

**Naručitelj:**

REPUBLIKA HRVATSKA  
Međimurska županija  
OPĆINA OREHOVICA

**Nositelj izrade prostornog plana:**

Pročelnica jedinstvenog upravnog odjela  
Općine Orehovica  
Valentina Vrtarić kovačić, mag.iur.

**Naziv prostornog plana:**

**Urbanistički plan uređenja  
Područja "DOVERČICE", u Vulariji  
Općina Orehovica**

**Broj urbanističkog plana: UP - 02/23**

**PRIJEDLOG UPU-a****Izrađivač Plana:**

**"Arhitekt - ATELJE" d.o.o.**

I. Gundulića 5, Čakovec, tel/fax: 040/312-759  
E-mail: arhitekt-atelje@gmail.com  
Direktor: Armin Sovar, dipl. ing. arh.

**Odgovorni voditelj:**

Armin Sovar, dipl.ing.arh.

**Stručni tim u izradi plana:**

Ovlašteni arhitekt urbanist: A-U 132  
Armin Sovar, dipl.ing.arh.

Ovlaštena arhitektica urbanistica: A-U 133  
Sanda Grgurić-Sovar, dipl.ing.arh.

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

## Uvod

Temeljem Prostornog plana uređenja Općine Orehovica (Sl.gl.MŽ br. 4/06) te Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja (Sl.gl. MŽ br. 4/13, 8/15, 14/16) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja područja DOVERČICE u Vulariji (Sl. gl. MŽ br. 05/23), prišlo se izradi ovog Urbanističkog plana uređenja (UPU-a).

Prema PPU Općine Orehovica, člankom 215. Odredbi za provođenje, propisana je obaveza izrade UPU-a za pojedine neizgrađene i komunalno neuređene dijelove građevinskih područja naselja.

Cjelokupni UPU izrađen je u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, ispravak 163/04).

UPU se donosi obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Prema Zakonu o prostornom uređenju Urbanistički plan uređenja je plan koji detaljnije određuje prostorni razvoj naselja ili dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja, te propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.

## Obilježja izgrađene strukture

Predmet Urbanističkog plana uređenja područja Doverčice je još neizgrađeni prostor jugoistočnog dijela naselja Vularija.

Prema PPUO Orehovica gore navedeni neizgrađeni prostor namijenjen je kao površina za razvoj naselja. Područjem za razvoj naselja smatraju se pretežito neizgrađene, odnosno komunalno neuređene površine unutar granica građevinskog područja, na koje se predviđa širenje naselja u svrhu izgradnje građevne strukture i uređenja vanjskih površina.

Granice prostornog obuhvata UPU-a definirane su kartografskim prikazom br. 4.3. Građevinskog područja naselja Vularija koji je sastavni dio grafičkog dijela PPUO-a.

Granicu sa sjevera čini izgrađeno građevinsko zemljište – građevne čestice uz Ulicu 1.maja (ŽC-2055), istočna i južna granica je granica građevinskog područja naselja Vularija koja graniči sa poljoprivrednim zemljištem (oranicama), te zapadna granica građevne čestice uz Ulicu Zrinskih.

Površina obuhvata UPU-a je 9,8884 ha.

Predmetni prostor je neizgrađeno građevinsko područje koje se trenutno koristi kao poljoprivredno zemljište, a pripada kategoriji ravničarskog krajolika, bez značajnih visinskih odstupanja.

Unutar obuhvata nalazi se laguna za oborinske vode površine 0,3201ha. Čestica 1481/1 u vlasništvu Republike Hrvatske djelomično je uređena za rekreacijsku namjenu (mali nogomet i dječje igralište)

Pregled vlasništva	površina	Postotak u obuhvatu plana
Republika Hrvatska	8,3919	84,8
Općina Orehovica	0,3750	3,8
Javno dobro - putovi	0,1275	1,3
Privatno vlasništvo	0,9985	10,1
<b>Ukupno:</b>	<b>9,8884</b>	<b>100%</b>

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nema ambijentalnih vrijednosti niti posebnosti kojima bi trebalo posvetiti pažnju prilikom izrade UPU-a. Prostor je komunalno neopremljen.

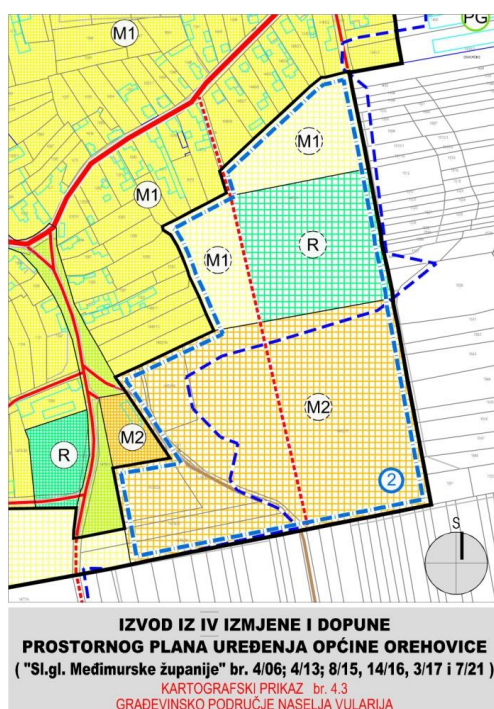
Ortofoto sa označenim obuhvatom UPU-a



## Obveze iz planova šireg područja

Postojeći dokumenti prostornog uređenja šireg područja za prostor UPU-a „Doverčice“ u Vulariji su:

- a/ Strategija i program prostornog uređenja Republike Hrvatske
- b/ Prostorni plan Međimurske županije (Službeni glasnik Međimurske županije br. 07/01) i Izmjene i dopune PPMŽ (Službeni glasnik Međimurske županije br.23/10; 7/19)
- c/ Prostorni plan uređenja OPĆINE OREHOVICA (Službeni glasnik MŽ br. 04/06) i Izmjene i dopune PPUO OREHOVICA (Službeni glasnik MŽ br. 04/13, 08/15 14/16 i 07/21)



## Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Nova mješovita zona dobro je locirana unutar građevinskog područja naselja Vularija.

Trenutna parcelacija neizgrađenog prostora ne odgovara namjeni prostora predviđenog za gradnju građevina te je potrebno provesti parcelaciju čestica kako bi se dobile odgovarajuće građevne čestice.

Najvažnije je zonu kvalitetno povezati na postojeće prometnice (Ulicu 1.Maja i Ulicu Zrinskih. Za kvalitetniji daljnji razvoj zone najvažnije je što hitnije unaprijediti razinu infrastrukture, izgraditi nove prometnice, riješiti opskrbu električnom energijom i izgraditi sustav vodoopskrbe i odvodnje te osigurati opskrbu plinom. Sve mjere komunalnog uređenja moraju biti usmjerene prema konačnom urbanističkom rješenju, zato komunalno uređenje mora biti projektirano i povezano istovremeno i bez obzira na etapnost realizacije pojedine komunalne opreme. Podzemne vode su vrlo slabo zaštićene od prodora zagađivanja s površine pa u tom smislu treba osigurati maksimalnu zaštitu kroz ograničavajuće faktore.

Na tom prostoru nije moguće lociranje poslovnih sadržaja većeg mjerila. Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, sadržaji koji bukom i mirisom ometaju stanovanje.

Ocjenom stanja u prostoru utvrđeno je slijedeće:

- Zemljište je većinskom vlasništvu Republike Hrvatske cca 85%.
- Unutar obuhvata ne nalaze se kulturna dobra nacionalne ni lokalne razine kao ni arheološka nalazišta
- Prema uredbi o ekološkoj mreži, unutar područja Općine Orehovica nalaze se dijelovi područja europske ekološke mreže:
  1. Područje očuvanja, značajno za ptice (POP) - HR 1000013 „Dravska akumulacija“
  2. Područja očuvanja, značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) – HR 2001307 „Dravska akumulacija“

## Ciljevi i okvirna polazišta – planerski zadatak

„ Osnovni cilj urbanističkog plana uređenja Doverčice je dovršenje izgradnje dijela naselja unutar obuhvata.

Ciljevi i programska polazišta za područje obuhvata UPU-a proizlaze iz Prostornog plana uređenja Općine Orehovica, a sadrže sljedeće smjernice:

- planirati zonu mješovite namjene pretežito stambene namjene /M1/ i zonu mješovite namjene stambeno-poslovne /M2/ te površine sportsko-rekreacijske namjene /R2/ i površine javnog zelenila /z1/ javni park

- planirati komunalnu i prometnu infrastrukturu na način da se svakoj čestici omogući prometni pristup na javnu prometnu površinu s pripadajućom komunalnom infrastrukturom,

- javne prometne površine iz prethodne alineje planirati s minimalnom širinom koridora 10 - 12 m, što podrazumijeva minimalno dvosmjernan promet širine kolnika min. 6.0 m, s obostrano izvedenim nogostupima min širine 1.5 m,

- sukladno prethodnoj alineji formira se građevna čestica namjene javne prometne površine, kojom se osigurava neposredan pristup na građevne čestice mješovite namjene,

- prilikom formiranja građevnih čestica potrebno je poštivati načelo racionalnog korištenja prostora te čestice formirati neposrednim nastavljanjem jedne do druge, odnosno granice susjednih građevnih čestica formirati tako da čine među tih dviju građevnih čestica,

- nije dozvoljeno formiranje čestica koje neće imati pristup na javnu prometnu površinu, već se u tom slučaju formira dodatna prometna mreža sukladno uvjetima iz alineje 2. ovog stavka,

- najmanje 5% ukupne površine obuhvata urbanističkog plana uređenja potrebno je urediti kao javne zelene površine, ne uključujući zeleni koridor prometnih površina, na način da je minimalno 30% javne zelene površine uređeno kao visoko zelenilo. Unutar tako određenih javnih zelenih površina planirati izgradnju dječjih igrališta, prilagođenih djeci različitih uzrasta (1 – 7 godina) uzimajući u obzir radijuse od 50 m za najmlađe do 200m za starije.“

## Osnovna namjena prostora

Temeljem programa gradnje i iskazanih potreba za udjelom određenih namjenskih kategorija u ukupnoj površini obuhvata, ovim je UPU-om utvrđena detaljno strukturirana razdioba namjena unutar građevinskog područja definiranog PPUO-m OREHOVICE.

Prostori pojedine namjene međusobno su razgraničeni linijom granice (rubom površine predviđene za određenu namjenu) te bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu Plana br. 1.b „Korištenje i namjena površina“.Ovim Urbanističkim planom uređenja su unutar obuhvata predviđene slijedeće osnovne namjene:

### - mješovita namjena – narančaste boje

- M1 mješovita namjena pretežito stambena
- M2 mješovita namjena stambeno - poslovna

### - javne zelene površine - zelene boje

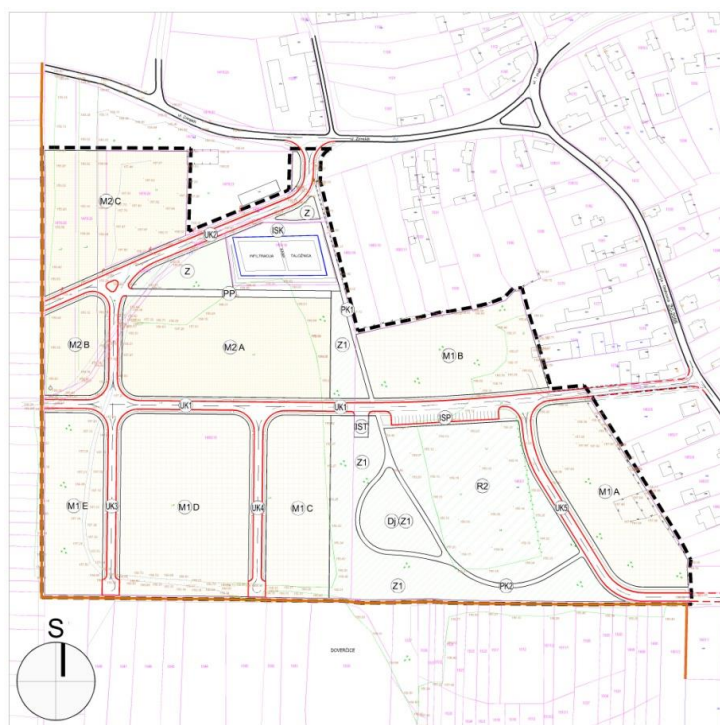
- Z1 javni park
- Z zaštitne zelene površine uz ulične koridore
- Dj dječje igralište
- R2 sportskorekreativna namjena

### - prometne površine – linijski

- UK1-UK5 ulični koridori
- PK1 – PK24 pješački koridori
- PP požarni put

### - površine infrastrukturnih sustava i građevina - bijele boje

- IST transformatorska stanica
- ISK laguna za oborinske vode



#### TUMAČ ZNAKOVLJA :

- GRANICA OBUHVATA UPU-a ( P = 9,8884 ha )
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- 1480/1 BROJ I GRANICA POSTOJEĆE KATASTRARKE ČESTICE
- GRANICA NAMJENE POVRŠINE
- KATASTRARSKI EVIDENTIRANE POSTOJEĆE GRAĐEVINE
- OTVORENA RETENCIJA OBORINSKE KANALIZACIJE
- 158.93 VISINSKA KOTA
- POSTOJEĆA CESTA
- PLANIRANA CESTA

#### KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA :

- (M1) MJESOVITA NAMJENA pretežito stambena ( A,B,C,D,E - podzone )
- (M2) MJESOVITA NAMJENA pretežito poslovna ( A,B,C - podzone )
- (R) SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
- (Z1/Dj) JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - javni park; Dj - dječje igralište
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE U ULIČNIM KORIDORIMA
- (IST/ISP) POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IST - trafostanica; ISP - parkiralište
- (UK) ULIČNI KORIDORI ( UK1 - UK5 )
- (PK) PJEŠAČKI KORIDORI ( PK1 - PK2 )
- (PP) POŽARNI PRILAZ



**Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina**

Temeljem naprijed iznesenog programa gradnje te utvrđene namjene površina, uključivši primijenjene urbane standarde i lokacijske uvjete, dobivene su potrebne površine i mogući kapaciteti pojedinih prostornih jedinica.

Oznaka	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina	Ukupno planirane površinepo namjeni/m <sup>2</sup>	Postotak od ukupne površine obuhvata%	Kig	Kis	Vos Eosn	Max. površina namijenjena za zauzimanje gradnjom/m <sup>2</sup> /	Ukupna max. bruto površina građevina/m <sup>2</sup>
M1	Mješovita namjena-pretežito stambena	35.985 m <sup>2</sup>	36,38 %	0,30	0,90	7,0 m Po+P+1+ Pk ili NPE	10.795,5 m <sup>2</sup>	32.386,5 m <sup>2</sup>
M2	Mješovita namjena-stambena - poslovna	20 756 m <sup>2</sup>	21,00 %	0,40	1,20	7,0 m Po+P+1+ Pk ili NPE	8.302,4 m <sup>2</sup>	24.907,2 m <sup>2</sup>
IST	Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica	151 m <sup>2</sup>	0,15 %	0,30	0,30	3,5 P	45,3 m <sup>2</sup>	45,3 m <sup>2</sup>
IST	Površine infrastrukturnih sustava - laguna	3.246 m <sup>2</sup>	3,28 %	niskogradnja				
R2	Rekreacija i sport	9.599 m <sup>2</sup>	9,71 %	nema gradnje, osim sportskih igrališta, staza i urbane opreme				
Z1	Javne zelene površine - javni park i dječje igralište	10.235 m <sup>2</sup>	10,35 %	nema gradnje, osim pješačkih staza, dječjeg igrališta i urbane opreme – javne plastike				
Z	Zaštitne zelene površine	2.008 m <sup>2</sup>	2,04 %	nema gradnje, osim pješačkih staza, dječjeg igrališta i urbane opreme – javne plastike				
UK	Ulični koridori UK1-UK5	14.621 m <sup>2</sup>	14,79 %	niskogradnja				
PK i PP	Pješački koridori i požarni put	2.283 m <sup>2</sup>	2,30 %	niskogradnja				
	<b>ukupne površine UPU</b>	<b>98.884 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>				<b>19.143,20 m<sup>2</sup></b>	<b>57.339,0 m<sup>2</sup></b>

**Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina moraju uravnotežiti razvojne komponente s jasno definiranim opredjeljenjima zaštite i očuvanja predmetnog prostora i utjecajnog područja.

Namjena i razmještaj površina Urbanističkim planom uređenja omogućiti će bolje funkcioniranje postojećih sadržaja i mogućnost njihovog suvremenog uređenja, kao i međusobno usuglašavanje postojećih i novih sadržaja, u cilju postizanja prostornih preduvjeta za usklađeni razvitak naselja.

Ovim UPU-om za područje stambene zone prostor je preparceliran. U obuhvatu UPU-a predviđena je nova gradnja.

**Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš**

Prostorno planiranje je jedan od značajnijih instrumenata zaštite okoliša; pravilno planiranje i usmjeravanje ukupnih aktivnosti na određenom prostoru bitno smanjuje nepovoljne utjecaje.

Osim što se bavi korištenjem prostora UPU-a se mora baviti i zaštitom i očuvanjem prostora, odnosno smanjivanjem postojećih i sprječavanjem budućih nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Ovim Urbanističkim planom uređenja se utvrđuju provedbene mjere zaštite tla, vode, zraka i krajolika od mogućih negativnih utjecaja uzrokovanih sadržajima i djelatnostima u obuhvatu UPU-a.

U cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš provest će se mjere izgradnjom:

- mreže komunalne infrastrukture,
- ozelenjivanjem površina prometnica i minimalno 20% građ. čestica,
- sustavom organiziranog prikupljanja i selektiranja otpada.

\*\*\*\*\*