
REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA NEDELIŠĆE

IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA
UREĐENJA STAMBENE ZONE «ZAVRTJE»
U NEDELIŠĆU

(Sl.glasnik Međ.žup br. 2/05)

*Odluka o izmjeni i dopuni DPU-a stambene zone «Zavrtje» u Nedelišću
objavljena je u Službenom glasniku Međimurske županije br. 19/06*

ELABORAT 06



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

prosinac 2006.



Izmjena i dopuna DPU-a stambene zone «Zavrtje» u Nedelišču (Sl.gl.Međ.žup.br. 2/05)
br. elaborata 06

PRIMJERAK ELABORATA ISTOVJETAN IZVORNIKU

NARUČITELJ: REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA NEDELIŠĆE

ZA NARUČITELJA NAČELNIK
Mladen Posavec

IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

KOORDINATOR: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.
Kristijan Garaj, dipl.ing.arh.
Blaženka Balent, ing.građ.
Nikolina Škoro, dipl.oec.

SURADNJA I PODACI:

HRVATSKE VODE
I.Mustač, dipl.ing.
A. Hladki, građ.tehn.
MEĐIMURSKE VODE
D.Ban, dipl.ing.
I.Sermek, građ.tehn.
MEĐIMURJE PLIN
N.Vugrinec, dipl.ing.
HEP – ELEKTRA ČAKOVEC
R.Orlovac, dipl.ing.
B.Kos, ing.

ŽUPANIJA	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE	OPĆINA NEDELIŠĆE
NAZIV PROSTORNOG PLANA	IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENE ZONE «ZAVRTJE» U NEDELIŠĆU (Sl.gl.Međ.žup. br. 2/05)
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:	SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKE ŽUPANIJE BROJ 16/04, 8/06 I 13/06
OBJAVA JAVNE RASPRAVE	07.11.2006. U LISTU MEĐIMURJE
JAVNI UVID ODRŽAN	OD 15.11.2006. DO 01.12.2006.
DPU USVOJEN	11 SJEDNICA OPĆ. VIJEĆA OD 28.12.2006.
DPU OBJAVLJEN	SL. GLASNIK MEĐIMURSKE ŽUPANIJE br. 19/06
IZRAĐIVAČ PLANA	URBIA d.o.o. Čakovec
BROJ PLANA	DPU-07/2006.
PEČAT IZRAĐIVAČA PLANA	ODGOVORNA OSOBA
direktor Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	ovlašteni arhitekt Vesna Makovec, dipl.ing.arh.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE	ODGOVORNA OSOBA
	načelnik Mladen Posavec
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA OPĆINE	PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA OPĆINE
	Mladen Horvat.

OPĆI PRILOZI

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA ZA TVRTKU URBIA d.o.o. ČAKOVEC
2. SUGLASNOST ZA UPIS TVRTKE U SUDSKI REGISTAR ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA, MINISTARSTVA ZAŠTITE OKOLIŠA I PROSTORNOG UREĐENJA
3. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH ARHITEKATA

**REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
OPĆINA NEDELIŠĆE**

**IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA
UREĐENJA STAMBENE ZONE «ZAVRTJE»
U NEDELIŠĆU
(Sl.glasnik Međ.žup br. 2/05)**

I. OBRAZLOŽENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ = 1:2000

BROJ	NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA
1	SITUACIJA – PODLOGA ZA IZRADU IZMJENE I DOPUNE DPU-A – PRIKAZ NAMJENE POVRŠINA DPU STAMBENE ZONE «ZAVRTJE» U NEDELIŠĆU (SL.GL.MEĐ.ŽUP.BR. 2/05) S UCRTANIM OBUHVATOM TOČKASTE IZMJENE I DOPUNE DPU-A U GRAFIČKOM DIJELU
2	IZMJENA I DOPUNA DPU-A - DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
3	IZMJENA I DOPUNA DPU-A - PLAN PROMETA
4	IZMJENA I DOPUNA DPU-A – PLANIRANA VODOVODNA, KANALIZACIJSKA I PLINSKA MREŽA
5	IZMJENA I DOPUNA DPU-A – PLANIRANA MREŽA ELEKTROOPSKRBE, JAVNE RASVJETE I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
6	IZMJENA I DOPUNA DPU-A - UVJETI UREĐENJA ZEMLJIŠTA, KORIŠTENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
7	IZMJENA I DOPUNA - UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA

SADRŽAJ

I. OBRAZLOŽENJE

1	POLAZIŠTA	1
1.1	OSNOVNO ODREĐENJE PODRUČJA IZMJENE I DOPUNE DPU-a	1
1.2	OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE.....	1
1.3	KOMUNALNA OPREMLJENOST	1
1.4	OBAVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA	1
1.5	OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA	1
2	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	2
2.1	PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA.....	2
2.2	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	2
2.3	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA	3
2.3.1	Iskaz prostornih pokazatelja po pojedinoj novoplaniranoj čestici	3
2.4	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	4
2.4.1	Prometna mreža	4
2.4.2	Komunalna infrastruktura	5
2.5	UVJETI KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I GRAĐEVINA	5
2.6	UVJETI I NAČIN GRADNJE.....	5
2.7	SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ	5

1 POLAZIŠTA

1.1 OSNOVNO ODREĐENJE PODRUČJA IZMJENE I DOPUNE DPU-a

DPU stambene zone «Zavrtje» izradila je tvrtka Tender d.o.o. Čakovec 2005. godine. Plan je objavljen u Službenom glasniku Međimurske županije br. 2/05.

Uređivanje područja je započeto.

Osnovni razlog Izmjene i dopune je iskazan interes da se umjesto građevnih čestica planiranih za višestambenu izgradnju formiraju dodatne građevne čestice za individualnu stambenu izgradnju.

Izmjena i dopuna DPU-a odnosi se na preoblikovanje i prenamjenu dijela stambene zone uz Ulicu O. Price, na način da se umjesto višestambenih vila, predvide građevinske čestice individualne stambene izgradnje, a dio planiranih dvojnih individualnih stambenih građevina predvidi, kao poluugrađene građevine, odnosno:

- planira se dvadeset jedna građevna čestica pretežito stambene namjene, individualne – samostojeće gradnje /oznake S1/ - brojeva 13 do 18, 154 do 168,
- osnovnim planom predviđene građevne čestice brojeva od 19 do 21, definiraju se kao pretežito stambene namjene, individualne – poluugrađene gradnje, /oznake S3/ brojeva, tj. čestice s obvezom gradnje osnovne građevine na sjevernoj međi čestice,
- planira se jedna nova čestica uličnog koridora /oznaka UK9/, te
- se radi usklađenja parcelacije, neznatno smanjuje se površina građevne čestice broj 22, a
- površina uličnog koridora UK1 dijeli se na više segmenata, radi mogućnosti fazne realizacije ulice.

Izmjenom i dopunom DPU-a ne mijenjaju se brojevi, površina ni namjena:

- građevnih čestica brojeva od 1 do 12, od 23 do 153,
- uličnih koridora oznake od UK1 do UK8, niti
- pješačkih prolaza ili prolaza do obradivih površina oznake od PR1 do PR6.

1.2 OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE

Unutar područja obuhvata od usvajanja izgrađeno je nekoliko građevina.

Ostatak naselja u kontaktnom području područja obuhvata nalaze se pretežito obiteljske kuće, a ima i nekoliko manjih poslovnih gradnji koje se uklapaju u strukturu naselja.

1.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST

Čestica uličnog koridora UK6 je formirana prema DPU-u.

Unutar koridora navedene ulice izvedena je mreža opskrbe vodom, a planirane su plinska mreža, mreža odvodnje, te mreže elektroopskrbe i telekomunikacija, koje nisu izvedene.

1.4 OBAVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Smjernice planiranja dane u PPUO Nedelišće, koji se na ovom području koristi kao provedbeni prostorni dokument, preuzete su u izradi ove Izmjene i dopune detaljnog plana uređenja, kao osnova za planiranje stambenih zona.

1.5 OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Komunalno uređenje područja moguće je izvesti u potpunosti.

2 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA

Obuhvat Izmjene i dopune DPU-a stambene zone «Zavrtje» u Nedelišću poklapa se sa površinom čestica brojeva od 13 do 22, te dijelom uličnog koridora UK 1 i kolnim prilazom KP1.

Izmjena i dopuna DPU-a odnosi se na preoblikovanje i prenamjenu dijela stambene zone uz Ulicu O. Price, na način da se umjesto višestambenih vila, predvide građevinske čestice individualne stambene izgradnje, a dio planiranih dvojnih individualnih stambenih građevina predvidi, kao poluugrađene građevine, odnosno:

- planira se dvadeset jedna građevna čestica pretežito stambene namjene, individualne – samostojeće gradnje /oznake S1/ - brojeva 13 do 18, 154 do 168,
- osnovnim planom predviđene građevne čestice brojeva od 19 do 21, definiraju se kao pretežito stambene namjene, individualne – poluugrađene gradnje /oznake S3/ brojeva, tj. čestice s obvezom gradnje osnovne građevine na sjevernoj međi čestice,
- planira se jedna nova čestica uličnog koridora /oznaka UK9/,
- se radi usklađenja parcelacije, neznatno smanjuje se površina građevne čestice broj 22, a
- površina uličnog koridora UK1 dijeli se na više segmenata, radi mogućnosti fazne realizacije ulice.

2.2 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Generalno predviđena namjena građevnih čestica unutar područja obuhvata ovom Izmjenom i dopunom se ne mijenja, već ostaje stambena.

Uvodi se nova namjena, pretežito stambena namjena za poluugrađenu gradnju /oznaka S3/.

Pretežito stambena namjena – za poluugrađenu gradnju /oznaka S3/, omogućava formiranje građevne čestice za gradnju poluugrađene obiteljske kuće, poslovne građevine ili stambeno-poslovne građevine, te pomoćne građevine u njenoj funkciji.

Osnovnu građevinu na čestici obavezno je potrebno locirati uza sjevernu među građevne čestice, a kao takva se može graditi:

- stambenu građevinu, namijenjenu stalnom ili povremenom stanovanju, individualnog tipa, odnosno građevinu koja sadrži najviše 2 stambene jedinice,
- poslovnu građevinu namijenjenu obavljanju:
 - financijskih, tehničkih i poslovnih usluga i informacijskih djelatnosti (uredi),
 - obrtničkih usluga (frizerske, krojačke, postolarske, fotografske i slične radionice),
 - turističkih i ugostiteljskih djelatnosti bez sadržaja koji utječu na povećanje razine buke ili zagađenja okoline (pansioni, kavane i slično),
 - trgovinu proizvoda koji ne utječu na povećanje zagađenja zraka ili uzrokuju pojave koje mogu ugroziti ljude i okolni prostor, kao što su požari ili eksplozije (specijalizirane trgovine hrane, pića, odjeće, obuće, kućnih potrepština, kućanskih aparata i elektroničkih proizvoda, osim trgovine građevnog materijala, automobila, poljoprivrednih i drugih velikih strojeva i slično),
 - usluga iz oblasti društvenih djelatnosti (predškolskog odgoja, dopunskog obrazovanja, primarne zdravstvene zaštite, skrbi za starije i osobe s posebnim potrebama, djelovanju sportskih klubova, udruga građana i slično)

- ili stambeno-poslovnu građevinu, odnosno građevinu koja objedinjava funkcije navedene u alinejama 1 i 2 ovog stavka.

Na čestici pretežito stambene namjene – za poluugrađenu gradnju /oznaka S3/ **nije moguće graditi prateću građevinu**, nego prateći sadržaji, ukoliko se predviđaju, trebaju biti smješteni unutar građevine osnovne namjene.

Uz izgrađenu osnovnu građevinu moguće je na čestici pretežito stambene namjene – za samostojeću gradnju /oznaka S3/, graditi **više pomoćnih građevina**:

- garažu za najviše dva (2) osobna vozila, ukoliko se gradi u kompleksu s osnovnom stambenom građevinom moguće je graditi unutar pojasa izgradnje osnovne građevine,
- iza osnovne građevine i unutar pojasa izgradnje pomoćnih građevina lociraju se pomoćne građevine, koje služe redovnoj upotrebi stambene građevine (garaže, alatnice, fontane dubine do 80,0 cm, vrtni paviljoni i slično).

2.3 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

2.3.1 Iskaz prostornih pokazatelja po pojedinoj novoplaniranoj čestici

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	NAMJENA GRAĐEVNE ČESTICE	NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA	planirana površina građevne čestice (m ²)	kig	kis	V _{max} (m)	E _{max}
13	S1	SS	765,93	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
14	S1	SS	1.248,24	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
15	S1	SS	982,03	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
16	S1	SS	758,64	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
17	S1	SS	603,50	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
18	S1	SS	586,51	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
19	S3	PU	631,71	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
20	S3	PU	638,58	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
21	S3	PU	649,25	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
22	S2	D	1.215,57	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
154	S1	SS	671,62	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
155	S1	SS	745,69	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
156	S1	SS	660,70	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
157	S1	SS	803,75	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
158	S1	SS	1.301,13	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
159	S1	SS	1.036,14	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
160	S1	SS	961,29	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
161	S1	SS	857,36	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
162	S1	SS	1.032,67	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
163	S1	SS	763,70	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
164	S1	SS	783,79	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
165	S1	SS	786,21	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
166	S1	SS	761,36	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
167	S1	SS	716,53	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
168	S1	SS	1.137,24	0,4	1,00	6,60	4/Po+P+1+Pk
	UK9		1.952,35				
	UKUPNO		23.051,49				

2.4 PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.4.1 Prometna mreža

Unutar područja obuhvata Izmjene i dopune DPU-a planirani je jedan novi ulični koridor oznake UK9, širine minimalno 10,0 m.

Radi mogućnosti fazne realizacije ulice, površina uličnog koridora UK1 dijeli se na više segmenata.

Prilog – presjek kroz ulične koridore

2.4.2 Komunalna infrastruktura

Mreže komunalne infrastrukture osnovnim su DPU-om planirane unutar uličnih koridora. Takva koncepcija ovom Izmjenom i dopunom generalno nije mijenjana.

Planirana vodovodna mreža i planirana trasa niskotlačnog plinovoda unutar novoplaniranog uličnog koridora UK9 spajaju se preko javne zelene površine na planirane mreže unutar uličnog koridora UK2.

Niskonaponska podzemna elektroenergetska mreža i javna rasvjeta planirana unutar uličnih koridora može se alternativno izvesti nadzemno.

2.5 UVJETI KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I GRAĐEVINA

Uvjeti korištenja i uređenja područja se načelno ne mijenjaju. Svakoj čestici je i nadalje osigurana mogućnost pristupa sa najmanje jedne ulice.

2.6 UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti gradnje stambenih građevina dati su kartografskim prikazom kojim je određena površina unutar koje se može razviti tlocrt osnovne građevine i površinom unutar kojeg se može razviti tlocrt pomoćnih građevina.

Uvjeti gradnje stambenih čestica u odnosu na osnovni plan nisu mijenjani.

Uvodi se novi način gradnje, poluugrađeni /PU/ za građevne čestice brojeva 19-21, gdje se sjeverno pročelje osnovne građevine locira na sjevernoj međi građevne čestice.

2.7 SPREČAVANJE NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ

Uvjeti sprečavanja negativnih utjecaja na okoliš, od ograničavanja obavljanja bučnih i potencijalno opasnih djelatnosti u stambenom susjedstvu, do propisivanja načina lociranja otpada po pojedinoj čestici obrađeni su osnovnim DPU-om, te se i dalje primjenjuju.
