

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA CESTICA

**Urbanistički plan uređenja
poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj**

NOVE GENERACIJE – ID 235

/OBRAZLOŽENJE/



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

TRAVANJ 2026.

NARUČITELJ:	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA CESTICA
NOSITELJ IZRADE:	Općina Cestica, Jedinostveni upravni odjel
NOSITELJ IZRADE ODGOVORNA OSOBA	Gabriela Kos, mag.oec.
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.

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	8
2.	<i>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</i>	8
3.	<i>OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA</i>	9
3.1.	ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA.....	10
3.2.	Obrazloženje planskog rješenja.....	12
3.2.1.	Prostorni koncept.....	12
3.2.2.	Infrastruktura	13
3.2.3.	Posebne vrijednosti	13
3.2.4.	Posebna ograničenja	14
3.2.5.	Posebni načini korištenja.....	15

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj (u daljnjem tekstu: UPU) izrađen je u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU sustav), primjenom modula ePlanovi i ePlanovi – editor, kao prostorni plan nove generacije.

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

ID Plana (Registar) – 4732

ID Plana (postupak) – 235

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).

NAPOMENA: Po stupanju na snagu Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25), prema članku 236. stavku 3. predmetnog Zakona postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 67/23.) dovršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.).

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj, KLASA: 350-03/24-09/4, URBROJ: 2186-3-03/1-24-1, usvojena je 29.08.2025. godine na 2. sjednici Općinskog vijeća Općine Cestica.

Odluka je donijeta na temelju u tom trenutku važećeg PPUO - Prostorni plan uređenja Općine Cestica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 10/04, 29/05 – ispravak greške, 23/06, 31/06 – ispravak greške, 5/07 – ispravak greške, 29/07 – ispravak Odluke o ispravci greške, 1/13, 81/22 i 84/22 – pročišćeni tekst), 3. izmjene i dopune. Prema tom PPUO obuhvat ovog UPU sadrži tim Planom utvrđena područja s obavezom izrade UPU brojeva 1 i 2, te površine koji ih međusobno povezuju.

Odluka o izradi UPU je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 77/25.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju 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

Urbanistički plan uređenja se izrađuje radi privođenja namjeni pretežito neizgrađenog i neuređenog područja u sjeveroistočnom dijelu naselja Dubrava Križovljanska. Područje je smješteno neposredno južno i zapadno od graničnog platoa Dubrava Križovljanska i neposredno uz općinsku i državnu granicu prema Republici Sloveniji. Područje je prostornim planom širega područja utvrđeno pretežito u poslovnoj namjeni, a manjim dijelom kao mješovita, pretežito stambena zona.

Obaveza izrade urbanističkog plana uređenja za neizgrađena i neuređena područja utvrđena je Zakonom, a obuhvat i smjernice odredbama Prostornog plana uređenja Općine Cestica, koji je dio smjernica preuzeo kao obavezu iz Prostornog plana Varaždinske županije.

Za područje obuhvata ovoga Urbanističkog plana uređenja predviđa se osiguranje uvjeta za poslovnu namjenu, te manjim dijelom za individualnu stambenu izgradnju, javne zelene površine i površine za izgradnju potrebne infrastrukture.

Planska rješenja dodatno proizlaze iz posebnih sektorskih studija, analize stanja terena, razvojnih planova lokalne uprave i samouprave, izvješća prema članku 85. Zakona, kao i drugih relevantnih podataka prikupljenih od strane javnopravnih tijela i relevantnih pravnih osoba.

Područje ima mogućnost prometnog i infrastrukturnog opremanja produženjem izvedene cestovne i komunalne infrastrukture u naselju Dubrava Križovljanska.

Osim stambenih sadržaja unutar obuhvata se očekuju i poslovni sadržaji, a postoji mogućnost i planiranja i drugih javnih i društvenih sadržaja.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)



Prikaz 1 Obuhvat UPU preuzet iz ISPU sustava – ePlanovi, Geometrija plana, na DGU podlogama

Područje obuhvata UPU nalazi se neposredno uz granični plato, prethodno granični prijelaz Dubrava Križovljanska prema Republici Sloveniji i dio je građevinskog područja naselja Dubrava Križovljanska.

Sjeverna granica obuhvata UPU postavljena je na granicu obuhvata Općine Cestica, te ujedno i na granicu Republike Hrvatske.

Obuhvat UPU u manjem dijelu zadire u površinu zemljišta državne ceste DC2 – zeleni pojas bez izvedene cestovne infrastrukture.

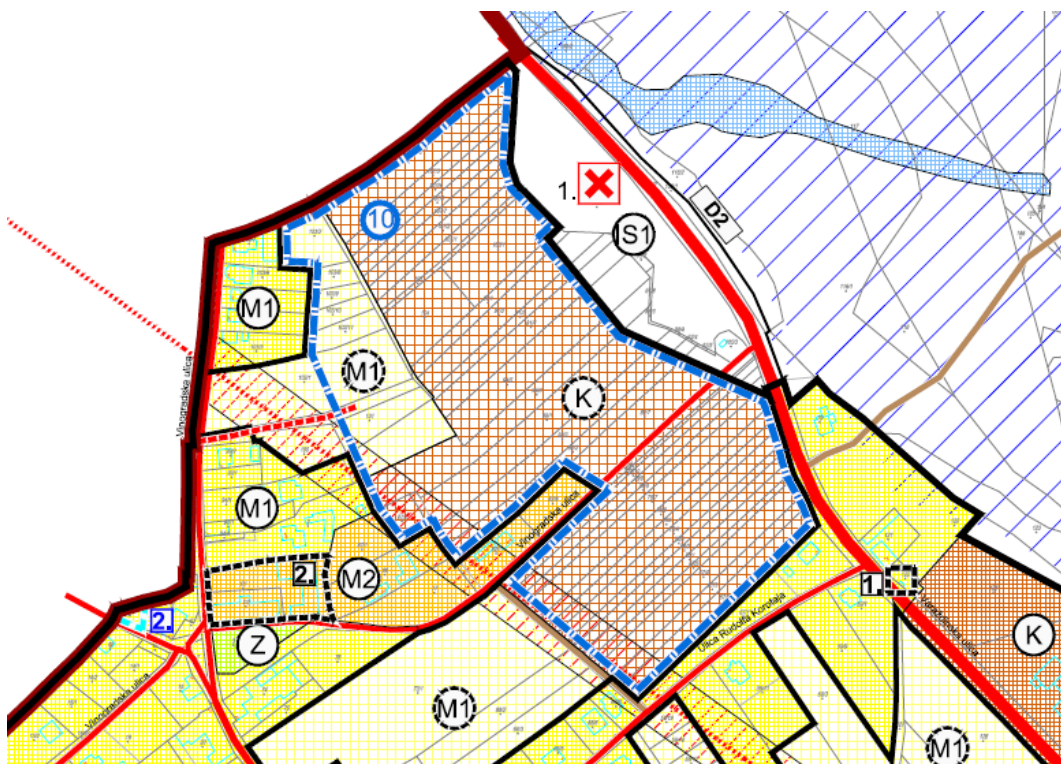
Područje obuhvata UPU je neuređeno.

Prema ISPU obuhvat UPU iznosi 79.737,0 m², tj. cca 7,87 ha.

Prema PPUO Cestica područje je rezervirano za poslovnu i stambenu namjenu.

Kao najznačajnija prostorna ograničenja utvrđeni su:

- pojas zaštite visokonaponskog voda – DV 110 kV / TS Nedeljanec - TS Formin
- evidentirano i neistraženo arheološko nalazište „Zavrč“.



Prikaz 2 Izvod iz Prostornog plan uređenja Općine Cestica, 3. izmjene i dopune iz 2022. – građevinsko područja naselja Dubrava Križovljanska s površinom obavezne izrade UPU za neuređeno građevinsko područje

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Temeljem Poziva za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj, KLASA: 350-03/24-09/4, URBROJ: 2186-3-03/1-26-11 od 13.02.2026. pozvana su javnopravna tijela da dostave zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ljudevita Gaja 4
2. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b
3. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu, HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 6/VII
4. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Bani 75a
5. TELE2 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Josipa Marohnića 1
6. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d., HR-10000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 269/d
7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
8. TERMOPLIN d.d., HR-42000 Varaždin, Vjekoslava Spinčića 80
9. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo policije, Uprava za granicu, Služba za zaštitu državne granice i kompenzacijske mjere, HR-10000 Zagreb, Ilica 335
10. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Varaždin, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2
11. VARKOM d.o.o., HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15
12. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, HR-10000 Zagreb, Kupaska 4
13. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 3
14. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Varaždin, Tehnička ispostava Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kralja Petra Krešimira IV 25
15. Hrvatske ceste d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vončinina 3
16. Čistoća d.o.o. Varaždin, HR-42000 Varaždin, Ulica Ognjena Price 13
17. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Mali plac 1
18. Hrvatske vode, Direkcija, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220
19. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4
20. Varaždinska županija, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša, HR-42000 Varaždin, Franjevački trg 7

Rok za dostavu zahtjeva je utvrđen s 30 dana od primitka poziva, a po isteku roka zaprimljeni zahtjevi su zavedeni u ISPU sustav, modul ePlanovi.

Iz modula ePlanovi vidljivo je sljedeće:

1. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, Varaždin dostavila je zahtjev za uvažavanje zaštitnih pojaseva javnih cesta i načina priključenja na javne ceste prema posebnim propisima. U obuhvatu Plana ne planira nove ceste regionalne razine.
2. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.

3. HRVATSKI TELEKOM d.d. – u sklopu zahtjeva HAKOM-a dostavila je kartu u pdf formatu s prikazom raspleta mreže EK – fiksna mreža i smjernice za planiranje koje se u osnovi sastoje od posebnih uvjeta.
4. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., Zagreb – nije se očitovao.
5. TELE2 d.o.o. Zagreb – nije se očitovao.
6. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d. Zagreb – nije se očitovao.
7. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb, dostavila je popis propisa u svojoj nadležnosti, opće smjernice za planiranje izgradnje EKI i podatke o postojećoj EK infrastrukturi na području cijele Općine Cestica od HT d.d. Zagreb i A1 Hrvatska d.o.o. Zagreb, koji se očitovao da na općinskom području, ali izvan obuhvata ovoga UPU ima samostojeći antenski stup s pripadajućom EKI za bežični prijenos.
8. TERMOPLIN d.d. Varaždin dostavio je smjernice za izradu UPU iz svoje nadležnosti i podatke da se na ovom području tvrtka za sada nije planirala novu plinsku infrastrukturu.
9. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo policije, Uprava za granicu, Služba za zaštitu državne granice i kompenzacijske mjere – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
10. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu dostavilo je očitovanje da na ovom području postoji neistraženo evidentirano arheološko nalazište „Zavrč“, te da je cijelo područje obuhvata također arheološki nedovoljno poznato, s čim u vezi su dane smjernice postupanja unutar evidentiranog nalazišta i preventivne mjere arheološke zaštite za cijeli obuhvat UPU.
11. VARKOM d.o.o. Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
12. HOPS -Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. Zagreb, Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom dostavio je očitovanje da područjem obuhvata UPU prolazi DV 110 kV TS Nedeljanec – HE Formin, te s tim u vezi mjere zaštite predmetnog dalekovoda.
13. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
14. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Varaždin, Tehnička ispostava Varaždin dostavilo je očitovanje o nadležnosti za DC2 na ovom području i mjere zaštite.
15. Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
16. Čistoća d.o.o. Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
17. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije dostavio je zahtjev u smislu očitovanja da su zahtjevi identični zahtjevu za izradu PPUO Cestica, i to dani po usvajanju 4.-tih izmjena i dopuna PPŽ u 2025. godini.
18. Hrvatske vode, Direkcija, Zagreb – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
19. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
20. Varaždinska županija, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.

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

Zahtjevi javnopravnih tijela zaprimljeni izvan roka uzeti su u obzir kao relevantno polazište za izradu Plana kao i zahtjevi koji su zaprimljeni u roku, osim ukoliko nisu ili u dijelu nisu u skladu sa Zakonom i Pravilnikom, u tom dijelu se ne mogu uzeti u obzir.

Najčešći razlozi za neuzimanje zahtjeva javnopravnih tijela u obzir su:

- zahtjevom je naloženo određivanje zahtjeva za planiranje iz nadležnosti prostornih planova više razine
- nepostojanje mogućnosti provedbe zahtjeva jer modul za planiranje ISPU sustava sukladno Pravilniku to ne omogućava
- zahtjevi se odnose na nepostojeće građevine ili na građevine izvan obuhvata UPU
- zahtjevi nisu sukladni sadržaju UPU prema Zakonu i/ili Odluci o izradi UPU
- zahtjevi izlaze iz domene prostornog planiranja.

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.

Inicijativa i zahtjeva za izradu Plana pravnih osoba izvan sadržanih u popisu javnopravnih tijela, kao ni inicijativa građana nije bilo, odnosno nisu zavedene u modul ePlanovi.

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

1. Prostorni plan više razine, Prostorni plan Varaždinske županije - važeće 4. izmjene i dopune iz ožujka 2025. „Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 29/25.
2. Nacrt prijedloga PPUO Cestica (nove generacije), u izradi
3. Procjena rizika od velikih nesreća za područje Općine Cestica.
- 4.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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

Osnovni cilj je planiranje trasa uličnih koridora, komunalno opremanje i definiranje parametara za formiranje građevnih čestica u namjeni koja odgovara Pravilnikom utvrđenoj za poslovnu i stambenu namjenu.

Prema uputi nositelja izrade u obuhvatu UPU ciljano se neće planirati smještaj javnih i društvenih sadržaja, a posebno nisu predviđeni dječji vrtići i domovi za starije.

Udio parkovnih i/ili rekreacijskih površina prema uvjetu utvrđenom u Prostornom planu Varaždinske županije za površine stambene namjene iznosi najmanje 5%.

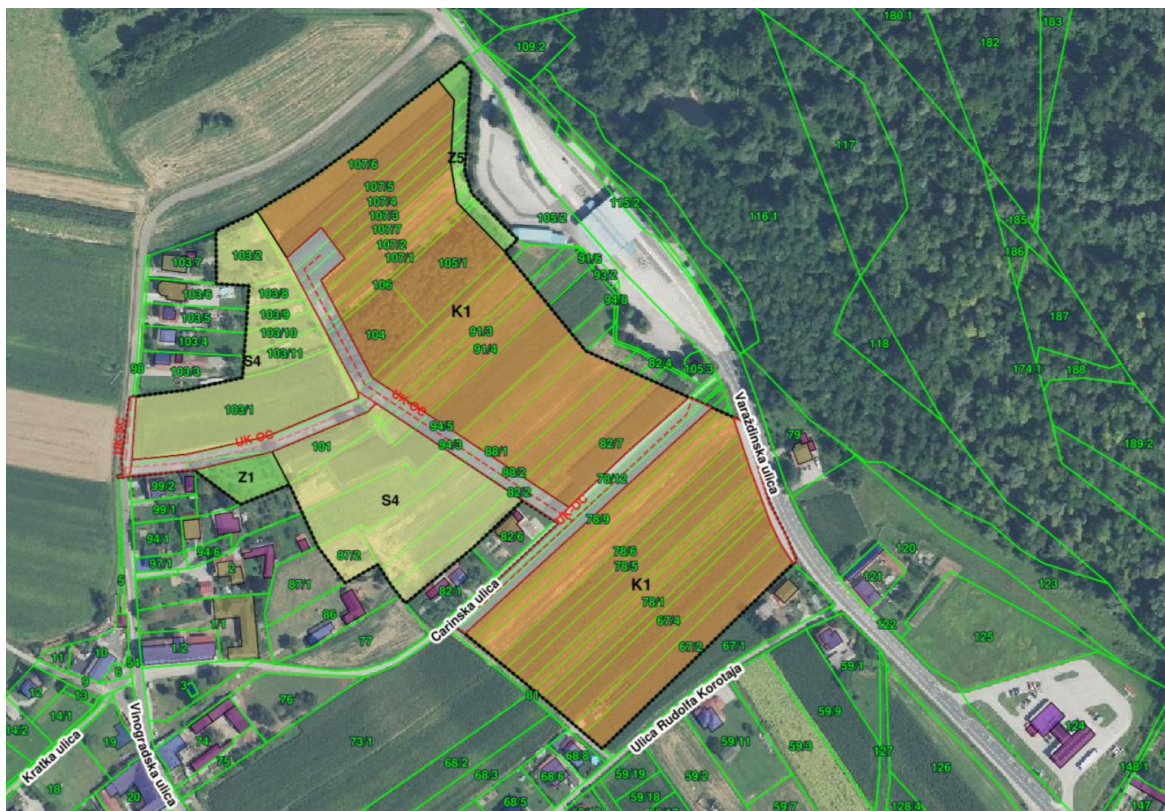
Unutar poslovnog dijela područja obuhvata UPU PPŽ ne propisuje obavezu planiranja javnih parkovnih površina.

Očekuje se fazna realizacija po segmentima.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S4)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)
- Prometna površina.



Prikaz 3 Prikaz namjene prostora i mreže prometnica u obuhvatu UPU

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Namjene površina su predefinirane Pravilnikom, a odabrane su one koje odgovaraju namjenama utvrđenim ciljevima prostornog planiranja iz Odluke o izradi UPU, te sukladno odluci nositelja izrade tijekom izrade UPU.

Grupirano po istoj primarnoj namjeni							
kod prostorne teme	naziv prostorne teme	ukupno elemenata teme	površina [m ²]	površina [ha]	površina [km ²]	udio u ukupnoj površini UPU [%]	udio u površini stambene namjene [%]
KN-1-1-1901	Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja	1	464	0,05	0,00	0,58%	
KN-1-1-5004	Stambena namjena	2	20.194	2,02	0,02	25,33%	
KN-1-1-5261	Poslovna namjena - uslužna	2	48.705	4,87	0,05	61,08%	
KN-1-1-5701	Javna zelena površina - park/perivoj	1	1.096	0,11	0,00	1,37%	5,43%
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina	1	1.345	0,13	0,00	1,69%	
KN-1-1-5950	Prometna površina	4	7.933	0,79	0,01	9,95%	
	UKUPNO	11	79.737	7,97	0,08	100,00%	

Kod teme	oznaka teme	naziv teme	vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²	ukupno po PP (m ²)
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	DZ-DC	dio zemljišta u koridoru DC2 - Varaždinska ulica	464	464
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-SC	UK1- dio koridora postojeće ceste - Vinogradska ulica	259	259
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC/P	UK2 - dio koridora postojeće ceste - Carinska ulica, predviđeno proširenje koridora	2.712	2.712
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK3	1.589	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK4	3.373	4.962
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	MIG	trafostanica	114	114
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	K-AK		27.595	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	K-AK		20.995	48.590
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG		10.749	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG		9.445	20.194
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z1-BG	javni park	1.096	1.096
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z5-BG	zaštitno zelenilo	1.345	1.345
					79.736	79.736

UPU poslovno-stambene zone u Dubravi Križovljanskoj
 Obrazloženje

r.br.	Kod teme	naziv teme	vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	površina GČ (m ²)	ukupna površina GČ po PP (m ²)
1	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	MIG	114	114
2	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	K-AK	4.093	48.591
3	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	2	K-AK	4.425	
4	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	3	K-AK	4.385	
5	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	4	K-AK	4.342	
6	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	5	K-AK	3.751	
7	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	6	K-AK	3.279	
8	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	7	K-AK	3.193	
9	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	8	K-AK	3.309	
10	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	9	K-AK	4.626	
11	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	10	K-AK	3.920	
12	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	11	K-AK	3.163	
13	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	12	K-AK	6.105	
14	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	S-IG	1.615	
15	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	2	S-IG	992	
16	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	3	S-IG	1.456	
17	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	4	S-IG	5.382	
18	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	5	S-IG	2.385	
19	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	6	S-IG	1.478	
20	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	7	S-IG	1.363	
21	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	8	S-IG	1.634	
22	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	9	S-IG	1.824	
23	KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	10	S-IG	2.065	
					68.899	68.899

Za pojedine površine pravila provedbe, kao primjerice za ulične koridore i zelena površine kojima je čestica identična pravilu provedbe, čestice nisu posebno iskazivane.

Ukupna površina površine javnog parka u odnosu na ukupni obuhvat UPU iznosi 1,37%, a u odnosu na površine stambene namjene iznosi 5,43%.

Najveću površinu obuhvata UPU zauzima poslovna namjena.

Prijedlog parcelacije građevnih čestica dan je u grafičkom dijelu plana kao neobvezujući.

Ukoliko ga se ne poštuje potrebno se pridržavati minimalnih dimenzija građevnih čestica utvrđenih odredbama za provedbu, a koje za individualnu gradnju proizlaze iz smjernica PP Županije

Etažnost zgrada je uvjetovana odredbama PP Županije i za individualnu gradnju je određena s najvećim etažnošću E=4 /Po+P+1K+Pk (ili Uk) a za poslovnu namjenu se utvrđuje s E=4 /Po+P+2K.

3.2.2. Infrastruktura

Postojeća infrastruktura regionalne i državne razine u UPU se prikazuje kao postojeća i planirana, u segmentima koji ulaze unutar obuhvata UPU.

Za ostalu infrastrukturu se utvrđuje trase, bez podjela na postojeću i planiranu.

Predviđena je jedna trafostanice, a u slučaju potrebe moguće je formirati građevne čestice i graditi trafostanice i na drugim lokacijama unutar UPU, a moguća je postava i kabelskih razvodnih ormara unutar uličnih koridora, ukoliko neće smetati prometu.

Točne pozicije utvrđuju se projektom, uz uvjet da se sva linijska infrastruktura smjesti unutar uličnog koridora ili prometnih površina izvan uličnih koridora.

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 smješta 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.

Cijela površina Županije određena je kao područje mogućeg smještaja heliodroma kao građevina regionalne razine, međutim u ovom području se to ne predviđa, prvenstveno radi neposredne blizine granice, te ukoliko će biti potrebno za to je primjerenija površina graničnog platoa izvedenog u neposrednoj blizini.

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.

Na Rezervat biosfere se ne primjenjuju neposredno odredbe Zakona o zaštiti prirode, već se područje Rezervata biosfere štiti posredno, odnosno provode se postupci u okviru nacionalne kategorije zaštite koja se površinski preklapa s područjem Rezervata.

Radi primjene mjera zaštite, preporuča se da se za zahvate koji se provode temeljem ovog Plana utvrđivanje posebnih uvjeta od strane odgovarajućeg javnopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnopravnog 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 javnopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na zaštićene ugrožene vrste i staništa.

U dijelu obuhvatu Plana evidentirano je prapovijesno arheološko nalazište Dubrava Križovljanska -Zavrč. Svaka izgradnja na arheološkom nalazištu uvjetovana je rezultatima arheoloških iskopavanja, bez obzira na ostale prethodno izdane uvjete i odobrenja. U postupku utvrđivanja uvjeta uređenja prostora i/ili gradnje na arheološkom lokalitetu, potrebno je definirati obavezu kontinuiranog nadzora arheologa za sve radove koji se predviđaju izvoditi u zemlji, a izvještaj arheologa o praćenju radova sastavni je dio dokumentacije za ishođenje uporabne dozvole građevina smještenih unutar arheoloških lokaliteta.

U ostatku područja obuhvata UPU, izvan površine evidentiranog arheološkog nalazište utvrđena je preventivna mjera da 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 0,073 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 0,160 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 javnopravnog tijela nadležnog za zaštitu površinskih i podzemnih voda.

Područje obuhvata Plana nije unutar površina s utvrđenom opasnosti od poplava otvorenih vodotoka niti umjetnih poplava.

Radi zaštite građevina, površina i zahvata za koje je režim zaštite utvrđen, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a u cijelosti ili dijelom se planiraju unutar površina s režimom zaštite, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti odgovarajućih javnopravnih tijela i sukladno istima izdaje suglasnost za zahvat.

Zaštitni pojas izgrađene i kategorizirane javne ceste utvrđen sektorskim propisom mjeri se od ruba cestovnog pojasa i ovisno o kategoriji javne ceste.

Najveća dopuštena ocjenska razina buke u vanjskom prostoru utvrđuje se prema posebnom propisu kojim se utvrđuje najviša dopuštena razina buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka, te ovisno o namjeni površine, prema sljedećem:

- B-Z3 - Lday=55 dB(A), Levening=55 dB(A), Lnight=45 dB(A), Lden=57 dB(A)
- B-Z4 - Lday=65 dB(A), Levening=65 dB(A), Lnight=50 dB(A), Lden=66 dB(A)
- B-Z5 - Lday=65 dB(A), Levening=65 dB(A), Lnight=55 dB(A), Lden=67 dB(A).

Na granicama pojedinih namjena površina potrebno je postići ocjensku razinu buke u vanjskom prostoru za površinu s manjom dopuštenom ocjenskom razinom buke.

Najveća dopuštena ocjenska razina buke u unutarnjim prostorima utvrđuje se ovisno o namjeni pojedine građevine, a treba se primjenom tehničkih mjera ograničiti na dozvoljenu, s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka.

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja uređena je posebnim sektorskim propisom koji se na pojedinačne zahvate omogućene ovim Planom primjenjuje neposredno ili primjenom odgovarajućeg

podzakonskog akta.

U obuhvatu Plana nema planiranih sadržaja s potencijalnom ugrozom onečišćenja zraka.

3.2.5. Posebni načini korištenja

Unutar obuhvata Plana nema utvrđenih istražnih i/ili eksploatacijskih polja ugljikovodika, niti geotermalnih voda za korištenje topline u energetske svrhe.

Prema PPŽ cijelo županijsko područje je potencijalno za istraživanje i eksploatacijsku geotermalne vode iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe prema točki 3.3.2. Odredbi za provođenje PPŽ-a, međutim za namjene planirane ovim Planom, to ne omogućavaju odredbe Pravilnika, a niti odredbe PPŽ.

U obuhvatu Plana nema utvrđenih područja s primjenom posebnih mjera uređenja i zaštite.
