

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETI ĐURĐ

Izmjene i dopune UPU
područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu

NOVE GENERACIJE – ID 1046

/OBRAZLOŽENJE/



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

KOLOVOZ 2025.

NARUČITELJ:	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA SVETI ĐURĐ
NOSITELJ IZRADE:	Općina Sveti Đurđ, Jedinstveni upravni odjel
NOSITELJ IZRADE ODGOVORNA OSOBA	Helena Vuk, mag.iur.
STRUČNI IZRAĐIVAČ:	URBIA d.o.o. Čakovec I.G. Kovačića 10
DIREKTORICA	V. Makovec, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI VODITELJ:	V. Makovec, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM:	Vesna Makovec, dipl.ing.arh. Mandica Bratković, mag.ing.aedif. Bruno Makovec, mag.geogr. Teo Patačko, arh.tehn.

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	<i>POLAZIŠTA</i>	3
1.1.	Pravna osnova	3
1.2.	Razlozi donošenja	4
1.3.	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	4
1.4.	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	6
1.5.	Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana..	7
2.	<i>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</i>	7
3.	<i>OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA</i>	8
3.1.	ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA	10
3.2.	Obrazloženje planskog rješenja	13
3.2.1.	Prostorni koncept	13
3.2.2.	Infrastruktura	13
3.2.3.	Posebne vrijednosti	14
3.2.4.	Posebna ograničenja	15
3.2.5.	Posebni načini korištenja	16

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu izrađen je kao prostorni plan stare generacije.

Odluka o donošenju UPU usvojena je na 6. sjednica Općinskog vijeća Općine Sveti Đurđ, održane 30.12.2021.

Odluka čiji sastavni dio su i odredbe za provedbu je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 129/21.

Ovim postupkom izmjene i dopune (I. ID) UPU se unosi u Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU sustav), primjenom modula ePlanovi i ePlanovi – editor, kao prostorni plan nove generacije, te se ujedno vrše i sadržajne izmjene i dopune prema Odluci o izradi.

ISPU sustav je geografski informacijski sustav (GIS) što je osnovna razlika između planova stare i nove generacije.

ID Plana (Registar) – 3220

ID Plana (postupak) – 1046

Propisi na kojima se temelji izrada UPU:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23);(u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima („Narodne novine“ broj 152/23);(u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14, 154/14, 30/21, 75/22, 61/23); (u daljnjem tekstu: Uredba)
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15); (u daljnjem tekstu: Uredba ISPU).

Odluka o izradi izmjene i dopune prostornog plana, KLASA: 350-03/25-39/1, URBROJ: 2186-21-25-4, donijeta je na 42. sjednici Općinskog vijeća, 18.04.2025.

Odluka je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 44/25.

Urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.

U svrhu propisivanja uvjeta urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

1.2. Razlozi donošenja

UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu počeo se realizirati uz sjevernom dijelom uz Prelošku ulicu. Akti za građenje ishođeni su za prometnice UK4 i UK6 sa parkiralištem.

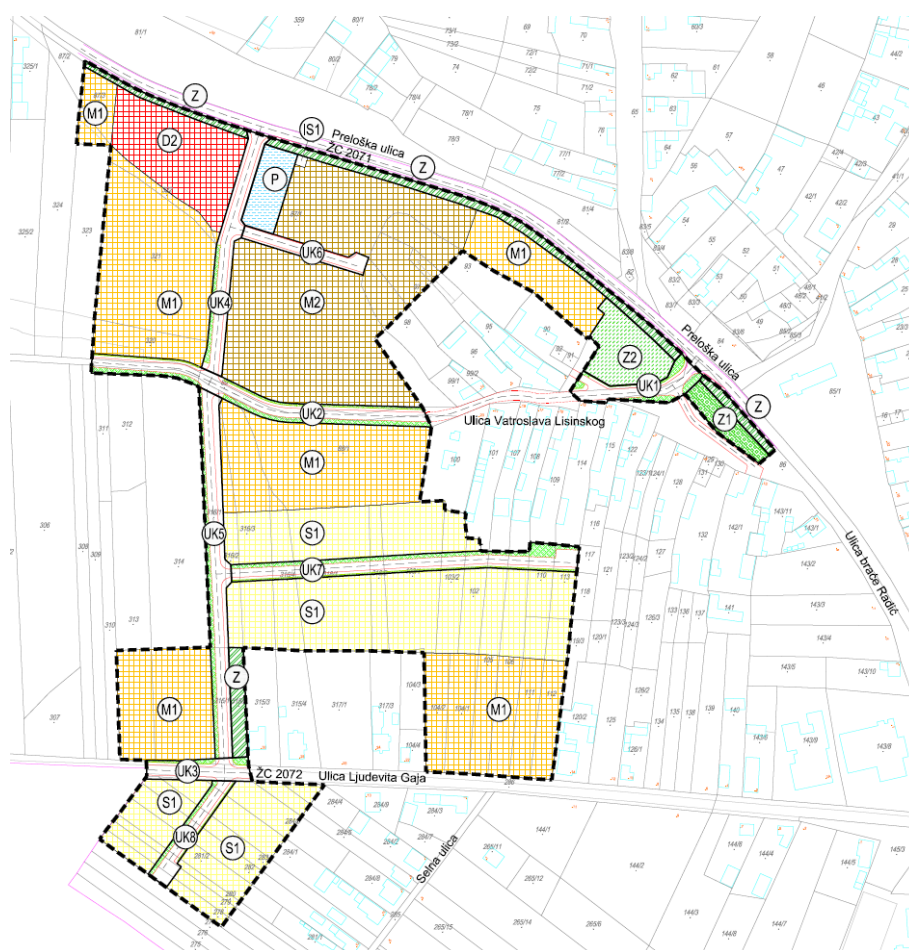
Neposredno uz UK4 formirana je građevna čestica identična k.č. br. 87/8 k.o. Sveti Đurđ na kojoj postoji interes izgradnje višestambene zgrade s cca 10 stanova iz programa POS-a.

Kako je na tom zemljištu prema UPU stanovanje predviđeno samo kao prateći sadržaj uz poslovnu namjenu, potrebno je izmijeniti namjenu na način da se predvidi izgradnja višestambene zgrade bez poslovnih sadržaja.

Predmetna prenamjena je u skladu s PPUO Sveti Đurđ kojim je na ovom području predviđena mješovita namjena /oznaka M2/, a prema kojoj namjeni je u UPU moguće predvidjeti gradnju višestambene zgrade etažnosti do $E=P_0+P+2K$ i visine pročelja do 11.0 m.

Važeći Prostorni plan uređenja Općine Sveti Đurđ ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 16/04., 25/04. – ispravak Odluke o donošenju, 27/07., 41/07. (van snage), 20/11., 81/13., 18/20., 79/24. i 94/24. – pročišćeni tekst) kao prostorni plan više razine jednako kao i važeći UPU koji se mijenja – UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 129/21), javno su dostupni u ISPU sustavu MPUGDI, i na mrežnim stranicama Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, na poveznici: <https://zppuvz.hr/opcina-sveti-durd/>.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)



Prikaz 1 Rješenje namjene površina osnovnog UPU iz 2021.

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

Naselje Sveti Đurđ središnje je naselja istoimene Općine, te se iz tog razloga izradio UPU kojim se na općinskom zemljištu planiraju sadržaji značajni za cijelu zajednicu, kao što je zgrada socijalne namjene - dom za dnevni boravak starijih osoba sa smještajnim jedinicama, javno parkiralište, ali i sadržaji u funkciji komunalnih usluga tipa tržnica i slično.

U međuvremenu se otvorila mogućnost izgradnje višestambene zgrade za mlad obitelji, što je predmet ovih I. izmjena i dopuna UPU.

Ostatak područja je više – manje namijenjen stambenoj izgradnji, koja ovisno o prijedlogu veličine pojedinačnih građevnih čestica sadrži ili ne sadrži mogućnost gradnje poljoprivrednih građevina biljne proizvodnje – spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva.

Uzgoj životinja u obuhvatu UPU nije predviđen.

Prema ISPU obuhvat UPU iznosi 76.733 m², tj. cca 7,67 ha.



Prikaz 2 Područje obuhvata UPU, ISPU sustav, modul ePlanovi-editor i eDozvola

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Za potrebe izrade Plana nositelj izrade je pozvao odgovarajuća javnopravna tijela da izdaju zahtjeve za izradu Plana, a poziv je poslan i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

Pozivom za dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu, KLASA: 350-03/25-39/1, URBROJ: 2186-21-25-10 od 26.05.2025. pozvana su javnopravna tijela da dostave zahtjeve za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu.

Poziv za dostavu zahtjeva za dostavljen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, HR-42000, Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4
2. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ljudevita Gaja 4
3. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b
4. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu, HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 6/VII
5. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
6. TERMOPLIN d.d., HR-42000 Varaždin, Vjekoslava Spinčića 80
7. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2
8. VARKOM d.o.o., HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15
9. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Koprivnica, HR-48000 Koprivnica, Hrvatske državnosti 32
10. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 3
11. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Mali plac 1

Dana 27.08.2025. nositelj izrade je izradio i dostavio obavijest stručnom izrađivaču da je rok javnopravnim tijelima za dostavu zahtjeva za izradu UPU protekao, te da su zahtjevi za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu izdana od javnopravnih tijela koja su ih dostavila uvedena u ISPU sustav, te da se ih može preuzeti putem modula ePlanovi.

Iz modula ePlanovi vidljivo je sljedeće:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
2. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije dostavila je popis propisa iz svoje nadležnosti i smjernice za planiranje priključaka na ceste županijskog značaja.
3. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b
4. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za projektiranje pristupne mreže i dokumentaciju dostavio je podatke o EKI – fiksnoj mreži i uvjete za planiranje EKI bežičnim prijenosom.
5. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti – dostavila je popis propisa u svojoj nadležnosti i opće smjernice za planiranje izgradnje EKI.
6. TERMOPLIN d.d. dostavio je popis propisa i uvjete za planiranje koridora izgradnje opskrbe plinske mreže u obuhvatu Plana.

7. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu dostavilo je očitovanje da u obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara, kao i preventivne mjere zaštite arheološke baštine.
8. VARKOM d.o.o. – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
9. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Koprivnica – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
10. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
11. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije dostavilo je popis građevina, površina i zahvata koji se nalaze ili su planirani PPŽ unutar područja obuhvata UPU, kao i digitalne podatke za isto.

Za javnopravna tijela i osobe koja nisu dostavila zahtjeve se, sukladno članku 90. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju, smatra da zahtjeva nemaju.

Podatke o javnopravnim tijelima koja su dostavila zahtjeve za izradu Plana i preslike zahtjeva nositelj izrade unosi u modul ePlanovi, kao sastavni dio dokumentacije za izradu UPU.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

Kao polazište se koriste prostorni planovi više razine i širega područja, te smjernice za gradnju prema projektu Poticajne stanogradnje.

Obzirom na prirodu izmjena i dopuna UPU ocjenjuje se da za Izmjene i dopune predmetnog Urbanističkog plana uređenja nema potrebe koristiti druge posebne sektorske strategije.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programska polazišta za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja čine obaveze, smjernice i preporuke iz prostornih planova više razine i širih područja.

Osnovni cilj je prijenos važećeg UPU u ISPU sustav ePlanovi, odnosno izrada istog kao prostornog plana nove generacije i osiguranje mogućnosti izgradnje višestambene zgrade s 10 stanova u području južno od Preloške ulice u Svetom Đurđu na k.č. 87/8 k.o. Sveti Đurđ, a uz novo izvedenu prometnu i komunalnu infrastrukturu.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Namjene površina su predefinirane Pravilnikom, a između ponuđenih su odabrane najsličnije namjenama utvrđenim ciljevima izrade UPU.

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - isključivo stambena (S1)
- Stambena namjena (S3)
- Stambena namjena (S4)
- Mješovita namjena (M3)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina
- Parkirališna površina (Pp)

Stambena namjena - isključivo stambena (S1) odnosi se na građevnu česticu namijenjenu za višestambenu zgradu iz programa Poticajne stanogradnje.

Javna i društvena namjena - socijalna (D2) odnosi se na izgrađenu zgradu javne i društvene namjene - dom za dnevni boravak starijih osoba sa smještajnim jedinicama.

Stambena namjena (S3) i stambena namjena (S4) odnose se na gradilišta za koja se očekuje da imaju obavezu stambenu namjenu.

Mješovita namjena (M3) odnosi se na površine koje mogu imati poslovnu i/ili stambenu namjenu.

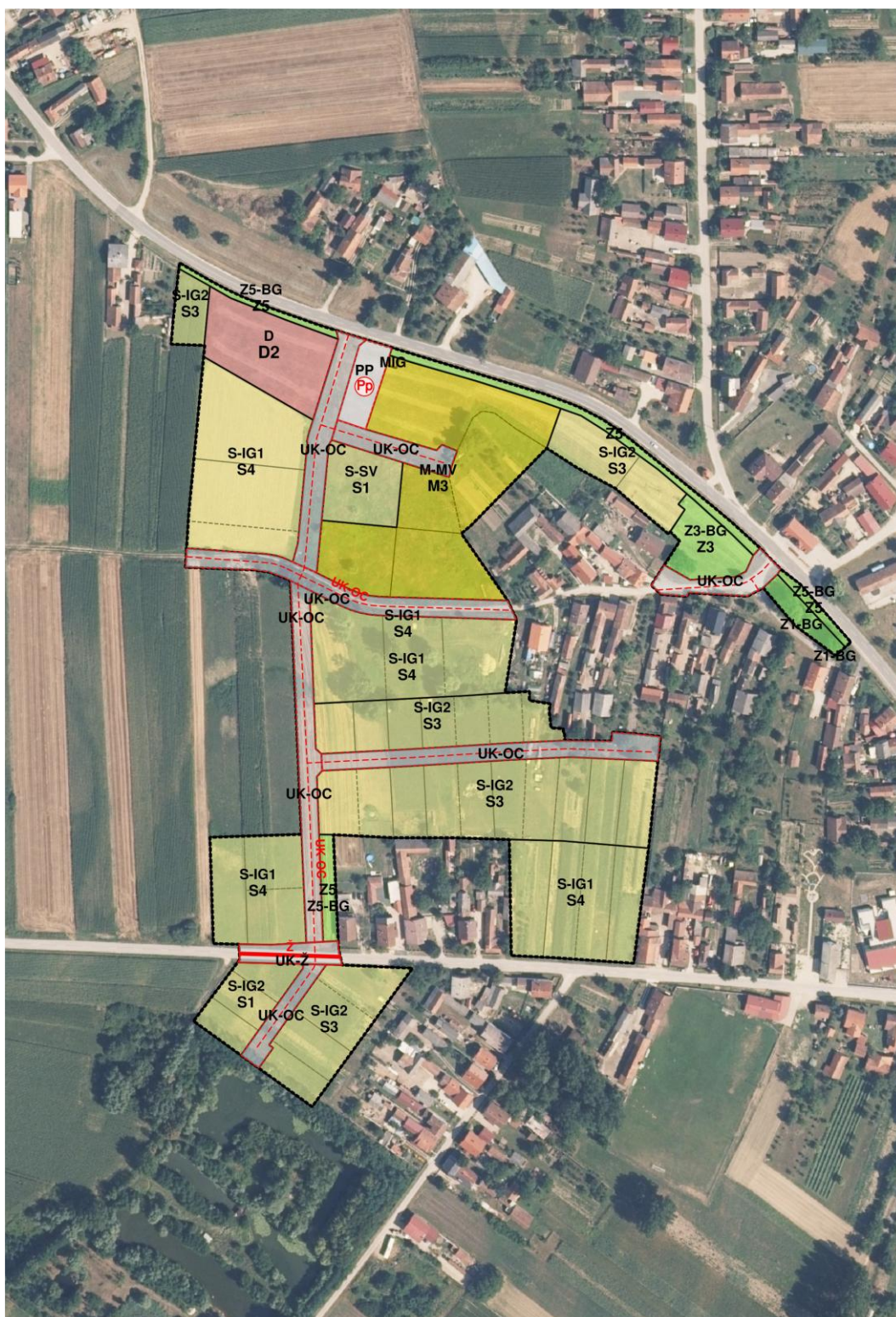
Parkovne površine i dječja igrališta kao i zaštitno zelenilo preuzeti su kao najviše odgovarajuća namjene iz osnovnog UPU, a sukladno Pravilniku za izradu prostornih planova (NN 152/23).

Parkiralište je u međuvremenu izgrađeno, jednako kao i ulični koridori UK4 i UK6.

Postojeća cesta županijske razine ulazi u obuhvat UPU kao UK3 te joj se regulira širina koridora za segment unutar područja obuhvata UPU, a sve ostalo uključujući izdavanje akata za rekonstrukciju i građenje provodi se prema PPŽ.

Ostale prometnice nisu izgrađene, ali se zadržavaju identično kao u osnovnom UPU.

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje



Prikaz 3 Plansko rješenje namjene prostora i pravila provedbe s prijedlogom parcelacije

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	dodatni naziv teme	m ²	ukupno po namjeni (m ²)	udio namjene u ukupnom (%)
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK1	945	11.852	15,45%
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK2	2.162		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK3	720		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK4	1.874		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK5	2.302		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK6	951		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK7	2.152		
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK8	746		
KN-1-1-5954	Pp	Parkirališna površina		917	917	1,20%
KN-1-1-5102	D2	Javna i društvena namjena - socijalna	dom za dnevni boravak starijih osoba sa smještajnim jedinicama	3.407	3.407	4,44%
KN-1-1-5053	M3	Mješovita namjena		10.772	10.772	14,04%
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena		1.865	3.809	4,96%
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena		1.944		
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		9.093	20.025	26,10%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		3.667		
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		789		
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		2.324		
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		4.152		
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		5.950	21.368	27,85%
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		3.516		
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		5.375		
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		6.527		
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj		672	672	0,88%
KN-1-1-5703	Z3	Javna zelena površina - dječje igralište		1.539	1.539	2,01%
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina		299	2.372	3,09%
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina		354		
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina		553		
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina		1.166		
				76.733	76.733	100,00%

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

Kod teme	oznaka teme	naziv teme	vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²	ukupno po istom PP (m ²)	udio istog PP u ukupnoj površini (%)
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	D		3.407	3.407	4,44%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	MIG	TS 10(20)/0,4 kV	36	36	0,05%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	M-MV		10.736	10.736	13,99%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	PP		917	917	1,20%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		6.527	21.368	27,85%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		3.516		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		5.375		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		5.950		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		789	21.890	28,53%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		3.667		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		4.152		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		9.093		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		2.324	11.132	14,51%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		1.865		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-SV		1.944		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK1	945		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK2	2.162	11.132	14,51%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK4	1.874		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK5	2.302		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK6	951		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK7	2.152	11.132	14,51%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK8	746		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-Ž	UK3	720		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z1-BG		672		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z3-BG		1.539	1.539	2,01%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z5-BG		299	2.372	3,09%
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z5-BG		354		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z5-BG		553		
KN-3-1-500	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z5-BG		1.166		
					76.733	76.733	100,00%

Urbanistički plan uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

r.br.	Kod teme	oznaka teme	naziv teme	broj građevne čestice po PP	naziv PP	m ²	ukupna površina GČ po PP m ²
1	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	D	3.407	3.407
2	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	M-MJ	3.500	10.736
3	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	2	M-MJ	2.171	
4	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	3	M-MJ	1.175	
5	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	4	M-MJ	2.163	
6	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	5	M-MJ	1.727	
7	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	S-IG1	3.046	21.368
8	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	2	S-IG1	2.447	
9	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	3	S-IG1	1.035	
10	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	4	S-IG1	2.435	
11	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	5	S-IG1	1.707	
12	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	6	S-IG1	1.808	
13	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	7	S-IG1	1.293	
14	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	8	S-IG1	1.092	
15	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	9	S-IG1	1.131	
16	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	10	S-IG1	1.540	
17	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	11	S-IG1	1.309	
18	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	12	S-IG1	1.281	
19	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	13	S-IG1	1.244	
20	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	S-IG2	789	21.890
21	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	2	S-IG2	1.339	
22	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	3	S-IG2	985	
23	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	4	S-IG2	692	
24	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	5	S-IG2	598	
25	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	6	S-IG2	598	
26	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	7	S-IG2	596	
27	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	8	S-IG2	595	
28	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	9	S-IG2	600	
29	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	10	S-IG2	473	
30	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	11	S-IG2	917	
31	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	12	S-IG2	818	
32	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	13	S-IG2	850	
33	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	14	S-IG2	874	
34	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	15	S-IG2	908	
35	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	16	S-IG2	879	
36	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	17	S-IG2	919	
37	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	18	S-IG2	946	
38	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	19	S-IG2	970	
39	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	20	S-IG2	1.012	
40	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	21	S-IG2	571	
41	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	22	S-IG2	677	
42	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	23	S-IG2	617	
43	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	24	S-IG2	1.028	
44	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	25	S-IG2	988	
45	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	26	S-IG2	929	
46	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	27	S-IG2	722	
47	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	S-MV	1.944	1.944
48	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	PP	917	917
49	KN-3-1-5101		Granica građevne čestice	1	MIG-TS	36	36
						60.298	60.298

3.2. Obrazloženje planskog rješenja

3.2.1. Prostorni koncept

Koncept osnovnog plana je zadržan, uz izmjene određene odlukom o izradi izmjena i dopuna u smislu da se jedna od već prethodno planiranih građevnih čestica prenamijeni za namjenu gradnje višestambene zgrade s najmanje 6 i najviše 12 stanova.

Pri tome se zadržavaju prethodno utvrđeni ostali uvjeti gradnje – $k_{ig}=0,3$, $H=11,0$ m, $E=4/Po+P+2K$.

Time bi se trebali osigurati preduvjeti za izgradnju višestambene zgrade iz programa poticajne stanogradnje za mlade obitelji, predviđene s 10 stavova.

S obzirom da Pravilnik o izradi prostornih planova (NN br. 152/23) ne poznaje zonu koja bi u potpunosti odgovarala zoni pretežito poslovne namjene prema starom Pravilniku, za površine koje su u osnovnom UPU imale takvu namjenu utvrđuje se mješovita namjena M3 koja joj je sadržajno najbliža.

Dio područja je već realiziran sukladno važećem UPU, tako da se ove namjene precizno utvrđuju i prema izdanim aktima, vidljivim u sustavu eDozvola.

Parcelacija je dana kao prijedlog i nije obvezujuća.

Uvjeti za formiranje građevnih čestica utvrđeni su pravilima provedbe, sukladno prostornim planovima više razine.

Ukupni udio zelenih površina (Z1,Z3,Z5) u ukupnoj površini obuhvata je cca 6%.

Ukupni udio zelenih površina (Z1,Z3,Z5) u površini stambene i mješovite namjene je cca 10%.

Udio zelenih površina javnog parka i dječjih igrališta (Z1,Z3) u površini stambene i mješovite namjene je cca 5%.

3.2.2. Infrastruktura

Sve trase linijske infrastrukture prikazane su okvirno.

Točne pozicije utvrđuju se projektom, uz uvjet da se sva linijska infrastruktura smjesti unutar uličnih koridora.

Predviđena je površina za jednu TS 10(20)/0,4 kV, čija gradnja je opcionalna.

Infrastruktura se projektira i gradi prema odgovarajućim mrežnim pravilima i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Načelno su svi infrastrukturni sustavi regionalnog značaja, a unutar obuhvata Plana se nalaze samo segmenti tih sustava i kućni priključci.

U svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove linijske infrastrukture koja se locira unutar uličnog koridora, potrebno je prikazati poprečni presjek uličnog 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 smještaja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.



Prikaz 4 Pregled planirane linijske i ostale infrastrukture

3.2.3. Posebne vrijednosti

Dio površine obuhvata Plana ulazi u zonu prijelazno područje Rezervata biosfere Mura - Drava - Dunav.

Aktivna zaštita područja nije predmet ovog Plana, već se provodi neposrednom primjenom odgovarajućih sektorskih propisa kroz djelovanje nadležnih institucija.

Radi primjene mjera zaštite, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a predviđeni su unutar područja obuhvata Plana, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti od strane odgovarajućeg javnogopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnogopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na prirodu.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih površina ni pojedinačnih spomenika prirode.

Zavičajne divlje vrste koje su ugrožene ili su usko rasprostranjeni endemi ili divlje vrste za koje je takav način zaštite propisan propisima Europske unije kojima se uređuje očuvanje divljih biljnih i životinjskih vrsta ili međunarodnim ugovorima zaštićene su posebnim propisom na nacionalnoj razini, koji se primjenjuje neposredno.

Radi primjene mjera zaštite, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a predviđeni

su unutar područja obuhvata Plana, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti od strane odgovarajućeg javnogopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnogopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na zaštićene ugrožene vrste i staništa.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, niti kulturne baštine zaštićene/evidentirane na lokalnoj razini.

Unutar obuhvata Plana nema utvrđenih arheoloških lokaliteta / nalazišta.

Preventivna mjera zaštite arheoloških lokaliteta i nalaza odnosi se na cijelo područje obuhvata Plana - ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

U obuhvatu Plana nema krajobrazno značajnih površina.

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se dijelovi područja europske ekološke mreže.

3.2.4. Posebna ograničenja

Prema Karti potresnih područja Republike Hrvatske iz 2012. godine:

- za povratni period od 95 godina područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,09 g, što odgovara potresu između VI. i VII. stupnja MCS ljestvice
- za povratni period od 475 godina, područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,19 g, što odgovara potresu između VII. i VIII. stupnja MCS ljestvice.

Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevine, definirani prema Zakonu o gradnji, kao i drugi posebni uvjeti koji nisu sadržani u ovim odredbama za provedbu, određuju se na temelju posebnih propisa i tehničkih normi.

Područje obuhvata Plana nije unutar zaštitnih zona izvorišta vodocrpilišta.

Cijela površina obuhvata Plana je unutar zone vodonosnika, unutar koje je obavezno postupanje prema posebnim propisima i posebnim uvjetima javnogopravnog tijela nadležnog za zaštitu površinskih i podzemnih voda.

Do izgradnje sustava nasipa Plitvice, područje obuhvata Plana nebranjeno je od poplava.

Zahvati na uređenju voda I. reda i gradnji odgovarajućih građevina na tim vodama radi obrane od poplava provode se neposrednom primjenom odgovarajućeg prostornog plana više razine, a ovaj Plan se ne primjenjuje.

Prema PPŽ dijelovi područja obuhvata Plana u opasnosti su od poplave Plitvice, klasificirano u 3 stupnja vjerojatnosti - velika, srednja i mala.

Prema PPŽ cijelo područje obuhvata Plana u opasnosti je od poplave koja bi se mogla dogoditi u slučaju pucanja nasipa sustava kanala i/ili akumulacije HE Čakovec.

Mjere zaštite od navedenih vrsta poplava su u PPŽ utvrđene kao obaveza gradnje od čvrstog materijala i na način da u slučaju poplave barem dio građevine bude iznad razine najveće vode.

Površine s posebnim režimom zaštite odnose se na zaštitne pojaseve javnih cesta prema posebnom propisu za javne ceste i na zaštitu aerodroma Varaždin prema PPŽ, također temeljeno na sektorskom propisu.

Zaštita od buke utvrđena je zoniranjem prema posebnom sektorskom propisu za buku u vanjskom prostoru.

3.2.5. Posebni načini korištenja

Cijeli obuhvat Plana nalazi se unutar površine istražnog polja ugljikovodika - IPU "SZH-01".

Prikazana površina u provedbi služi samo kao informativni podatak, za navedenu namjenu se ovaj Plan ne primjenjuje.
