranje čestica neposrednim nastavljanjem jedne do druge
- granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine njihovu međusobnu među.

Pod uvjetom da svaka od novoformiranih građevnih čestica zadovolji uvjete minimalnih dimenzija i površina:

- moguće je međusobno spajanje dvaju UPU-om predviđenih građevnih čestica dvojne tipologije gradnje /D/ u jednu građevnu česticu za slobodnostojeću tipologiju gradnje /SS/
- moguće je pripajanje dijelova zemljišta k postojećoj, već izgrađenoj građevnoj čestici bez obzira da li se čestica nalazi unutar ili izvan obuhvata UPU (proširenje postojeće izgrađene građevne čestice), a što se može odvijati fazno, kroz duži vremenski period
- jedna formirana, ali neizgrađena građevna čestica za slobodnostojeću tipologiju gradnje /SS/, može se naknadno cijepati na dvije građevne čestice za dvojnu tipologiju gradnje /D/.

Najveći koeficijent izgrađenosti pojedinačne nove građevne čestice iznosi $k_{ig}=0,4$.

Najveći koeficijent iskoristivosti pojedinačne nove građevne čestice iznosi $k_{is}=1$.

3.6.2. Uvjeti i način gradnje

Postojeća zgrada u obuhvatu UPU izvedena je kao prizemnica s potkrovljem, te se i u planskom smislu zadržava kao takva.

Za neizgrađeni dio područja obuhvata UPU daje se prijedlog parcelacije s namjerom gradnje dvojnih zgrada (osnovne namjene) s jednom podzemnom etažom (podrum ili suteren) i 2 nadzemne etaže od kojih je jedna prizemlje, a druga može biti oblikovana kao potkrovlje ili kao nepotpuna etaža.

Visina (vijenca) zgrade osnovne namjene utvrđuje se s najviše 4,2 m od uređenog terena ili od gornje kote poda prizemlja u slučaju da se podzemna etaža oblikuje kao suteren. Ovo je iz razloga što je kota trena dijela područja obuhvata UPU uz postojeću ulicu Ograd za otprilike pola etaže iznad kote ulice, što je idealno za izvedbu suterenskih garaža.

Potkrovlje može imati samo jednu etažu.

TIPOLOGIJA GRADNJE NA POJEDINAČNOJ GRAĐ. ČESTICI	osnovna građevina		prateća građevina		pomoćne građevine	
	visina /Vos/	etažnost /Eos/	visina /Vpr/	etažnost /Epr/	visina /Vpo/	etažnost /Epo/
ZONA INDIVIDUALNE GRADNJE /IG/						
INDIVIDUALNA do 3 ZKJ /SS, D/	4,2 m	E=3 /Po+P+Pk (ili NE)/	nije dozvoljena gradnja prateće građevine		3,5 m	E=2 /Po+P/
ZKJ – zasebna korisnička jedinica						

Površina za razvoj tlocrta građevina utvrđena je grafički na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“. Unutar površine za razvoj tlocrta građevina smještaju se osnovna i sve pomoćne građevine.

Građevni pravac na koji se obavezno smješta ulično pročelje prizemlja osnovne građevine se utvrđuje grafički. Pri tome se uličnim pročeljem smatra glavna ploha vanjskog zida, a ne smatraju se manji volumeni koji izlaze iz te plohe (nadstrešnica nad ulazom, ulazni trijem, erker, istak krova i slično).

Izuzetno, kod građevnih čestica s neposrednim pristupom iz ulice Ograd (UK3), ukoliko je suterenski garažni prostor oblikovan kao sastavni dio osnovne građevine, ulično pročelje sutereana može izlaziti izvan uličnog pročelja prizemlja građevine u smjeru ulice do najviše 4,0 m, pod uvjetom da mu je krov sutereana, u dijelu koji izlazi izvan područja za razvoj gradnje, oblikovan u sustavu zelenog krova.

Međusobna udaljenost osnovnih građevina na susjednim građevnim česticama utvrđena je grafički na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“, a u slučaju drugačije parcelacije od predložene, ne može biti manja od 4,0 m.

Međusobni odnos građevina unutar iste građevne čestice ovisi o funkcionalnom i tehnološkom rješenju i planom se ne uvjetuje, pri čemu međusobna udaljenost građevina treba biti usklađena s propisima za zaštitu od elementarnih nepogoda, zaštitu na radu i zaštitu od požara.

Preporuča se da međusobna udaljenost pomoćnih građevina u stražnjim dijelovima građevnih

čestica iznosi najmanje $\frac{1}{2}$ visine više građevine, ali može biti i manja, ukoliko se tehničkih mjerama osigura zaštita od prijenosa požara s jedne na drugu građevinu.

Preferira se primjena kosog krova, najvećeg nagiba krovnih ploha do 45°.

Krovovi se, u skladu s funkcijom građevine, mogu alternativno oblikovati kao ravni ili kompleksni, pri čemu se preferiraju oblikovno „čista“ rješenja.

Kod oblikovanja dvojnih zgrada, obje zgrade smještene na zajedničkoj međi trebaju imati istu etažnost i krov oblikovan na jednaki način (kosi ili ravni).

Odvodnja vode i snijega s krovnih ploha treba biti riješena na način da se skupljaju unutar vlastite građevne čestice.

Svaka građevna čestica treba imati u zelenilom zasađenom prirodnom terenu najmanje:

- 20% vlastite površine ukoliko na čestici nije predviđen sadržaj društvene namjene
- 30% vlastite površina ukoliko je na čestici predviđen sadržaj društvene namjene.

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

3.6.3.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

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

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

Unutar područja obuhvata i u blizini područja obuhvata nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

Prevladavajuće zatečeno stanične su mozaične obradive površine.

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

3.6.3.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata UPU ne nalaze se zaštićena kulturna dobra prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20).

Ne postoje podaci o eventualnim arheološkim nalazištima unutar obuhvata UPU.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova, unutar obuhvata UPU, u zemlji nađe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki značaj, postupaju se neposredno prema odgovarajućim propisima zaštite kulturnih dobara.

3.6.3.3. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti

Cijelo područje obuhvata UPU nalazi se unutar površine koja je Prostornim planom Međimurske županije utvrđena kao osobito vrijedan predio - kultivirani krajobraz gornjeg Međimurja.

Mjere zaštite koje se primjenjuju na ovo područje odnose se na obvezu primjene individualne tipologije gradnje ograničene etažnosti.

U oblikovanju građevina preporuča se primjena kosog krova koji je tradicionalno prisutan.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevinu, definirani su Zakonom o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), odgovarajućim normama i posebnim propisima.

Povratni period za proračun građevina za potresnu sigurnost za područje UPU:

Tp = 95 godina: agR = 0.07 g

Tp = 225 godina: agR = 0.10 g

Tp = 475 godina: agR = 0.15 g

Pri čemu je jedinica gravitacijskog ubrzanja ($1 \text{ g} = 9.81 \text{ m/s}^2$).

Bez obzira na gore navedeno kod obračuna je potrebno koristiti trenutno važeće službene podatke.

Nepovoljni utjecaji sprečavaju se primjenom slijedećih propisa:

- Zakon o zaštiti od buke („Narodne novine“ broj 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18)
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 127/19)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Zakon o održivom gospodarenju s otpadom („Narodne novine“ broj 94/13, 73/17, 14/19, 98/19).
- Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja („Narodne novine“ broj 14/19).
- Zakonu o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“ broj 82/15, 118/18, 31/20)
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14 i 3/17)
- Pravilnik o praćenju kvalitete zraka („Narodne novine“ broj 127/19)
- Pravilnik o graničnim emisijama otpadnih voda („Narodne novine“ br. 26/20)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe („Narodne novine“ broj 35/94, 55/94. i 142/03).
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara („Narodne novine“ broj 8/06).
- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Selnica – važeći dokument.

Provedba postupka procjene utjecaja na okoliš za pojedinačnu gradnju definira se sukladno Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14, 3/17), međutim s obzirom na planiranu namjenu ne očekuje se.

Ostali uvjeti sprečavanja negativnih utjecaja na okoliš, vezanih za obavljanje pojedine djelatnosti određuju se na temelju posebnih propisa.

II. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA UPU

1. Odluka kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja područja „Ograd“ u Selnici, Klasa: 351-03/20-03/8, Ur.broj: 2109/1-09/01-20-02, Čakovec, 20. veljače 2020.
2. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Ograd“ u Selnici, Klasa: 350-02/20-01/01, Ur.broj: 2109-15-20-03, Selnica, 19. lipnja 2020., objavljeno u „Službenom glasniku Međimurske žup.“ br. 10/20
3. Obavijest o izradi plana:
 - Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
 - mrežne stranice Općine Selnica
4. Upit za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja područja „Ograd“ u Selnici, Klasa: 350-02/20-01/01, Ur.broj: 2109-15-20-7 s preslikom dostavnica
5. Zaprimljeni zahtjevi tijela s javnim ovlastima:
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Čakovec, Odjel inspekcije
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
 - Međimurske vode d.o.o., Čakovec
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite Čakovec
 - Hrvatski telekom d.d., Zagreb
 - Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije
 - Međimurje plin d.o.o., Čakovec – podaci dostavljeni mailom
6. Zaključak načelnika o utvrđivanju prijedloga Urbanističkog plana uređenja područja „Ograd“ u Selnici za javnu raspravu, Klasa: 350-02/20-01/01, Ur.broj: 2109-15-20-17, Selnica, 10. studenog 2020.
7. Sažetak za javnost