

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PETRIJANEC

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
SJEVEROISTOČNOG DIJELA NASELJA NOVA VES PETRIJANEČKA**

ELABORAT ISTOVJETAN IZVORNIKU

Odluka o donošenju UPU
objavljena je u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj: 121/22



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

PROSINAC 2022.

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.	Infrastrukturna opremljenost	6
1.1.3.	Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti.	6
1.1.4.	Obaveze iz planova uređenja širih područja	6
1.1.5.	Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	6
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	8
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	8
3.1.	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA	8
3.2.	OSNOVNA NAMJENA PROSTORA	9
3.2.1.	Površine stambene namjene individualne gradnje	9
3.2.2.	Površina mješovite namjene, stambene i/ili poslovne	10
3.2.3.	Javne zelene površine – javni park.....	10
3.2.4.	Površine infrastrukturnih sustava	11
3.2.5.	Prometne površine.....	11
3.3.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	11
3.3.1.	Pregled namjena površina	11
3.3.2.	Proračun prosječne gustoće izgrađivosti i iskoristivosti površina	12
3.4.	PROMETNA MREŽA	12
3.4.1.	Ulični koridori.....	12
3.4.2.	Parkiranje.....	13
3.5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA	13
3.5.1.	Komunalna infrastrukturna mreža	13
3.5.1.1.	Javna vodoopskrba	14
3.5.1.2.	Javna odvodnja	14
3.5.1.3.	Plinoopskrba	15
3.5.1.4.	Toplo vodi i drugi produktovodi	15
3.5.1.5.	Elektroopskrba	15
3.5.1.6.	Energija iz obnovljivih izvora	15
3.5.2.	Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)	16
3.5.3.	Javna rasvjeta.....	16
3.6.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	16
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje.....	16
3.6.1.1.	Zgrade	16
3.6.1.2.	Građevine infrastrukture	18
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih i krajobraznih vrijednosti	19
3.6.2.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	19
3.6.2.2.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti	19
3.6.2.3.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti	19
3.7.	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ.....	19

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 sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka (u daljnjem tekstu: UPU) nalazi se u krajnjem sjeveroistočnom dijelu naselja, istočno od Ulice Rade Končara. Odnosi se na cca 4,57 ha zemljišta koje sa sjeverne i istočne strane graniči s granicom građevinskog područja naselja, sa zapadne strane se nastavlja na Ulicu Rade Končara i Ulicu Hinka Krizmana, a s južne strane na novoformiranu, još neimenovanu ulicu, koja od Ulice Hinka Krizmana vodi na istok. Ova ulica za sada obuhvaća zemljište identično k.č.br. 365/92 k.o. Nova Ves Petrijanečka, a formirana je, je jednako kao i građevne čestice identične katastarskima od k.č.br. 365/93 do k.č.br. 365/96, sve k.o. Nova Ves Petrijanečka, neposredno prema uvjetima iz Prostornog plana uređenja Općine Petrijanec i to njegovih 1. izmjena i dopuna.

Obuhvat UPU je određen Prostornim planom uređenja Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 18/07, 41/12, 31/21 i 84/21 – pročišćeni tekst), kao površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja, označena brojem (4) u kartografskom prikazu i članku 216. pročišćenog teksta Odluke o donošenju PPUO Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 84/21).

Smjernice za planiranje utvrđene su odredbama Prostornog plana uređenja Općine Petrijanec i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 26/22).



Prikaz 1 Izvod iz PPUO Petrijanec – kartografski prikaz GP naselja Nova Ves Petrijanečka s obuhvatom UPU sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka



Prikaz 2 Prikaz obuhvata UPU na ortofoto podlozi DGU

Nositelj izrade UPU je u postupku izrade UPU zatražio posebne zahtjeve javnopravnih tijela i osoba:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1/IV, Varaždin
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova, Kratka 1/IV, Varaždin
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb
5. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Stanka Vraza 4/7, Varaždin
6. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin
7. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Međimurska ulica 26b, Varaždin
8. HEP ODS d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, Varaždin
9. Hrvatski Telekom d.d., Radnička cesta 21, Zagreb
10. Telemach Hrvatska d.o.o. Josipa Marohnića 1, Zagreb
11. A1 Hrvatska d.o.o, Vrtni put 1, Zagreb
12. Termoplina d.d., Vjekoslava Spinčića 80, Varaždin
13. Općinsko vijeće Općine Petrijanec, sjedište
14. Mjesni odbor Nova Ves Petrijanečka, sjedište.

Kao odgovor zaprimljeno je sljedeće:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu u zahtjevu je konstatirao da unutar područja obuhvata UPU nisu evidentirana kulturna dobra niti arheološka nalazišta, te da se kod izrade UPU primjenjuje opće načelo obavještanja nadležnih službi u slučaju pronalaska artefakata koji bi mogli upućivati na arheološke nalaze.
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin dostavilo je zahtjev za poštivanje propisa iz domene zaštite požara i uvjete za usklađenje UPU s predmetnim propisima.
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin dostavilo je popis propisa iz domene civilne zaštite i uputilo na dokument „Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Petrijanec“ („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 26/22).
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, dostavila je popis propisa i uvjeta za kasnije moguće lociranje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, te je navela propise za projektiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture.
5. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Sjedište Varaždin, upozorio je da još nije izvršeno usklađenje Prostornog plana uređenja Općine Petrijanec s 3. izmjenama i dopunama Prostornog plana Varaždinske županije (SVVŽ 96/21), iz kog razloga je uvjete za planiranje iz PPVŽ za građevinska područja kod izrade UPU potrebno primijeniti neposredno.
6. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije uputio je na obaveznu primjenu uvjeta, mjera i smjernica za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja iz 3. ID PPVŽ – točke 5.3.1. i 5.3.2. Odredbi za provođenje PPVŽ.
7. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Varaždin - nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
8. HEP ODS d.o.o., Elektra Varaždin EP – dostavila je podatke o izvedenoj i planiranoj mreži elektroopskrbe u kontaktnom prostoru obuhvata UPU i zahtjev za osiguranjem građevne čestice za izgradnju TK stanice 10(20)/0,4 kV, s mogućnošću ugradnje transformatora minimalno 1.000 kVA i minimalnim dimenzijama čestice određenim s 12,0 m x 9,0 m, kao i s mogućnošću kolnog pristupa s javne površine na česticu.
9. Hrvatski Telekom d.d., Zagreb dostavio je podatke o postojećoj mreži elektroničke komunikacijske infrastrukture za okolno područje obuhvata UPU i smjernice za planiranje iste.
10. Telemach Hrvatska d.o.o. Zagreb - nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
11. A1 Hrvatska d.o.o, Zagreb - nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
12. Termoplin d.d., Varaždin dostavio je zahtjev o rezervaciji koridora za izvedbu mreže plinoopskrbe u obuhvatu UPU i očitovanje da trenutno nema planova za proširenje mreže plinoopskrbe na području obuhvata UPU.
13. Općinsko vijeće Općine Petrijanec - nije se očitovalo na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.
14. Mjesni odbor Nova Ves Petrijanečka - nije se očitovao na upit za izdavanje zahtjeva za izradu UPU.

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

Za potrebe izrade UPU zatražena su mišljenja o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš i Prethodne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Nadležno javnopravno tijelo, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije izdalo je:

- Mišljenje, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-05/6-22-2, od 14. veljače 2022. u kojem je utvrđeno da je provelo postupak Prethodne ocjene prihvatljivosti predmetnog UPU za ekološku mrežu, temeljem čega je utvrdilo da je izrada UPU prihvatljiva za ekološku mrežu,

te da nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš, vezano uz područje zaštite prirode i ekološke mreže

- Mišljenje, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-05/3-22-3, od 17. veljače 2022. u kojem je utvrđeno da predmetni UPU ne podliježe provedbi postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

1.1.2. Infrastrukturna opremljenost

Unutar područja obuhvata UPU nema izvedene komunalne infrastrukture.

U kontaktnom području obuhvata UPU, u obodnim izgrađenim ulicama izvedena je komunalna infrastruktura – javne vodoopskrbe, javne odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe, i elektroničke komunikacijske infrastrukture, produljenjem koje je moguće komunalno opremiti područje obuhvata UPU.

1.1.3. Zaštićene prirodne i kulturno – povijesne vrijednosti.

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 su prema evidenciji Bioportal, kao prevladavajuća staništa evidentirani: Zapuštene poljoprivredne površine NKS1 kod: I.1.8., Mezofilne živice i šikare – NKS2 kod: D.1.2.1. i Izgrađena industrijska staništa NKS3 kod: J.

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

1.1.4. Obaveze iz planova uređenja širih područja

Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije dao je zahtjev za primjene uvjeta, mjera i smjernica za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja iz 3. ID PPVŽ – točke 5.3.1. i 5.3.2. Odredbi za provođenje PPVŽ („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 96/21), a koje se prvenstveno odnose na:

- obavezno planiranje najmanje 5% površine obuhvata UPU za javno zelenilo
- smjernice za visinu (etažnost) gradnje u ruralnim područjima do Po+P+1K+Pk
- minimalne dimenzije građevnih čestica za slobodnostojeću prizemnu gradnju utvrđena je s 14,0 m širine i 25,0 m dubine, a za katnu gradnju s 16,0 m širine i 30,0 m dubine
- usklađenje nove strukture s postojećom okolnom izgradnjom.

Prostorni plan lokalne razine i širega područja je Prostorni plan uređenja Općine Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 18/07, 41/12, 31/21 i 84/21 – pročišćeni tekst), kojim je utvrđena obaveza izrade UPU za neizgrađeno i neuređeno područje, te dane smjernice planiranja uvjeta uređenja i gradnje primjenom uvjeta iz poglavlja 2.2.2. „Uvjeti provedbe zahvata u zonama mješovite namjene“ iz Odredbi za provedbu PPUO Petrijanec.

Prostorni plan uređenja Općine Petrijanec u slučaju izrade UPU planiranje gradnje višestambenih sadržaja s integriranim poslovnim sadržajima do etažnosti Po+P+2K, i visine (vijenca) do 11,0 m.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, uvjeti utvrđeni odredbama UPU mogu biti utvrđeni s višim standardom nego to propisuju prostorni planovi širih područja i više razine.

1.1.5. Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Zemljište u obuhvatu UPU je u općinskom vlasništvu, što je prednost za realizaciju planiranog.

Mogućnosti i ograničenja uređenja prostora ovise prvenstveno o uvjetima komunalnog opremanja područja obuhvata UPU.

Realizacija sadržaja unutar područja obuhvata UPU očekuje se kroz dulji vremenski period.

Odlukom o izradi UPU utvrđeno je da se kao stručna podloga koristi Idejno urbanističko – arhitektonsko rješenje Stambene zone u Novoj Vesi Petrijanečkoj iz 2016. izrađeno od Arhitektburo Kögl d.o.o. Varaždin, pod brojem 02/1016.

Predmetno idejno rješenje iz 2016. za područje obuhvata ovoga UPU predviđa formiranje jedne nove ulice u smjeru istok – zapad koja se veže na Ulicu Rade Končara i namijenjena je individualnoj stambenoj gradnji, te jednu česticu koja se rezervira za višestambenu gradnju ili dječji vrtić, na koju se kolno priključuje s južno formirane nove ulice identične k.č. 365/92 k.o. Nova Ves Petrijanečka, te uz koju česticu je predviđen manji parkovni prostor sa zapadne strane prema Ulici Hinka Krizmana.



Prikaz 3 Preslika idejnog rješenja iz 2016.

Ovaj UPU predstavlja dio obuhvata rješenja iz 2016, i to onaj koji se prema Zakonu o prostornom uređenju smatra neizgrađenim i neuređenim i za koji je potrebno izraditi UPU, a što je utvrđeno kroz 2. izmjene i dopune PPUO Petrijanec, 2021.

Južni dio područja obuhvaćenog idejnim rješenjem iz 2016. već je parceliran, te se uvjeti za gradnju na tom području, uključujući i ulične koridore mogu provoditi neposredno prema Prostornom planu uređenja Općine Petrijanec.

Prema smjernicama Nositelja izrade u okviru obuhvata ovoga UPU nije predviđena gradnja dječjeg vrtića, tako da se prostor koji je idejno rješenje predvidio za taj sadržaj može planirati za višestambenu namjenu ili neki drugi servis stambene zone, primjerice za trgovinu dnevne opskrbe, odnosno za kombinaciju navedenih namjena.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi i programska polazišta precizno su utvrđeni člankom 5. stavkom 3. Odluke o izradi UPU, a prioritetno je utvrđeno kao cilj izrade UPU utvrđivanje parametara za formiranje nove prometnice i građevnih čestica za gradnju individualnih stambenih zgrada i parkovnih površina u funkciji stambenog susjedstva.

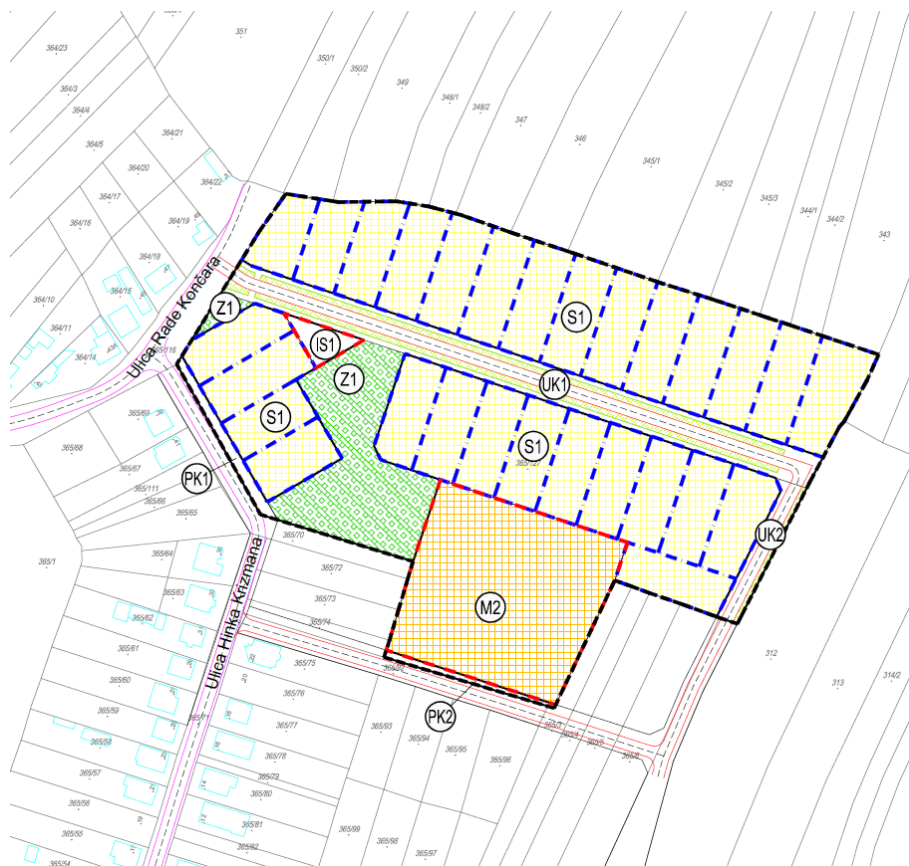
Interes je dugoročno osiguranje prostora za gradnju stambenih sadržaja, prvenstveno individualnog načina gradnje, kako bi se potaknulo zadržavanje i doseljavanje mladih obitelji u ovaj dio Općine. Tome također pogoduje i neposredna cestovna povezanost naselja Nova Ves Petrijanečka s gradom Varaždinom preko ŽC 2101, kojom se iz Nove Vesi Petrijanečka ulazi u Varaždin uz varaždinsko groblje i kraj sportskog centra „Graberje“.

Odlukom o izradi UPU utvrđeno je da je u postupku izrade UPU potrebno ispitati mogućnost rezerviranja površine za javne sadržaje (predškolski, starije osobe i slično) ili za smještaj jedne manje višestambene zgrade.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Područje obuhvata UPU iznosi cca 4,57 ha.



Prikaz 4 Urbanističko rješenje – namjena površina, s prijedlogom parcelacije

Urbanističko rješenje predviđa formiranje jedne nove stambene ulice postavljene u smjeru istok – zapad /oznaka UK1/ i jedne dodatne sjever – jug /oznaka UK2/ i to na način da se formira mreža ulica koja korespondira s postojećima, izgrađenim i novoformiranim. Prijedlog predviđa da se dio zemljišta unutar obuhvata UPU rezervira za proširenje uličnih koridora izvan obuhvata UPU i to površina oznake PK1 za proširenje koridora Ulici Hinka Krizmana iz razloga jer je kolnik u toj ulici izvedeni na samom sjeveroistočnome dijelu čestice ulice, te dodatno površina oznake PK2 za prema planu širega područja već dijelom formiranu novu ulicu, koja od Ulice Hinka Krizmana vodi na istok. Ova proširenja omogućavaju trasiranje komunalne infrastrukture i izvedbu pješačkih, odnosno pješačko – biciklističkih staza za sigurniji pješački promet ulicama.

Sukladno zahtjevu HEP ODS d.o.o. Elektra Varaždin, i okviru UPU rezervira se jedna zemljišna čestica za trafostanicu /oznaka IS1/.

Sukladno uvjetima iz Prostornog plana Varaždinske županije osigurava se površina za formiranje javnog parka u odgovarajućoj površini, kojim je istovremeno moguće ostvariti i pješačku vezu između UK1 i južnog dijela Ulice Hinka Krizmana, kao i pješačku vezu do čestice mješovite, stambene i/ili poslovne namjene. Unutar parka moguća je izvedba dječjeg igrališta i drugih parku primjerenih sadržaja.

Za razliku od rješenja iz 2016. godine, ovime je predviđeno formiranje individualne stambene zone (prema ovom prijedlogu za 4 individualne stambene čestice) s neposrednom orijentacijom na Ulicu Hinka Krizmana i to iz razloga jer je ova ulica već izvedena i komunalno opremljena. Ostala individualna stambena gradilišta orijentirana su na planiranu UK1, a jedno i na UK2. Prijedlog parcelacije koji nije obvezujući predviđa 28 građevnih čestica stambene namjene individualne gradnje, s jednom osnovnom i više mogućih pomoćnih građevina. Prateća građevina za poslovnu djelatnost nije dozvoljena, već ukoliko se predviđa poslovni prostor treba biti smješten u osnovnoj građevini.

Kao i u rješenju iz 2016. u južnom dijelu obuhvata ovoga UPU planirana je jedna građevna čestica mješovite, stambene i/ili poslovne namjene na kojoj je predviđena gradnja troetažne višestambene zgrade s mogućim (ali ne i obaveznim) kompatibilnim poslovnim sadržajima smještenim u prizemlju zgrade. Alternativno, ukoliko se dugoročno pokaže da nema interesa za višestambenu izgradnju, na ovoj čestici se omogućava izgradnja trgovine dnevne opskrbe s pratećim ugostiteljstvom, odnosno bez stambenih sadržaja. Time se osigurava veća fleksibilnost u odnosu na sadržaj južnog dijela obuhvata UPU, uz uvjet da alternativni sadržaji budu prihvatljivi okolnom stambenom susjedstvu.

Površina većeg parka zadovoljava uvjet iz PPVŽ, odnosno dimenzionirana je na cca 8,8% ukupne površine obuhvata UPU, a predviđa se da se koristi i za postavu dječjeg igrališta u sklopu javnog parka.

Novoplanirana ulica UK1 predviđena je na način da sadrži kolnik, obostrano planirane pješačko – biciklističke staze i obostrano postavljene zelene površine s obavezom sadnje uličnog drvoreda.

Ulični koridor UK2 predviđen je s kolnikom i jednostranom stazom, sa zapadne strane ulice, a s druge strane je predviđena zelena površina.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

U odnosu na namjenu razlikuju se površine:

- stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/
- mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/
- javne zelene površine - javni park /oznaka Z1/
- površina infrastrukturnih sustava – za trafostanicu /oznaka IS1/
- prometne površine:
 - ulični koridori /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/
 - površine za proširenje uličnih koridora /oznaka PK s dodatnom numeričkom oznakom/.

3.2.1. Površine stambene namjene individualne gradnje

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.

Dio osnovne građevine može se namijeniti poslovnoj djelatnosti kompatibilnoj stanovanju.

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).

U pomoćnim građevinama se mogu smještati: sjenica ili vrtni paviljon, priručno spremište, garaže za osobna i/ili službena vozila, skladište isključivo za poslovnu djelatnost koja se obavlja na čestici i druge vrste pomoćnih prostora u funkciji stanovanja ili obavljanja djelatnosti predviđene na građevnoj čestici.

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.

3.2.2. Površina mješovite namjene, stambene i/ili poslovne

Površina mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ predviđena je za formiranje jedne građevne čestice za gradnju osnovne građevine pretežito višestambene namjene, u čijem prizemlju se mogu smjestiti sadržaji poslovnih djelatnosti.

Poslovne djelatnosti 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) ili društvene: ambulanta opće medicine ili specijalistička ambulanta (zubar, dermatolog i slično), građevine, odnosno prostori za socijalnu interakciju (dječje igraonice, prostori za privremeni boravak starijih ili drugih osjetljivih skupina, prostori građanskih udruga i slično).

Smještajni turistički sadržaji unutar građevne čestice mješovite, stambeno - poslovne namjene nisu dozvoljeni.

Svi sadržaji (stambeni i poslovni) smještaju se unutar osnovne građevine, unutar koje se mogu smjestiti i pomoćni prostori potrebni za funkcioniranje stambenih i poslovnih prostora. Gradnja prateće građevine nije dozvoljena.

Uz građevinu osnovne namjene se na građevnoj čestici dodatno mogu smjestiti prizemne pomoćne građevine isključivo u funkciji stambenih sadržaja osnovne građevine i to spremište za skupljanje komunalnog otpada i biciklarnik ako su oblikovani kao građevine, a garaže u pomoćnim građevinama nisu dozvoljene.

Ukupni broj zasebnih korisničkih jedinica na pojedinačnoj građevnoj čestici ne može biti manji od ZKJ=4, a više od toga se ne ispituje.

Kako je dugoročno teško predvidjeti interes gradnje višestambene gradnje u Novoj Vesi Petrijanečkoj, ovaj UPU, kao alternativnu mogućnost na čestici predviđa gradnju isključivo poslovnog sadržaja i to za gradnju trgovine dnevne opskrbe s dodatnom mogućnosti uređenja jednog ugostiteljskog sadržaja u sklopu iste osnovne građevine, u kom slučaju stambene sadržaje na čestici nije potrebno graditi.

U ovom slučaju svi sadržaji se smještaju se unutar osnovne građevine, uključujući sve potrebne pomoćne sadržaje potrebne za obavljanje poslovnih djelatnosti, a dodatne prateće i pomoćne građevine na čestici nisu dozvoljene.

3.2.3. Javne zelene površine – javni park

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. Na javnim zelenim površinama moguća je: postava urbane opreme, gradnja javne ili sakralne plastike (umjetnička skulptura, fontana, poklonac) ukupne tlocrtne površine do 12,0 m² i ukupne visine do 5,0 m, gradnja dječjeg igrališta za djecu različitih dobnih skupina i gradnja neophodne infrastrukture.

3.2.4. Površine infrastrukturnih sustava

Jedina planirana površina infrastrukturnih sustava /oznaka IS1/ je zemljište namijenjeno za formiranje građevne čestice i gradnju trafostanice – TS 10(20)/0,4 kV, kao tipske građevine sustava javne elektroopskrbe.

Građevnu česticu je potrebno formirati prema parcelaciji danoj grafički ili kao manju uz osiguranje tehnički potrebnog minimuma za njeno funkcioniranje, prema posebnim uvjetima nadležnog operatora.

3.2.5. Prometne površine

Prometne površine su ulični koridori /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/ i površine za proširenje uličnih koridora /oznaka PK s dodatnom numeričkom oznakom/.

Ulični koridori 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.

Površine za proširenje uličnih koridora /oznaka PK s dodatnom numeričkom oznakom/ utvrđuju se kao površine kojima se unutar obuhvata UPU osigurava dostatna širina već prethodno formiranih koridora ulica, izvedenih ili tek planiranih, a koji koridori neposredno graniče s granicom obuhvata ovoga UPU. Proširenja osiguravaju mogućnost izvedbe pješačkih odnosno pješačko – biciklističkih staza i prostor za smještaj linijske komunalne infrastrukture i javne rasvjete u tim ulicama. Svi zahvati koji se odnose na površine oznake PK provode za cijeli koridor pojedine ulice čije proširenje se predviđa i to prema prostornom planu širega područja, a ne prema ovome UPU.

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

3.3.1. Pregled namjena površina

NAMJENA	BROJ POVRŠINA ISTE NAMJENE U OBUHVATU UPU	UKUPNO PO NAMJENI /m ² /	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI /%/
POVRŠINE JAVNE NAMJENE	6	10.087,00	22,08%
UK	2	5.266,00	11,53%
PK	2	616,00	1,35%
Z1	2	4.205,00	9,20%
OSTALE POVRŠINE	5	35.598,00	77,92%
S1	3	28.019,00	61,33%
M2	1	7.204,00	15,77%
IS1	1	375,00	0,82%
SVEUKUPNE POVRŠINE	11	45.685,00	100,00%

Prema uvjetima iz Prostornog plana Varaždinske županije površine namijenjene javnom zelenilu trebaju iznositi najmanje 5% ukupne površine obuhvata UPU.

Udio parkovnih površina prema ovom rješenju iznosi 8,76 % površine obuhvata UPU, od čega se 8,76% ukupne površine UPU ili 4.000,0 m² odnosi na veću parkovnu površinu, a 205,0 m² na manji park uz spoj uličnog koridora UK1 s Ulicom Rade Končara.

3.3.2. Proračun prosječne gustoće izgrađivosti i iskoristivosti površina

NAMJENA	kig	kis	PLANIRANI DIO		
			POVRŠINA /m ² /	MAKSIMALNA IZRADIVOST POVRŠINA /m ² /	MAKSIMALNA ISKORISTIVOST POVRŠINA/m ² /
S1	0,4	1,08	28.019,00	11.207,60	30.260,52
M2	0,3	1,2	7.204,00	2.161,20	8.644,80
			35.223,00	13.368,80	38.905,32

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 zemljišta za visokogradnju /m ² /	ukupna maksimalna /bruto/ površina građevina koja se može izgraditi /m ² /	Gig	Gis
45.685,00	35.223,00	38.905,32	0,77	0,85

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

Ocjenjuje se realnim 60% - 70% izračunate maksimalne iskoristivosti, procjenjuje se realnim 0,65 Gis, odnosno 25.288,0 m² maksimalne bruto površine gradnje na predmetnom području.

3.4. PROMETNA MREŽA

3.4.1. Ulični koridori

Unutar obuhvata UPU predviđena su 2 ulična koridora:

- UK1 širine najmanje 16,0 m s obostrano predviđenim pješačkim ili pješačko – biciklističkim stazama i obostranim drvoredom
- UK2 širine najmanje 10,0 m, s jednostranom pješačkom stazom.

Ulični koridori prvenstveno osiguravaju mogućnost priključka na planirane građevne čestice stambene namjene. Površina zemljišta namijenjenih uličnim koridorima ukupno iznosi 11,53% površine obuhvata UPU.

Površine namijenjene formiranju čestica uličnih koridora formiraju se prema grafičkoj parcelaciji, danoj u grafičkom dijelu UPU. Dozvoljena su odstupanja od grafički utvrđenih međa čestica javnih prometnih površina, ali nije moguće smanjivati širinu pojedinog uličnog koridora ispod minimalno utvrđene.

Radi proširenja uličnih koridorima u neposrednom okruženju obuhvata UPU predviđaju se dvije površine s tom namjenom. Parcelacija zemljišta za proširenje provodi se točne prema površini PK utvrđenoj

ovim UPU, a zahvati unutar tako proširenih uličnih koridora, provode se neposredno prema Prostornom planu uređenja Općine.

PROMETNA POVRŠINA	NUMERIČKA OZNAKA	POVRŠINA KORIDORA /m2/
UK	1	4.551,00
UK	2	715,00
UK ukupno		5.266,00
PK	1	406,00
PK	2	210,00
PK ukupno		616,00
UKUPNO		5.882,00

3.4.2. Parkiranje

Za svaki sadržaj predviđen unutar pojedinačne građevne čestice treba osigurati dostatni parkirališni ili garažni prostor.

Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta utvrđuje se prema parametrima iz sljedeće tabele:

	<i>namjena građevine / prostora</i>	<i>koeficijent</i>	<i>broj parkirališnih ili garažnih mjesta na</i>
1	UREDSKI PROSTORI I TRGOVINE	2,00	100 m2 korisnog prostora
2	USLUGE I UGOSTITELJSTVO	4,00	100 m2 korisnog prostora
3	ZDRAVSTVENA NAMJENA	1,00	1 zaposlenika po smjeni
		1,00	100 m2 korisnog prostora
4	STAMBENA NAMJENA	1,00	1 stan
5	SMJEŠTAJNI TURISTIČKI SADRŽAJI	utvrđuje se ovisno o kategorizaciji turističkog sadržaja, prema posebnom propisu	

Dimenzioniranje parkirališta s obzirom na potreban broj specijalnih vrsta parkirališnih mjesta (za invalide, autobuse i slično) vrši se u skladu s posebnim propisima.

Ukoliko rezultat dobiven izračunom potrebnog broja parkirališnih i/ili garažnih mjesta nije cijeli broj, kao relevantan se uzima sljedeći veći cijeli broj.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, MREŽA EKI I JAVNA RASVJETA

3.5.1. Komunalna infrastrukturna mreža

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.

Međusobni razmaci linijske komunalne infrastrukture utvrđuju se prema uvjetima zaštite određene posebnim propisima.

Radi racionalnijeg korištenja prostora, preporuča se jednostrano lociranje linijske infrastrukture unutar uličnih koridora s istovremenim planiranjem izvoda za priključenje građevnih čestica s druge strane ulice, međutim ukoliko bi jednostrani smještaj linijske infrastrukture unutar uličnog koridora prouzročilo nepotrebna kasnija prekapanja prometnice, linijska infrastruktura se može predvidjeti i obostrano. Jednako tako ukoliko bi se iz nekih drugih tehničkih razloga u postupku projektiranja linijske infrastrukture utvrdilo da je trase povoljnije smjestiti obostrano u uličnom koridoru, navedeno ovaj UPU ne ograničava i takvo rješenje moguće.

Naknadnu rekonstrukciju i modernizaciju linijske infrastrukture preferira se vršiti unutar istih koridora, osim ukoliko izmještanje ne osigurava racionalnije korištenje prostora ili bolje funkcioniranje infrastrukturnog sustava.

3.5.1.1. Javna vodoopskrba

U području obuhvata UPU se predviđaju se trase za smještaj javne vodoopskrbne mreže, prema kartografskom prikazu.

Napajanjem iz mreže javne vodoopskrbe potrebno je predvidjeti i sustav za potrebe gašenja požara.

Priključenje građevnih čestica u obuhvatu UPU predviđa se neposredno na prikladno smješteni opskrbi vodovod.

Posebne uvjete za priključenje i smještaj vodomjera unutar pojedinačne građevne čestice utvrđuje nadležni javni isporučitelj vodnih usluga.

3.5.1.2. Javna odvodnja

Područje obuhvata UPU se ne nalazi unutar zona zaštite izvorišta.

U području obuhvata UPU predviđa se izvedba javne mreže odvodnje u trasama prema kartografskom prikazu i sa spojem na postojeću mrežu javne odvodnje u kontaktnim ulicama.

Odabir mješovitog ili razdjelnog sustava ovisi od tehničkih uvjeta proširenja postojećeg sustava javne odvodnje koje utvrđuje javni isporučitelj vodnih usluga.

Priključke građevina na sustav javne odvodnje otpadnih voda treba projektirati i izvoditi kao pojedinačne, odnosno kao najmanje jedan priključak po građevnoj čestici, a posebne uvjete za priključenje utvrđuje javni isporučitelj vodnih usluga.

Do dovršetka funkcionalnog sustava javne odvodnje otpadnih voda u pristupnim ulicama za građevne čestice u obuhvatu UPU:

- sanitarno – fekalne vode potrebno je skupljati u (atestiranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta) koje je potrebno prazniti od ovlaštenog poduzeća
- tehnološke otpadne vode potrebno je nakon predtretmana za osiguranje graničnih vrijednosti otpadnih voda za ispuštanja u sustave javne odvodnje, sakupljati u vodonepropusnim sabirnim jamama, koje treba redovito prazniti od ovlaštenog poduzeća.

Unutar područja obuhvata UPU 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 sustave javne odvodnje, trebaju imati sastav i kakvoću koja odgovara uvjetima posebnog propisa za granične vrijednosti emisije otpadnih voda za pojedini sustav.

Oborinske vode s javnih prometnih površina predviđaju se ispuštati se u javni sustav oborinske odvodnje ili u mješoviti sustav.

Oborinski kanali unutar koridora planiranih prometnica mogu se izvesti samo kao zacjevljeni.

Oborinske vode s pojedinih građevnih čestica koje nisu prometne namjene potrebno je zbrinjavati u okvirima vlastite građevne čestice, a mogu se ispuštati u javni sustav oborinske odvodnje samo ukoliko to posebnim uvjetima utvrdi nadležno javnopravno tijelo – Hrvatske vode i uz suglasnost istog.

Potencijalno čiste oborinske vode s krovnih površina građevina mogu se na zelene površine na

vlastitoj čestici upuštati direktno, bez posebnog predtretmana.

Oborinske vode s parternih površina građevnih čestica se mogu ispuštati na zelene površine na vlastitoj čestici ili u podzemlje preko upojnih bunara, 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.

3.5.1.3. *Plinoopskrba*

Unutar područja obuhvata predviđa se trasa opskrbe plinske mreže sa spojem postojeću mrežu javne plinoopskrbe u kontaktnim ulicama.

Mreža plinoopskrbe se preporuča smjestiti ispod pješačkih i biciklističkih staza, a ne ispod kolnika.

Sve elemente plinskog distribucijskog sustava treba projektirati prema Mrežnim pravilima plinskog distribucijskog sustava („Narodne novine“ broj 50/18, 88/19, 36/20).

Plinske redukcijske stanice, ukoliko će biti potrebno, mogu se smještati na vlastitim građevnim česticama korisnika ili na vlastitim česticama

3.5.1.4. *Toplovodi i drugi produktovodi*

Toplovodni sustav unutar obuhvata UPU nije planiran, međutim u slučaju potrebe toplovodi i drugi produktovodi, u funkciji distribucije energije, mogu se smještati unutar koridora ulica, te ih je potrebno projektirati u skladu s posebnim propisima

3.5.1.5. *Elektroopskrba*

Unutar obuhvata UPU se predviđa se izvedba jedne trafostanice TS 10 (20)/0,4 kV za što se rezervira površina oznake IS1, i to s neposrednom vezom na ulični koridor UK1.

Kako nije moguće precizno planirati potrebu za električnom energijom pojedinačnih korisnika, izgradnja transformatorskih stanica moguća je unutar pojedinih građevnih čestica druge osnovne namjene ili na zasebnim građevnim česticama formiranim izdvajanjem iz površina stambene namjene i javne zelene površine /oznaka S1 i Z1/.

Osnovni srednjenaponski 10(20) kV rasplet u obuhvatu UPU predviđa se izvesti podzemno.

Predviđa se vođenje podzemne niskonaponske mreže unutar uličnih koridora unutar obuhvata UPU i u kontaktnim ulicama. Alternativno je moguće projektnim rješenjem predvidjeti i nadzemnu niskonaponsku mrežu.

Za podzemnu niskonaponsku mrežu predviđa se širina trase od 0,4 m, a točna širina se utvrđuje projektom.

Sve elemente elektroenergetskog distribucijskog sustava treba projektirati prema posebnim propisima.

Elektroenergetske priključke treba projektirati i izvesti odgovarajućim spajanjem na niskonaponsku mrežu ili srednjenaponskim vodom na transformatorsku stanicu, prema pravilima i tipizaciji operatora elektroenergetskog distribucijskog sustava.

Za potrebe razvoda moguće je na vlastitim građevnim česticama smjestiti kableske razvodne ormare (KRO), u svrhu elektroopskrbe pojedinačnih korisnika i/ili javne rasvjete.

Tipski priključni elektroormar može se smjestiti na vanjskom zidu građevine, ili na drugi način, uz uvjet da bude lako pristupačan za spajanje na vanjski priključak i unutarnji razvod.

3.5.1.6. *Energija iz obnovljivih izvora*

Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora i kogeneracije i to prvenstveno energija sunca i sustavi korištenja temperature zemlje.

Posebni uvjet za smještaj sustava za proizvodnju energije temeljen na korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneraciji, je da građevna čestica, na koju se navedeno predviđa, zadrži ovom Odlukom minimalno propisani udio vlastite površine u prirodnom terenu, na kojem i ispod kojeg nije predviđena postava instalacija predmetnog sustava proizvodnje energije.

Sunčeve prijemnike (fotonaponski ili toplinski paneli) za proizvodnju električne i toplinske energije moguće je predvidjeti: na krovu građevina, u obliku drugog elementa integriranog u zgradu, kao što je

obloga pročelja i slično. Isključivo u okviru građevnih čestica sportsko – rekreacijskog sadržaja fotonaponske prijamnike moguće je predvidjeti i na nadstrešnici parkirališta smještenog unutar građevne čestice.

3.5.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

Unutar područja UPU, u uličnim koridorima su predviđene trase elektroničke kabelaške kanalizacije (EKK) za izvedbu vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture

Elektronička kabelaška kanalizacija treba biti dimenzionirana za istovremeno vođenje vodova više operatera elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Unutar područja obuhvata UPU je bazne stanice elektroničke komunikacijske infrastrukture na tipskim antenskim prihvataima moguće smještati na ravne krovove zgrada s visinom (vijenca) 10,0 m i višim.

Unutar područja obuhvata UPU nije dozvoljeno smještati samostojeće antenske stupove za postavu elektroničke komunikacijske infrastrukture za bežični prijenos informacija, te pripadajuću povezu opremu. Smještaj samostojećih antenskih stupova za EKI potrebno je usmjeravati izvan građevinskih područja naselja ili unutar gospodarskih, proizvodnih zona.

Kućne priključke na elektronički komunikacijsku infrastrukturu potrebno je projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima i prema posebnim uvjetima nadležnog pružatelja elektroničkih komunikacijskih usluga.

3.5.3. Javna rasvjeta

Mreža vodova javne rasvjete predviđa se izvesti jednostrano unutar uličnih koridora, kao podzemna. Kod odabira rasvjetnih tijela potrebno je voditi računa o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.1.1. Zgrade

Sukladno smjernicama iz PPVŽ utvrđuju se minimalni uvjeti za parcelaciju građevnih čestica za gradnju zgrada u obuhvatu UPU prema sljedećoj tabeli:

NAMJENA POVRŠINA	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	ETAŽNOST OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJMANJE DIMENZIJE GRAĐEVNE ČESTICE	
			ŠIRINA /m/	DUBINA /m/
S1	SS	3 / E=Po+P+Pk	14	30
		4/ E=Po+P+1K+Pk	16	30
M2	MJ – VS	4/ E=Po+P+1K+Pk	građevna čestica je identična površini mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/	
	MJ – SS	2/ E= Po+P		

U grafičkom dijelu UPU, na kartografskom prikazu br. 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ dan je prijedlog parcelacije koji nije obvezujući, a predviđa 28 građevnih čestica stambene namjene individualne gradnje i to isključivo slobodnostojećeg načina.

Prema prijedlogu parcelacije najveći broj građevnih čestica individualne gradnje je dimenzioniran na širinu 20,0 m, ali mogu biti i uže, prema gornjoj tabeli. Sve dubine građevnih čestica iz prijedloga veće su od 30,0 m.

Najmanja širina građevne čestice utvrđuje se na relevantnoj liniji regulacije ulice.

Najveća površina građevne čestice stambene namjene u obuhvatu UPU može biti P=2.500,0 m².

Kod formiranja pojedinačnih novih građevnih čestica, građevne čestice se formiraju nizanjem uz liniju regulacije ulice, a granice susjednih građevnih čestica treba formirati na način da čine njihovu međusobnu među.

Ukupna površina mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ formira se kao jedna građevna čestica. Način gradnje je mješovit a ovisi o sadržaju.

Ukoliko će se graditi stambena zgrada (sa ili bez poslovnih sadržaja u prizemlju) način gradnje je višejedinični, odnosno višestambeni s najmanje 4 ZKJ.

Ukoliko će se graditi trgovina način gradnje je slobodnostojeća zgrada s najviše 2 ZKJ.

NAMJENA POVRŠINE	NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	osnovna građevina				pomoćne građevine	
		max visina vijenca /Vos/	max ukupna visina	min etažnost /Eos/	max etažnost /Eos/	max visina /Vpo/	max etažnost /Epo/
S1	SS	8,0 m	11,0 m	E=1 /P/	E=4 /Po+P+1K+Pk/	3,5 m	E=2 /Po+P/
M2	MJ - VS	11,0 m	13,0 m	E=2 /P+1K/	E=4 /Po+P+2K/	3,5	E=1 /P/
	/alternativno/ MJ - SS	8,0 m	11,0 m	E=2 /Po+P/		nisu dozvoljene	

Umjesto podruma (Po) može se graditi suteran (S).

Unutar potkrovlja (Pk) ne mogu se organizirati dvije etaže (razine), bez obzira da li je osnovna građevina predviđena kao prizemnica ili kao katnica.

Prateće građevine nisu dozvoljene.

Pomoćne građevine, ukoliko su dozvoljene, ne mogu imati ukupnu visinu veću od 4,5 m.

Svaka građevna čestica treba imati **najmanje 20% vlastite površine uređeno kao zelenu površinu**, odnosno uređeno u prirodnom terenu iznad kojeg se ne mogu graditi građevine niti postavljati drugi objekti (nadstrešnice i slično).

U obračun površine prirodnog terena uzimaju se zelene površine dvorišta koje pojedinačno nisu manje od 4,0 m², a mogu se koristiti kao reprezentativni ili ukrasni vrt, povrtnjak, voćnjak, vinograd, livada, šumarak i slično, odnosno površina prirodnog terena treba omogućiti prihvat oborinskih voda s vlastite čestice i osigurati njihovo upuštanje u podzemlje, kao i krovovi podzemnih garaža u razini poda prizemlja ukoliko su izvedeni tehničkim sustavom „zelenog krova“.

Preporuča se primjena pejzažnih rješenja uređenja zelenih površina, koja će osigurati da dio čestice bude zasjenjen krošnjama stabala, pri čemu se preferiraju rješenja kojima se postiže čim veća ljetna zasjenjenost zgrada i vanjske opločene površine.

Osnovna građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine stambene namjene individualne gradnje /oznaka S1/, obavezno se smješta kao slobodnostojeća /oznaka gradnje SS/ i to:

- najmanje 6,0 m a najviše 9,0 m udaljeno od linije regulacije ulice na kojoj se utvrđuje širina građevne čestice
- najmanje 1,0 m udaljeno od istočne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
- najmanje 1,0 m udaljeno od sjeverne (ili sjeverozapadne) međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad (ili sjeveroistok – jugozapad)
- najmanje 5,0 m udaljeno od zapadne međe vlastite građevne čestice za čestice čija dužina je usmjerena u pravcu sjever – jug
- najmanje 5,0 m udaljeno od južne (ili jugoistočne) međe vlastite građevne čestice za čestice

- čija dužina je usmjerena u pravcu istok – zapad (ili sjeveroistok – jugozapad)
- najmanje 8,0 m udaljeno od stražnje međe vlastite građevne čestice.

Izuzetno, udaljenost pročelja zgrada na česticama koje graniče s linijom regulacije Ulice Rade Končara treba iznositi najmanje 3,0 m od međe prema toj ulici.

Ukoliko je garaža (ili drugi pomoćni prostor) predviđena kao integralni dio osnovne građevine i oblikovana na način da je ulično pročelje garaže najistureniji dio građevine u odnosu na ulicu, ulično pročelje garaže se smatra uličnim pročeljem cijele građevine.

Pomoćne građevine se smještaju:

- u ravnini uličnog pročelja osnovne građevine ili iza uličnog pročelja osnovne građevine ako su predviđene kao prigradene osnovnoj građevini
- najmanje 10,0 m uvučeno od linije regulacije ako su predviđene kao slobodnostojeće
- u odnosu na ostale međe vlastite građevne čestice udaljeno najmanje za 1,0 m, uz uvjet da su od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici udaljene najmanje 5,0 m
- izuzetno, na uglovnim građevnim česticama, slobodnostojeće pomoćne građevine od linije regulacije ulice UK1 trebaju biti udaljene najmanje 6,0 m.

Osnovna stambeno – poslovna građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ obavezno oblikuje kao slobodnostojeća višejedinična građevina /oznaka gradnje MJ – VS/.

Osnovna građevina se smješta:

- najmanje 12,0 m udaljeno od južne međe vlastite građevne čestice
- najmanje 10,0 m od svih ostalih međa vlastite građevne čestice.

Pomoćne građevine se smještaju:

- u ravnini uličnog pročelja osnovne građevine ili iza uličnog pročelja osnovne građevine
- najmanje za svoju visinu udaljeno od bočnih međa građevne čestice
- u odnosu na stražnju među građevne čestice na međi ili odmaknuto od nje.

Izuzetno, spremište za skupljanje otpada može se smjestiti ispred ravnine uličnog pročelja osnovne građevine, do najviše 2,0 m uz uličnu među, ukoliko je ograđeno i/ili zaklonjeno zimzelenim raslinjem.

Alternativno osnovna isključivo poslovna građevina se na građevnoj čestici formiranoj unutar površine mješovite, stambene i/ili poslovne namjene /oznaka M2/ obavezno oblikuje kao slobodnostojeća građevina s najviše 2 ZKJ /oznaka gradnje MJ - SS/.

Osnovna građevina se smješta:

- najmanje 12,0 m udaljeno od južne međe vlastite građevne čestice
- najmanje 10,0 m od svih ostalih međa vlastite građevne čestice.

Svi sadržaji se smještaju unutar osnovne građevine.

3.6.1.2. Građevine infrastrukture

U obuhvatu UPU predviđena je jedna građevina infrastrukturnih sustava i to trafostanica TS 10(20)/0,4 kV na čestici oznake IS1.

Građevina treba biti tipska, slobodnostojeća, u jednoj etaži (P), najveće visine (vijenca) 4,0 m i najveće ukupne visine 4,5 m.

Od linije regulacije UK1 treba je odmaknuti najmanje 5,0 m, a od ostalih međa vlastite građevne čestice najmanje 1,0 m.

Jednaki uvjeti primjenjuju se i u slučaju da se iz tehničkih razloga formiraju i dodatne čestice za građevine infrastrukture (npr. za TK stanice).

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

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

Zaštita područja provodi se neposrednom primjenom Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“ br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19) i rješenja o zaštiti predmetnog značajnog krajobraza, što ne isključuje mogućnost provedbe zahvata planiranih ovim UPU.

Područje obuhvata UPU ne nalazi se unutar područja zaštićenih prema Zakonu o zaštiti prirode („Narodne novine“ br. 80/13, 15/18, 14/19, 127/19), niti 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 strogo zaštićenih vrsta, niti značajnih površina naći ugroženih stanišnih tipova. U manjoj površini može se naći stanišni tip Mezofilne živice i šikare NKS kod: D.1.2.1.

Predmetni stanišni tip se može dijelom sačuvati u okviru parkovnih površina, ali se ga može i supstituirati površinom koja će u krajobraznom rješenju dijela parka restituirati predmetni stanišni tip.

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

3.6.2.2. 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, 117/21), niti evidentirana kulturna dobra s potencijalom lokalne zaštite na razini Općine.

Ne postoje podaci o eventualnim arheološkim nalazištima unutar obuhvata UPU.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova, unutar područja obuhvata UPU, u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki ili povijesni značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome javnopravno tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara, koje će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

3.6.2.3. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti

Zeleni pojas u sastavu pojedinih uličnih koridora oblikuje se kao košeni travnjak.

Obavezna je sadnja obostranog drvoreda u uličnom koridoru UK1.

Ulični drvored predviđa se sadnjom listopadnih vrsta bez alergeni svojstava.

Kod sadnje bilja treba voditi računa o mjerama zaštite infrastrukture koja prolazi uličnim koridorom ili pojedinačnom građevnom česticom, od korijena biljaka.

Javne parkovne površine i parkovne površine unutar građevnih čestica sportsko – rekreacijskih sadržaja uređuju se primjenom visokog i niskog raslinja autohtonih ili ukrasnih biljnih vrsta, koje nemaju izražena alergena svojstva i vrsta koje se uobičajeno koriste, odnosno primjerene području sjeverozapadne Hrvatske.

Preporuča se sadnja bilja prilagođenog autohtonim kukcima, a posebno onih vrsta koje podržavaju oprašivače voća i povrća.

Javne parkove nije dozvoljeno ograđivati. Unutar pojedinog parka moguće je ograditi dio površine iz razloga zaštite, a što se posebno odnosi na igrališta za djecu mlađih dobnih skupina.

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.

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, 14/21)
- Zakon o zaštiti zraka („Narodne novine“ broj 127/19, 57/22)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Zakon o gospodarenju s otpadom („Narodne novine“ broj 84/21).
- 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, 20/21)
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ broj 61/14 i 3/17)
- Pravilnik o praćenju kvalitete zraka („Narodne novine“ broj 72/20)
- 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).
- Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka („Narodne novine“ broj 143/21),
- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Petrijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 26/22).

Unutar područja UPU nije moguće smjestiti djelatnosti gospodarenja otpadom.

Za sve građevne čestice prilikom izrade glavnog projekta potrebno je definirati mjesto za postavu spremnika za skupljanje komunalnog i tehnološkog otpada na građevnoj čestici i navesti način zbrinjavanja, odnosno mjesto odlaganja otpada, te tehnologiju skupljanja.

Kompostiranje biootpada na kućnoj razini nije dozvoljeno unutar obuhvata UPU.

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).

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

II. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA UPU

1. Mišljenje Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša, prethodna ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu u sklopu postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-05/6-22-02, od 14. veljače 2022
2. Mišljenje Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša, kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti postupak strateške procjene ili postupak ocjene o potrebi strateške procjene za Urbanistički plan uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-05/3-22-03, od 17. veljače 2022
3. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-01/22-01/2, URBROJ: 2186-6-01/1-22-10 od 24. ožujka 2022., objavljeno u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ br. 26/22
4. Obavijest o izradi Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka za javnost:
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Općine Petrijanec
5. Državna geodetska uprava, Zagreb
6. Upit za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-01/22-01/2, URBROJ: 2186-6-03/1-22-25 od 11. travnja 2022.
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1/IV, Varaždin
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova, Kratka 1/IV, Varaždin
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb
 - Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Stanka Vraza 4/7, Varaždin
 - Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin
 - Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Međimurska ulica 26b, Varaždin
 - HEP ODS d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, Varaždin
 - Hrvatski Telekom d.d., Radnička cesta 21, Zagreb
 - Telemach Hrvatska d.o.o. Josipa Marohnića 1, Zagreb
 - A1 Hrvatska d.o.o, Vrtni put 1, Zagreb
 - Termoplin d.d., Vjekoslava Spinčića 80, Varaždin
 - Općinsko vijeće Općine Petrijanec, sjedište
 - Mjesni odbor Nova Ves Petrijanečka, sjedište.
7. Zaprimljeni zahtjevi tijela s javnim ovlastima:
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin
 - TERMOPLIN d.d. Varaždin, regionalni distributer
 - Hrvatski Telekom d.d., Odjel za elektroničko komunikacijsku infrastrukturu (EKI), Zagreb
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin
 - Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije
 - HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin
 - Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Sjedište Varaždin
8. Zaključak o utvrđivanju Prijedloga za javnu raspravu Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-6-02/1-22-1 od 25.08.2022.

9. Obavijest Nositelja izrade UPU o objavi javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ 2186-6-03-22-2, od 26.08.2022.
 - novine Varaždinske vijesti, br.4052, od 30.08.2022.
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Općine Petrijanec
10. Poziv Nositelja izrade UPU javnopravnim tijelima i osobama na sudjelovanje u javnoj raspravi KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ 2186-6-03/1-22-3, od 30.08.2022.:
 - Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1/IV, Varaždin
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova, Kratka 1/IV, Varaždin
 - HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb
 - Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Stanka Vraza 4/7, Varaždin
 - Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin
 - Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Muru i gornju Dravu, Međimurska ulica 26b, Varaždin
 - HEP ODS d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, Varaždin
 - Hrvatski Telekom d.d., Radnička cesta 21, Zagreb
 - Telemach Hrvatska d.o.o. Josipa Marohnića 1, Zagreb
 - A1 Hrvatska d.o.o, Vrtni put 1, Zagreb
 - Termoplin d.d., Vjekoslava Spinčića 80, Varaždin
 - Varkom d.o.o., Trg bana Jelačića 15, Varaždin
 - Općinsko vijeće Općine Petrijanec, sjedište
 - Mjesni odbor Nova Ves Petrijanečka, sjedište.
11. Sažetak za javnost
12. Izvješće o provedenoj javnoj raspravi, KLASA 350-02/22-01/2, URBROJ 2186-6-03-22-15, od 27.10.2022.
13. Objava izvješća o javnoj raspravi:
 - mrežna stranica Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
 - mrežna stranica Općine Petrijanec
14. Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja sjeveroistočnog dijela naselja Nova Ves Petrijanečka, KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2186-6-02/1-22-18, od 22. studenoga 2022.