

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARUŠEVEC

Urbanistički plan uređenja "Jurketinec - jug"

NOVE GENERACIJE – ID 934

/OBRAZLOŽENJE/



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

OŽUJAK 2026.

NARUČITELJ:	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA MARUŠEVEC
NOSITELJ IZRADE:	Općina Maruševac, Jedinstveni upravni odjel
NOSITELJ IZRADE ODGOVORNA OSOBA	Dragica Korpar, 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. Teo Patačko, arh.tehn.

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	<i>POLAZIŠTA</i>	3
1.1.	Pravna osnova	3
1.2.	Razlozi donošenja	4
1.3.	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	4
1.4.	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	5
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.....	15
3.2.1.	Prostorni koncept.....	15
3.2.2.	Infrastruktura	16
3.2.3.	Posebne vrijednosti	16
3.2.4.	Posebna ograničenja	17
3.2.5.	Posebni načini korištenja.....	17

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja "Jurketinec - jug" (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) – 4904

ID Plana (postupak) – 934

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 "Jurketinec - jug", KLASA: 350-03/25-09/2, URBROJ: 2186-17-01-25-1, usvojena je 02.07.2025. godine na 2. sjednici Općinskog vijeća Općine Maruševac.

Odluka o izradi UPU je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 65/25.

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 dijelu naselja Jurketinec, kao i integraciju tog područja u već izgrađene dijelove tog naselja.

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

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

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

Svi zahtjevi unijeti su u modul ePlanovi za ovaj UPU.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Područje obuhvata UPU nalazi se u nizinskom dijelu Općine Maruševac, u naselju Jurketinec i neposredno južno uz državnu cestu DC35 / Varaždin (D2) – Lepoglava - Sv. Križ Začretje (D1), pri čemu državna cesta nije u obuhvatu UPU.

Područje obuhvata UPU je pretežito neuređeno, osim dijela uz državnu cestu DC35 i dvaju građevnih čestica u obuhvatu UPU.

Prema ISPU obuhvat UPU iznosi 155.527,0 m², tj. cca 15,55 ha.



Prikaz 1 Obuhvat UPU preuzet iz ISPU sustava – ePlanovi-editor, na DGU podlogama bez prikaza katastarskih čestica i s prikazom zgrada evidentiranih u katastru



Prikaz 2 Obuhvat UPU preuzet iz ISPU sustava – ePlanovi-editor, na DGU podlogama s prikazom katastarskih čestica i zgrada evidentiranih u katastru

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Temeljem Poziva za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jurketinec - jug", KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2186-17-03/1-25-13 od 25.07.2025. pozvana su javnopravna tijela da dostave zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jurketinec - jug".

Poziv za dostavu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jurketinec - jug" dostavljen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša, HR-42000 Varaždin, Franjevački trg 7.
2. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, HR-42000 Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4.
3. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ljudevita Gaja 4.
4. IVKOM-VODE d.o.o., HR-42240 Ivanec, Vladimira Nazora 96b.
5. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b.
6. HRVATSKI TELEKOM d.d., Regija 1 Sjever, HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 6/8.
7. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Bani 75a.
8. A1 HRVATSKA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrtni put 1.
9. TELE2 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Josipa Marohnića 1.
10. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d., HR-10000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 269/d.

11. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 1/IV.
13. IVKOM-PLIN d.o.o., HR-42240 Ivanec, Vladimira Nazora 96b.
14. PLINACRO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Savska cesta 88a.
15. ODVODNJA d.o.o. Ludbreg, HR-42230 Sigetec Ludbreški, Sajmišna 19.
16. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2.
17. MARKOM d.o.o., HR-42243 Maruševac, Čalinec 52.
18. IVKOM d.d., HR-42240 Ivanec, Vladimira Nazora 96b.
19. VARKOM d.o.o., HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15.
20. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
21. Hrvatske ceste d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vončinina 3.
22. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 3.

Poziv je dostavljen i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

23. (1.) Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Mali plac 1.
24. (2.) Javna ustanova za regionalni razvoj Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4.
25. (3.) Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije, HR- 42000 Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4.

Dana 16.10.2025. nositelj izrade je dostavio stručnom izrađivaču obavijest da je rok javnopravnim tijelima za dostavu zahtjeva za izradu UPU protekao, te da su zahtjevi za izradu Urbanističkog plana uređenja "Jurketinec - jug" izdani od javnopravnih tijela koja su ih dostavila uvedeni u ISPU sustav, te da se ih može preuzeti putem modula ePlanovi.

Iz modula ePlanovi vidljivo je sljedeće:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
2. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
3. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije Županijska uprava za ceste Varaždinske županije dostavila je zahtjev nakon roka. U zahtjevu je traženo uvažavanje zaštitnih pojaseva javnih cesta i načina priključenja na javne ceste prema posebnim propisima. U obuhvatu Plana ne planira nove ceste regionalne razine.
4. IVKOM-VODE d.o.o. Ivanec – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
5. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
6. HRVATSKI TELEKOM d.d., Regija 1 Sjever je, u sklopu zahtjeva HAKOM-a, dostavilo kartu u pdf formatu s prikazom raspleta mreže EK – fiksna mreža i smjernice za planiranje koje se u osnovi sastoje od posebnih uvjeta.
7. OT-OPTIMA TELEKOM d.d. – nije se očitovalo

8. A1 HRVATSKA d.o.o. je, u sklopu zahtjeva HAKOM-a, dostavilo očitovanje da u obuhvatu zahvata nema infrastrukture u svom vlasništvu, odnosno nadležnosti, te je dodatno dostavio i smjernice za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture.
9. TELE2 d.o.o. – nije se očitovalo je, u sklopu zahtjeva HAKOM-a, dostavilo očitovanje da u obuhvatu zahvata nema infrastrukture u svom vlasništvu, odnosno nadležnosti, te je dodatno dostavio i smjernice za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture.
10. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d. – nije se očitovalo
11. 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 od HT d.d. Zagreb i A1 Hrvatska d.o.o. Zagreb.
12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin dostavio je opće uvjete za mjere zaštite iz posebnih propisa o civilnoj zaštiti. Neke od zahtjeva nije moguće provesti jer Editor kao aplikacija za izradu prostornih planova to ne omogućuje. Opće smjernice koje se odnose na evakuacijske koridore i površine i udaljenosti zgrada, primjerice uvjeti iz Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti se integriraju u planersko grafičko rješenje i pripadajuća pravila provedbe. Mjere zaštite od požara su također ugrađene u odredbe za provedbu kroz odjeljke „Opće odredbe“ i „Pravila provedbe“.
13. IVKOM-PLIN d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
14. PLINACRO d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
15. ODVODNJA d.o.o. Ludbreg – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
16. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu utvrdio je da u obuhvatu UPU nema zaštićenih kulturnih dobara, da je arheološka baština slabo istražena, te je u zahtjevu za izradu UPU utvrđena obaveza određivanja preventivne mjere arheološke zaštite za cijeli obuhvat UPU.
17. MARKOM d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
18. IVKOM d.d. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
19. VARKOM d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
20. HOPS - Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom dostavio je očitovanje da na području obuhvata UPU nema postojeće ni planirane infrastrukture u vlastitoj nadležnosti, te s tim u vezi niti zahtjeva za izradu UPU.
21. Hrvatske ceste d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
22. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin dostavio digitalne podatke o srednjenaponskoj postojećoj i planiranoj mreži na području obuhvata UPU. Također je naveo poveznicu na javni servis - katastar infrastrukture.
23. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije dostavio je očitovanje da je potrebno držati se uvjeta za planiranje utvrđenih za izradu PPUO Maruševac, a koji se odnose na obuhvat ovoga UPU kao prostornog plana užega područja unutar obuhvata PPUO Maruševac.
24. Javna ustanova za regionalni razvoj Varaždinske županije – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
25. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije dostavila je očitovanje da unutar obuhvata UPU ne postoje zaštićeni dijelovi prirode i ekološke mreže. Za ostalo upućuje na poštivanje važećih propisa iz sektora zaštite prirode.

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 uzeti su u obzir kao relevantno polazište za izradu Plana 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.

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 Maruševac (nove generacije), u izradi
3. Procjena rizika od velikih nesreća za područje Općine Maruševac.

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 stambenu namjenu i javne parkove. Prema uputi nositelja izrade u obuhvatu UPU moguće je planirati smještaj javnih i društvenih sadržaja na jednoj lokaciji.

Udio parkovnih i rekreacijskih površina prema uvjetu utvrđenom u Prostornom planu Varaždinske županije u UPU iznosi najmanje 5%.

Obzirom na veću površinu obuhvata UPU očekuje se fazna realizacija po segmentima.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Područje obuhvata UPU nalazi se u nizinskom dijelu Općine Maruševac, naselja Jurketinec neposredno južno uz DC35.

Unutar obuhvata Plana nema javnih cesta utvrđenih prema posebnom propisu, ali dio čestica izgrađenog dijela područja u obuhvatu UPU ima priključke na državnu cestu i infrastrukturu izvedenu u koridoru te ceste.

Područje obuhvata UPU planira se priključiti na DC35 sabirnicom – planirana ulica UK1.

Jedna od ostalih ulica (UK3) planira se vezati na cestu planiranu u PPUO Maruševac.

Jedna cesta lokalne razine (dio UK2) zadire u obuhvat UPU, ali je dio njenog koridora izvan obuhvata, iz kog razloga se za taj segment akti za provedbu zahvata u prostoru provode neposrednom primjenom prostornog plana lokalne razine širega područja, odnosno neposredno se primjenjuje PPUO Maruševac.

Dio područja obuhvata UPU je izgrađen, iz kog razloga taj dio ima zasebno utvrđena pravila provedbe koja akceptiraju postojeću gradnju.



Prikaz 3 Prikaz namjene prostora i mreže prometnica u obuhvatu UPU

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Javna i društvena namjena - upravna (D1)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina.

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.

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	sekundarna namjena kodovi teme	sekundarna namjena oznake teme	sekundarna namjena nazivi teme	dodatni naziv teme	m ²	udio u ukupnoj površini (%)
KN-1-1-5101	D1	Javna i društvena namjena - upravna	KN-1-2-9102 KN-1-2-9103 KN-1-2-9107 KN-1-2-9261	Ds Dz Dk Ku	Socijalna namjena Zdravstvena namjena Kulturna namjena Uslužna namjena	rezervirano za sadržaj javne i društvene namjene	2.948	1,90%
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj					8.082	5,20%
KN-1-1-5951		Kolno-pješačka površina				KP1	755	0,49%
KN-1-1-5951		Kolno-pješačka površina				KP2	717	0,46%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK1	7.566	4,86%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK2	6.226	4,00%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK3	5.313	3,42%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK4	1.431	0,92%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK5	1.243	0,80%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK6	1.129	0,73%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK7	1.282	0,82%
KN-1-1-5950		Prometna površina				UK8	902	0,58%



UPU "Jurketinec - jug"
Obrazloženje

KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					7.303	4,70%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					21.805	14,02%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					13.399	8,62%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					11.980	7,70%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					11.269	7,25%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					16.291	10,47%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					15.169	9,75%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					11.631	7,48%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena					9.085	5,84%
							155.526	100,00%

UPU "Jurketinec - jug"
Obrazložjenje

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	D		2.948	2.948
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	KP		717	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	KP		755	1.472
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	MIG		102	102
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		4.260	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		16.291	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		11.980	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		21.805	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		7.012	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		7.303	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		9.085	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		9.586	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		11.631	98.953
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1/IZ		1.682	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1/IZ		6.387	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1/IZ		10.807	18.876
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z1-BG		8.082	8.082
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-SC	UK1	7.566	7.566
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC/PPU	UK2	597	597
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK2	5.629	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK3	5.313	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK4	1.431	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK5	1.243	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK6	1.129	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK7	1.282	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK8	902	16.929
					155.525	155.525

Kod teme	naziv teme	broj građevne čestice po PP	naziv PP	m ²	ukupna površina GČ po PP (m ²)
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	D	2.948	2.948
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	MIG	102	102
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	Z-BG	8.082	8.082
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	1	S-IG1	986	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	2	S-IG1	1.725	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	3	S-IG1	1.549	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	4	S-IG1	1.517	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	5	S-IG1	1.476	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	6	S-IG1	1.376	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	7	S-IG1	1.213	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	8	S-IG1	1.213	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	9	S-IG1	1.087	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	10	S-IG1	1.195	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	11	S-IG1	1.149	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	12	S-IG1	1.092	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	13	S-IG1	1.311	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	14	S-IG1	1.268	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	15	S-IG1	1.213	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	16	S-IG1	1.149	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	17	S-IG1	1.124	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	18	S-IG1	1.090	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	19	S-IG1	1.128	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	20	S-IG1	1.115	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	21	S-IG1	1.089	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	22	S-IG1	1.262	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	23	S-IG1	1.240	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	24	S-IG1	1.173	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	25	S-IG1	1.042	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	26	S-IG1	1.164	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	27	S-IG1	1.128	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	28	S-IG1	1.104	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	29	S-IG1	971	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	30	S-IG1	1.745	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	31	S-IG1	1.622	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	32	S-IG1	1.498	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	33	S-IG1	2.185	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	34	S-IG1	954	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	35	S-IG1	1.006	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	36	S-IG1	997	

UPU "Jurketinec - jug"
Obrazložjenje

KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	37	S-IG1	1.170	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	38	S-IG1	1.192	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	39	S-IG1	1.179	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	40	S-IG1	1.106	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	41	S-IG1	1.186	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	42	S-IG1	1.179	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	43	S-IG1	1.176	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	44	S-IG1	1.194	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	45	S-IG1	1.202	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	46	S-IG1	1.210	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	47	S-IG1	1.170	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	48	S-IG1	1.141	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	49	S-IG1	1.123	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	50	S-IG1	1.137	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	51	S-IG1	1.144	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	52	S-IG1	1.135	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	53	S-IG1	1.417	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	54	S-IG1	1.495	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	55	S-IG1	1.530	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	56	S-IG1	1.455	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	57	S-IG1	1.361	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	58	S-IG1	1.298	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	59	S-IG1	1.381	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	60	S-IG1	1.330	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	61	S-IG1	1.313	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	62	S-IG1	1.280	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	63	S-IG1	1.229	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	64	S-IG1	1.202	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	65	S-IG1	956	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	66	S-IG1	1.016	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	67	S-IG1	1.107	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	68	S-IG1	1.108	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	69	S-IG1	1.806	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	70	S-IG1	1.651	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	71	S-IG1	1.630	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	72	S-IG1	1.522	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	73	S-IG1	1.699	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	74	S-IG1	1.673	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	75	S-IG1	1.610	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	76	S-IG1	1.562	
KN-3-1-5101	Granica građevne čestice	77	S-IG1	1.520	98.951
				110.083	110.083

Za prometne površine čestice nisu posebno iskazivane.

3.2. Obrazloženje planskog rješenja

3.2.1. Prostorni koncept

Cestovna mreža se nadovezuje na izvedenu cestovnu mrežu izvan obuhvata Plana, a dijelom i na planiranu cestu izvan obuhvata Plana. Ovo potonje nije nužno u prvoj fazi realizacije UPU.

Plansko rešenje predviđa trasiranje jedne sabirne ulice, UK1 se priključuje na DC35.

Sve ostale ulice (od UK3 do UK8) kategorizirane su kao ostale ulice.

Područje je predviđeno za stambenu namjenu (S3), ima planiran jedan park i jednu česticu za javne i društvene sadržaje – upravne (D1) sa više kompatibilnih sekundarnih namjena. Dječji vrtić ovdje nije predviđen.

Područje uz državnu cestu DC35 je već izgrađeno.

Ukupna površina javnog zelenila u odnosu na ukupni obuhvat UPU iznosi 5,2%, a u odnosu na zbroj površina stambene i mješovite namjene iznosi 7,42%.



Prikaz 4 Rješenje namjene površina i pravila provedbe s prijedlogom (neobavezne) parcelacije

Naiveću površinu obuhvata UPU zauzima stambena namjena.

Individualna stambena gradnja je predviđena na način da se uz stambenu može graditi i prateća poslovna zgrada, prema uvjetima namjene površina.

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

Ukoliko ga se ne poštuje potrebno se pridržavati minimalnih dimenzija građevnih čestica utvrđenih odredbama za provedbu. Način formiranja građevnih čestica i njihove najmanje i najveće površine ovise o tipologiji gradnje određeni su unutar svakog pravila provedbe s vezom na opće principe iz odjelika „Ostale odredbe“.

Za izgrađeno područje prijedlog parcelacije nije dan, zadržava se stanje katastra i vlasništva, a može ga se modificirati prema pravilima provedbe.

Minimalne dimenzije građevnih čestica, etažnosti i minimalni udio zelenih površina na pojedinoj

građevnoj čestici proizlaze iz Prostornog plana 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 sadržaj javne i društvene namjene s $E=4$ /Po+P+2K.

3.2.2. Infrastruktura

Postojeća infrastruktura u UPU se prikazuje kao postojeća ako je razine iznad lokalne.

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

Predviđena je jedna trafostanica, a u slučaju potrebe moguće je formirati građevne čestice i graditi trafostanice i na drugim lokacijama unutar UPU.

Moguća je postava i kablskih 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 navedeno ne smatra primjerenim jer se radi o građevinskom području naselja s pretežito stambenom namjenom, tako da Pravilnik o prostornim planovima to ne dopušta.

3.2.3. Posebne vrijednosti

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 obuhvatu Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, ali se nalazi jedno sakralno obilježje – raspelo uz k.br. Jurketinec 33, evidentirano kao značajno na lokalnoj razini.

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

U obuhvatu Plana nema krajobrazno značajnih površina.

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

3.2.4. Posebna ograničenja

Prema Karti potresnih područja Republike Hrvatske iz 2012. godine:

- za povratni period od 95 godina područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,080 g, što odgovara potresu VII. stupnja MCS ljestvice
- za povratni period od 475 godina, područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,172 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 se ne nalazi unutar zaštitnih zona izvorišta.

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, a u ovom slučaju za DC je 25,0 m.

Cijelo područje obuhvata UPU nalazi se unutar 3. zone zaštite aerodroma Varaždin, površine s obavezom ishođenja posebnih uvjeta provedbe zahvata od javnopravnog tijela nadležnog za civilno zrakoplovstvo za zahvate čija je planirana visina 60 m iznad nadmorske visine nižeg praga aerodroma.

Ovim Planom nije predviđena gradnja građevina te visine.

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).

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.

3.2.5. Posebni načini korištenja

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

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

Prema Pravilniku, za površine u namjenama planiranim ovim Planom, djelatnosti istraživanja i eksploatacije ugljikovodika i geotermalne vode u energetske svrhe nisu dozvoljene.
