

**Izmjena i dopuna URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
VOJNI VRTOVI – SJEVER U ČAKOVCU
nacrt prijedloga**

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN RH br. 153/13, 65/17) te Odluke o izradi (Sl. glasnik grada Čakovca br. 2/18) izrađena je ova Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vojni Vrtovi - Sjever u Čakovcu.

Detaljni plan uređenja područja VOJNI VRTOVI SJEVER u Čakovcu objavljen je u Sl.glasniku Grada Čakovca 06/2000.g. **Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17), svi važeći DPU smatraju se Urbanističkim planovima uređenja (UPU) te se nadalje koristi naziv UPU.**

Ovom Izmjenom i dopunom Urbanističkog plana uređenja (u daljnjem tekstu ID UPU) osim izmjena nekih elemenata uvjeta gradnje na sedam čestica unutar obuhvata te korekcije prometnog rješenja u zoni izmjene, preostali, veći dio Plana se ne mijenja.

ID UPU temelji se Odluci o njegovoj izradi (Sl.Glasnik Grada Čakovca 2/18) I na iskazanoj potrebi vlasnika pojedinih čestica vezano na njihove prostorne potrebe i uvjete gradnje na pojedinim česticama.

Temeljem iskazanih potreba vlasnika moguće je neke planirane građevine na kojima još nije započela izgradnja formirati na drugačiji način te planirati drugačije uvjete gradnje.

Granice obuhvata i osnovna planska rješenja iz osnovnog UPU se ne mijenjaju u pretežnom dijelu plana. Izmjene plana odnose se prvenstveno na središnji sjeverni dio koji je za sada neizgrađeni dio područja.

Područje u obuhvatu plana koje se mijenja označeno je na svim grafičkim dijelovima i u legendi.

2. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA - izmjena i dopuna

Površina obuhvata čitavog plana iznosi 135.230 m² (135,2 ha) i ne mijenja se.

Površina obuhvata ID iznosi 9.700 m² (0,97 ha).

Ovo područje važeći plan definira kao pretežno stambene namjene, dijelom mješovite pretežno stambene namjene i centralnim dijelom zelene površine parka i dječjeg igrališta.

Generalni urbanistički plan u određenim razmjerima dopušta izgradnju individualnih stambenih građevina i dijelom višestambenih građevina. U skladu s tim planom višeg reda, unutar granica obuhvata izmjene, planirat će se višestambene građevine.

3. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Zatečeno stanje

Na području UPU većim dijelom izvedene su građevine na česticama formiranim u skladu s planom. Time ovo područje poprima urbanu strukturu s uglavnom stambenim sadržajima i manjim dijelom mješovitih pretežno stambenih namjena, različitih tipologija koja je planom bila i zamišljena.

Područje ovog UPU ima suvremeni izgled, bogato je opremljeno urbanom i komunalnom infrastrukturom i predstavlja vrlo ugodan prostor za boravak i rad.

4. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST (postojeće stanje)

PROMET -postojeće stanje

Sadašnje stanje prometne infrastrukture je slijedeće:
Pretežno su izvedeni kompletni ulični koridori po osnovnom planu.

TELEKOMUNIKACIJE -postojeće stanje

Sadašnje stanje TK infrastrukture je slijedeće:
Gotovo u potpunosti su izvedeni TK koridori po osnovnom planu.

ELEKTROOPSKRBA -postojeće stanje

Sadašnje stanje elektroopskrbne infrastrukture je slijedeće:
Gotovo u potpunosti su izvedeni koridori javne rasvjete i elektroenergetske mreže po osnovnom planu.

PLINOOPSKRBA -postojeće stanje

Sadašnje stanje plinske infrastrukture je slijedeće:
Gotovo u potpunosti su izvedeni plinovodi u ulicama po osnovnom planu.

VODOOPSKRBA -postojeće stanje

Sadašnje stanje vodovodne infrastrukture je slijedeće:
Gotovo u potpunosti je izvedena vodoopskrbna mreža po osnovnom planu.

ODVODNJA -postojeće stanje

Sadašnje stanje infrastrukture odvodnje je slijedeće:
Gotovo u potpunosti je izvedena mješovita kanalizacijska mreža mreža po osnovnom planu.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA - izmjena i dopuna

Obveze koje proizlaze iz GUP-a Čakovca (Sl. glasnik Grada Čakovca 5/05, 1/09, 4/11, 6/14 i 1/16, 3/16 i 1/17), a odnose se na prostor u obuhvatu ovog UPU-a -ne mijenjaju se.

OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA -izmjena i dopuna

Prostor predmetnog UPU-a je i nadalje atraktivan prostor za izgradnju. Namjeravanom izmjenom pretežito stambena funkcija područja u namjeni čestica je i dalje dominirajuća. Od stanovanja područjem koje je već u izgradnji a i prema izmjeni i dopuni plana prevladat će individualna a manjim dijelom višestambena izgradnja.

Parcelacija građevnih čestica gotovo u potpunosti je već izvršena, odnosno može se izvršavati po rješenju u planu i izmjeni plana.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA-izmjena i dopuna

Izmjenom i dopunom UPU ne smanjuje se broj čestica u odnosu na osnovni plan. Unutar granica izmjene planirano je i formirano ukupno 7 čestica, što se zadržava bez promjena.

Javne površine predviđene za izgradnju javno prometnih građevina i drugih građevina i uređaja komunalne infrastrukture se ne mijenjaju.

Osnovna koncepcija plana i ove izmjene determinirana je odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Čakovca, kojim su zadane namjene površina, tipologija izgradnje i gustoća stanovanja. Ovim planom dato je detaljno rješenje predmetnog prostora na razini provedbenih rješenja.

ZONA STANOVANJA

Ovom izmjenom i dopunom UPU ne mijenja se područje i opis zona stanovanja.

ZONA MJEŠOVITE NAMJENE M1

Ovom izmjenom i dopunom UPU područje dijela zona mješovite namjene M1 se ne mijenja.

ZELENE POVRŠINE

Ovom izmjenom i dopunom UPU ne mijenja se područje i opis zona zelenih površina.

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu broj 2.

Ovom ID namjena površina koja se odnosi na cestice od broja 12 do broja 18 ne mijenja se tj. ostaje mješovita pretežno stambena i uz to se definira sa detaljnijim pokazateljima.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

- kig** - koeficijent izgrađenosti građevne čestice /odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice - zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu/
(u tabelarnom iskazu dat kao maksimalno dozvoljena vrijednost)
- kis** - koeficijent iskoristivosti građevne čestice /odnos ukupne brutto razvijene površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice/
(u tabelarnom iskazu dat kao maksimalno dozvoljena vrijednost)
- V** - maksimalno dozvoljena visina najvišeg vijenca (visina građevine) građevine mjereno od kote uređenog terena
- E** - maksimalno dozvoljen broj etaža građevine

Prikazuju se samo čestice na koje se odnosi Izmjena i dopuna UPU

ISKAZ ZA POJEDINU GRAĐEVNU ČESTICU- IZMJENA I DOPUNA

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	NAMJENA GRAĐEVNE ČESTICE	ukupna površina građevne čestice / m ² /	izgrađena površina zemljišta / m ² /	ukupna brutto max površina građevine/ m ² /	kig	kis	V	E
12	M1	1090	436	2005	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
13	M1	1100	440	2024	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
14	M1	1100	440	2024	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
15	M1	1100	440	2024	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
16	M1	1100	440	2024	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
17	M1	1100	440	2024	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
18	M1	1090	436	2005	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
ukupno	M1	7680	3072	14130	0,4	1,84	10,5m	Po;Pr+2+NPE
MINIMALNA /OBAVEZNA/ VISINA I KATNOST ZA SVE ČESTICE							7,0m	Pr+1

2.3 PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA MREŽA**2.3.1 PROMET izmjena i dopuna**

Plan prometa ovog stambenog susjedstva čini okosnicu uređenja i planiranja unutar obuhvata. Podjela prometnih površina izvršena je na kolne površine, pješačke površine, biciklističke staze i površina za promet u mirovanju (parkirališne površine). Grafički prikaz prometa je na listu 3 A.

Unutar uličnog koridora na određenim dijelovima uz rub kolnika predviđena su parkirališna mjesta, određeno osnovnim planom.

Mjesto priključenja novih parcela na javne prometne površine označeno je u planu kao načelno, a kod projektiranja konkretnih građevina odredit će se točna lokacija prilaza. Kod toga se trebaju poštivati principi sigurnosti i vidljivosti u prometu.

Svim česticama u obuhvatu izmjene omogućeno je međusobno prometno povezivanje u dubini čestice što će se regulirati sporazumima investitora i projektnom dokumentacijom za ishodenje građevne dozvole.

U području uz rubove parcela u dubini čestice moguća je gradnja garaža.

Garažni kapaciteti mogu se smjestiti i u podrumskoj etaži građevine.

PJEŠAČKE I BICIKLISTIČKE STAZE - ne mijenja se u odnosu na osnovni DPU.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Čitav obuhvat osnovnog plana gotovo u potpunosti ima izvedenu infrastrukturnu mrežu osim eventualno veoma malih dijelova, a sve je predviđeno osnovnim planom i ovom Izmjenom se ne prikazuje.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Obrazloženje uvjeta korištenja i zaštite površina i građevina u odnosu na osnovni planomom Izmjenom i dopunom se ne mijenja.

2.4.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje za postojeće i planirane građevine na području obuhvata Izmjene i dopune plana u odnosu na osnovni plan se prilagođavaju, na slijedećim postavkama:

- na česticama u obuhvatu izmjene i dopune građevni pravac udaljen je 10,00 m od ulične međe
- na česticama u obuhvatu izmjene i dopune definira se minimalna /obavezna katnost od Prizemlja i 1 kata /P+1/
- na česticama u obuhvatu izmjene i dopune definira se maksimalna katnost od Podrum+prizemlje +2 kata + nepotpuna uvučena/ etaža/ /Po+P+2+NPE
- nepotpuna etaža definirana je kao nepotpuna etaža iznad zadnjeg kata koja je uvučena od uličnog pročelja i prostire se na najviše 60% površine građevine
- minimalna udaljenost granica građevine od međe prema susjednim česticama određena je prema grafičkom prilogu – list br. 5 Uvjeti gradnje, s time da se pridržava odredbe o međusobnoj udaljenosti građevina $H/2+H/2+5m$ gdje je H-visina građevine

2.5 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Obrazloženje sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš u odnosu na osnovni plan ovom Izmjenom i dopunom se ne mijenja.