

# OBRAZLOŽENJE IZMJENE I DOPUNE UPU „GOSPODARSKE ZONE SJEVER“ DONJA DUBRAVA

## Sažetak za javnost

### 1. POLAZIŠTA

Izvorni Urbanistički plan uređenja „GOSPODARSKE ZONE SJEVER“ Donja Dubrava ( „Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 19/19) izrađen je od tvrtke „Arhitekt atelje“ d.o.o. Čakovec, prosinac 2019. godine.

#### 1.0. Uvod

Na 19. sjednici Općinskog vijeća Općine Donja Dubrava održanoj 27. studenog 2023. godine usvojena je odluka o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Gospodarske zone Sjever“ Donja Dubrava, objavljena u "Službenom glasniku Međimurske Županije" broj 27/23. od 30. studenog 2023. godine.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja odnose se na cijeli obuhvat , a u sadržajnom smislu obuhvaćaju izmjenu tekstualnog dijela (Odredbe za provođenje i obrazloženje) i grafičkog dijela (kartografske prikaze br. 1-4). Granica obuhvata UPU-a ostaje nepromijenjena.

#### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu

Područje obuhvata UPU-a „gospodarske zone sjever" Donja Dubrava nalazi se na ulazu u naselje Donja Dubrava iz smjera Kotoribe (županijska cesta ŽC-2041), a u nastavku djelomično realiziranog dijela „ gospodarske zone sjeveroistok“.

Granica obuhvata područja, za koja se izrađuje ID UPU-a „Gospodarske zone sjever" Donja Dubrava, predstavlja građevinsko područje urbanog prostora naselja Donje Dubrave, koje je utvrđeno osnovnim dokumentom prostornog uređenja – Prostornim planom uređenja Općine te Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Donja Dubrava, (Sl. glasnik Međimurske Županije br. 5/05, 19/08, 3/15, 2/22, 13/24, 16/24). Ukupna površina obuhvata iznosi 10,2118 ha.

Granica obuhvata UPU-a „Gospodarske zone sjever" - Donja Dubrava ostaje nepromijenjena i definirana je kako slijedi: sjeverna granica ide granicom kat.čest.4274/4- vodni kanal Dubrava II, istočna i južna granica –ide granicom kat.čest. 4276/34, zapadna granica ide granicom kat.čest. 4274/2, 4276/39, 4274/17, i 4276/35.

#### 1.2. Obilježja izgrađene strukture

„ORTOFOTO KARTA S OBUHVATOM URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
"GOSPODARSKA ZONA SJEVER" DONJA DUBRAVA



U kontaktnom prostoru nalazi se farma "Agromediurja"; zonu okružuju kanali Dubrava I i Dubrava II; zona se veže na županijsku cestu ŽC 2041 Kotoriba - Donja Dubrava.

### 1.3. Razlozi izrade izmjena i dopuna, obuhvati ciljevi izrade

Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Gospodarske zone sjever" Donja Dubrava određeni su: pravni temelj, razlozi, prostorni obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, potrebne stručne podloge, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja katastarskih planova i posebnih geodetskih podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi te izvor financiranja Izmjena i dopuna UPU-a.

Osnovni razlozi za pokretanje postupka izrade izmjene i dopune UPU-a su:

- Usklađenje Odredbi za provođenje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17; 114/18; 39/19 i 98/19 i 67/23) i Prostornim planom uređenja Općine Donja Dubrava (Sl.Gl.MŽ br.05/05) i Izmjenama i dopunama PPUO Donja Dubrava - I, II, III, IV (Sl.Gl.MŽ br 19/08; br.03/15; br.02/22; br.13/24, 16/24)
- Uskladiti prostorne zahtjeve i potrebe planiranih gospodarskih sadržaja vlasnika zemljišta i potencijalnih investitora i mogućnosti prostora u kontekstu zaštite i održivog razvoja.
- Definiranje uvjeta za izgradnju neintegriranih solarnih elektrana iz IV Izmjene i dopune PPUO
- Izmjene i dopune Plana odnose se na izmjenu i dopunu odredbi za provođenje UPU-a kojima će se drugačije definirati uvjeti za realizaciju, zahvata i sadržaja koji su od interesa za Općinu Donja Dubrava te omogućavaju fleksibilniju i učinkovitiju realizaciju gospodarskih aktivnosti.

## 2. CILJEVI

### 2.1. Ciljevi i polazišta – okvirni planerski zadatak

- a) Izvršiti izmjene i dopune utvrđene Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Gospodarske zone Sjever" Donja Dubrava, objavljene u "Službenom glasniku Međimurske Županije" broj 27/23. od 30. studenog 2023. godine:
  - formiranje novih većih čestica np1-np3 od prijašnjih čestica np1-np6 i np8-np11, čestica np7 postaje np4, prikladnih za gradnju solarne elektrane – inicijativa vlasnika zemljišta
  - premjestiti UPU-om "Gospodarske zone Sjever" Donja Dubrava planiranu trasu uličnog koridora UK1 u skladu s novom parcelacijom
- b) Izvršiti potrebna usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju,
  - Izvršiti potrebna usklađenja s PPUO Donja Dubrava (Sl. gl. MŽ br. 05/05) i Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Donja Dubrava (Sl. gl. MŽ br. br.19/08, br.03/15, br.02/22, br.13/24 i 16/24)
- c) izvršiti potrebna usklađenja s posebnim propisima (primarno s pribavljenim zahtjevima javnopravnih tijela), u prilogu:

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. Temeljni postupak izrade izmjena i dopuna

Sukladno izloženim osnovnim razlozima izrade Izmjene i dopune, obuhvatu, ciljevima i zakonskom okviru, odabrane su metode, odnosno postupak izrade koji se prvenstveno temelje na sljedećem:

- a) detaljnom upoznavanju važeće prostorno planske dokumentacije u odnosu na zakonski okvir
  - analiza prostorno-planskih odrednica Prostornog plana uređenja Općine Donja Dubrava
  - analiza zakonskog okvira vezano za usklađenje s novim zakonskim rješenjima.
- b) ocjeni stanja u prostoru u pogledu mogućnosti da u kontekstu zaštite i održivog razvoja odgovori na postavljene zahtjeve

- gospodarske, socijalne i druge strukture te svekolike novonastale prostorne potrebe raznovrsnih aktera u prostoru Općine;
- vezane za podatke, planske smjernice i propisane dokumente za izradu prostornog plana od strane tijela i osoba određenih posebnim propisima i Odlukom o izradi izmjena i dopuna UPU-a

### 3.2. Korištenje i namjena površina

Izmjene i dopune UPU-a "Gospodarske zone Sjever" Donja Dubrava nisu koncepcijske naravi. Izmjenama i dopunama ne mijenjaju se ciljevi prostornog razvoja i uređenja utvrđeni UPU-om. Istima se neće ugroziti razina planiranog urbanističkog standarda, a omogućit će se učinkovitija realizacija planiranih sadržaja.

Koncept izgradnje "Gospodarske zone Sjever" se zadržava kao i kod osnovnog Plana, osim u pogledu broja građevnih čestica i njihovih veličina. Osnovnim Planom bilo je predviđeno ukupno 11 građevnih čestica, namijenjenih gospodarskoj namjeni, a taj se broj smanjio na 4 građevne čestice iste namjene.

Izmjene i dopune UPU-a odnosit će se na odredbe za provođenje:

- koje ograničavaju fleksibilnost u utvrđivanju veličine građevnih čestica gospodarske namjene u smislu da se omogući spajanje planiranih čestica u jedinstvenu parcelu sukladno iskazanim interesima potencijalnih investitora,
- kojima se utvrđuje dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice,
- kojima se utvrđuje dozvoljena visina građevina

Planirani prostor predviđen je kao jedinstveni prostor gospodarskih građevnih čestica pretežito poslovne namjene, trgovačke, uslužne i proizvodne te jedne čestice za komunalno servisnu namjenu – reciklažno dvorište i jedne čestice namijenjene infrastrukturi (trafostanica).

#### 3.2.1. GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA I POSLOVNA - OZNAKA I/K

Namjena građevina s dvojnomo oznakom I i K kod građevnih čestica np1 – np4 može biti kombinirana, s time da je poslovna namjena locirana u prednjem dijelu objekta, na građevinskom pravcu.

Za ovu namjenu su predviđene 4 građevne čestice ukupne površine 7,1791 ha ili 70,30% površine obuhvata Plana.

##### Energetske građevine – solarne elektrane

Sunčane elektrane ( instalirane snage do 10MW ) mogu se graditi unutar obuhvata UPU-a na česticama dvojne gospodarske namjene – proizvodne ili poslovne, oznake (I/K) na zgradama ( osnovnim i pomoćnim). Fotonaponski moduli mogu se postaviti na teren na nosače (kao prateća namjena) i to u dubini čestice, iza građevina osnovne namjene uz poštovanje ostalih uvjeta za izgradnju.

Sunčane elektrane ( instalirane snage do 10MW ) mogu se graditi unutar obuhvata UPU-a na česticama gospodarske namjene – proizvodne, oznake (I/K) bez osnovne građevine kao samostalne strukture. Fotonaponski moduli mogu se postaviti na teren na nosače i stupove kao osnovna namjena uz uvjet da čestica na koju se smještaju ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

Priključivanje u sustav prijenosa električne energije vršiti će se prema posebnim propisima i uvjetima distributera. Na čestici je moguća izgradnja i pomoćne građevine za potrebe te elektrane te s osnovnom građevino mora činiti funkcionalnu cjelinu.

#### 3.2.2. POVRŠINE ZA IZGRADNJU INFRASTRUKTURE /OZNAKA IST I UK/ I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE / OZNAKA Z1/

##### Površine uličnih koridora /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/

Površine uličnih koridora /oznaka UK s dodatnom numeričkom oznakom/ formiraju se radi izgradnje prometnica, pješačkih i biciklističkih staza, zelenih površina, komunalnih infrastrukturnih mreža opskrbe vodom, plinom, električnom energijom, javnom rasvjetom, telekomunikacijskom mrežom te sustavima za odvodnju otpadnih voda.

## Sažetak za javnost

rujan, 2024.god.

Ukupna površina kolnika s pješačkim stazama i zaštitnim zelenilom iznosi 1,6969 ha, odnosno 16,627% površine obuhvata Plana.

Formirana je i zasebna čestica (np6) za novu trafostanicu oznake IST i postojeća čestica za precrpnu stanicu otpadnih voda oznake ISP ukupne površine 0,0316 ha ili 0,3%.

Zaštitno zelenilo oznake Z1 uz vodni kanal Dubrava II, kat.čest.br. 4272/4 i 4272/11 ostaju u svojoj površini od 0,8362 ha ili 8,2%.

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

#### Iskaz prostornih pokazatelja za pojedinu građevnu česticu

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 po namjeni.

#### Iskaz prostornih pokazatelja prema namjeni površina

Namjena građ. čestice	Broj građ. čest.	Ukupne površine čestica po namjene /m <sup>2</sup> /	Ukupna površina namijenjena za zauzimanje gradnjom /m <sup>2</sup> /	Ukupna maksimalna /bruto/ površina građevina /m <sup>2</sup> /	kig	kis
gospodarska namjena (I/K)	4	71.791,00	28.716,40	86.149,20	0.4	1.2
Reciklažno dvorište (K3)	1	4.680,00	1.872,00	1.872,00	0.4	0.4
infrastrukturna građevina IST i ISP	2	316,00	126,00	126,00	0.4	0.4
ulični koridori (UK1-UK3)	2	16.969,00	-	-	-	-
zaštitno zelenilo (Z1)	1	8.362,00	-	-	-	-
ukupno površine		102.118,00	30.714,40	86.275,20	-	-

\*\*\*\*\*