

# 1. Uvodno obrazloženje plana

## SADRŽAJ

<b>0. UVOD</b>	<b>1</b>
<b>1. POLAZIŠTA</b>	
<b>1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata plana u prostoru Općine</b>	<b>2</b>
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	3
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	6
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	6
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	10
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	13
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	17
<b>2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</b>	
<b>2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja</b>	<b>19</b>
2.1.1. Demografski razvoj	19
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	19
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	20
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja Vidovec i Domitrovec, tj. područja poslovno-stambene zone Vidovec	21
<b>2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Vidovec i Domitrovec, tj. područja poslovno-stambene zone Vidovec</b>	<b>21</b>
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	21
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja Vidovec i komunalne infrastrukture	22
<b>3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	
<b>3.1. Program gradnje i uređenja prostora</b>	<b>23</b>
<b>3.2. Osnovna namjena prostora</b>	<b>25</b>
<b>3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina</b>	<b>28</b>
<b>3.4. Prometna i ulična mreža (cestovni promet, telekomunikacije)</b>	<b>30</b>
<b>3.5. Komunalna infrastrukturna mreža</b>	<b>33</b>
3.5.1. Energetski sustav (plinopskrba, elektroopskrba)	33
3.5.2. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja)	35
3.5.3. Postupanje s otpadom	37
<b>3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>	<b>37</b>
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	38
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	39
<b>3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš</b>	<b>40</b>

## **0. UVOD**

U skladu s Ustavom Republike Hrvatske pravo svih građana na lokalnu samoupravu obuhvaća između ostalog i pravo odlučivanja o potrebama i interesima u svezi uređivanja prostora i urbanističkog planiranja.

Temeljem Prostornog plana uređenja Općine Vidovec (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 40/05 i 14/16"*) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Poslovno-stambene zone Vidovec koju je Općinsko vijeće općine Vidovec donijelo na svojoj 22. sjednici održanoj 31. 03. 2016. g. (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 14/16*) prišlo se izradi ovog UPU-a.

Prema članku 227. Odredbi za provođenje PPUO Vidovec, za zonu obuhvata Poslovno-stambene zone Vidovec definirana je obaveza izrade UPU-a.

UPU Poslovno-stambene zone Vidovec obuhvaća dvije zone:

- zonu D) - javne i društvene namjene, tj. zonu centralnih sadržaja u naselje Vidovec
- zonu E) - mješovite, pretežito stambene namjene u naselje Vidovec i manjim dijelom u naselju Domitrovec.

Sukladno *čl. 228. stavak 3. Odredbi za provođenje PPUO Vidovec*, jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti obje navedene prostorne cjeline.

Zona obuhvata UPU-a je u PPUO Vidovec definirana i na graf. prilogima i to na prilogu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora (Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite) u mj. 1: 25000 i na graf. prilogu br. 4.1. Građevinsko područje naselja Budislavec, Vidovec, Domitrovec, Šijanec, Krkanec i Papinec na katastarskoj podlozi u mj. 1:5000. Zona E je na tim prilogima podijeljena na dvije površine.

Sukladno članku 79. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/2013):

*„Urbanistički plan uređenja donosi se obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.“*

Sukladno članku 80. Zakona o prostornom uređenju:

*(1) Urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.*

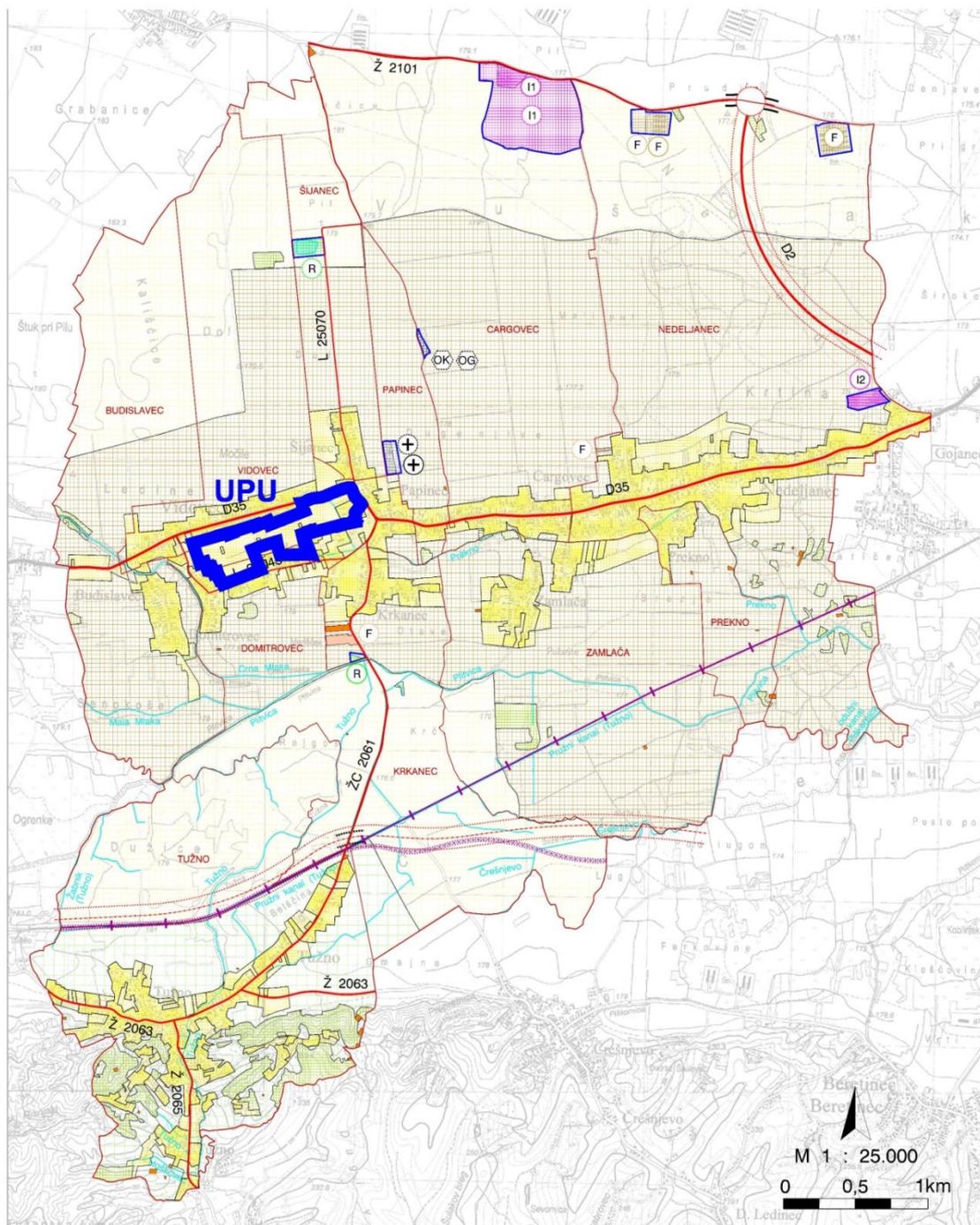
*(2) U svrhu propisivanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži:*

- 1. detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu*
- 2. prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i*
- 3. druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.*

Ovaj Plan je izrađen u skladu s planovima višeg reda (šireg područja): Prostornim planom Varaždinske županije (PPŽ) i Prostornim planom uređenja općine Vidovec (PPUO), Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/2013) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98., 39/04., 45/04. – ispravak i 163/04.).

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA PLANA U ODNOSU NA PROSTOR OPĆINE



**Položaj zone u Općini (oznaka UPU)**

Izvod iz graf. priloga br. 1. PPUO-a

Poslovno-stambena zona Vidovec je smještena u središnjem-zapadnom dijelu Općine Vidovec, u naselju Vidovec i manjim dijelom u naselju Domitrovec.

Područje obuhvata Poslovno-stambene zone Vidovec se nalazi unutar k.o. Vidovec.

Od Državne geodetske uprave (DGU) dobivene su podloge za izradu Plana: DOF i DKP.

Na dobivenu katastarsku podlogu prenesena je granica obuhvata, definirana u PPUO.

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Zona obuhvata UPU-a je građevinsko područje, većim dijelom u naselju Vidovec, a manjim u naselju Domitrovec, PPUO-om planirano za:

- mješovitu pretežito stambenu namjenu - zapadni dio
- poslovno-stambenu namjenu – istočni dio.

Razmeđu između te dvije podzone predstavlja Ul. V. Nazora.

Zona (podzona) mješovite pretežito stambene namjene je uglavnom neizgrađena, izuzev nekoliko obiteljskih kuća i nešto više poljoprivrednih gospodarskih objekata (plastenika, staklenika i sl.). Pretežno se koristi u poljoprivredne svrhe.



Poljoprivredne površine u zapadnom dijelu zone

Nedavno je kroz taj dio zone asfaltirana nova ulica (Ulica hrvatskih branitelja) dužine cca 290 m koja se sa svoje istočne strane priključuje na Ulicu Vladimira Nazora.



Ul. hrvatskih branitelja

Zona (podzona) poslovno-stambene namjene spada u zonu javne i društvene namjene, tj. zonu centra, definiranu PPUO-om. I unutar ovog dijela zone obuhvata plana možemo izvršiti podjelu na istočni i zapadni dio:

Istočni dio zone spada u „zonu dvorca Jordis-Lohausen“ u kojoj se obavezno moraju primjenjivati uvjeti nadležne konzervatorske službe. Sjeverni dio „zone dvorca“ je neizgrađen, dok je južni dio izgrađen/zaposjednut. U izgrađenom dijelu je benzinska postaja INE, sportski objekt NK „Budućnost“ i kompleks gospodarskih i stambenih zgrada (gospodarske građevine koristi Poljoprivredna zadruga Vidovec - Nedeljanec, a stanovanje je uglavnom niže socijalne razine).

*Sam dvorac i zaštićeni perivoj su izvan zone obuhvata UPU-a.*



benzinska postaja INA-e



sportski objekt NK „Budućnost“

**UPU**  
POSLOVNO-STAMBENA ZONA VIDOVEC

---

Zapadni dio podzone koji je namijenjen stambeno-poslovnoj namjeni je sada potpuno neizgrađen i neopremljen prostor koji se koristi u poljoprivredne svrhe.



Ukupna površina zone obuhvata UPU-a je **30,10 ha**.

Kroz istočni dio zone obuhvata prolazi kanal Prekno, a zapadno od zone obuhvata, paralelno s Glavnom ulicom prolazi potok Črna Mlaka. Oba ova vodotoka su pritoci rijeke Plitvice.

Zona obuhvata UPU-a se nalazi na vodonosnom području, unutar III zone zaštite izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovčak.

Manji južni dio zone obuhvata UPU-a, mješovite, pretežito stambene namjene u naselju Domitrovec, je izloženo plavljenju kanala Prekno.

Južno od zone obuhvata nalazi se zaštićeni dvorac i perivoj dvorca Jordis-Lohausen. Pojas postojeće izgradnje koji okružuje zonu dvorca sa istočne i južne strane (unutar koje se nalazi crkva, župni dvor, zgrada općine i dječjeg vrtića, apoteka, zdravstvena stanica, vatrogasni dom, niz trgovina i manjih poslovnih prostora, kao i individualnih stambenih kuća), proglašen je „zonom očuvanja ambijenta“.

Što se tiče društvenih sadržaja u okruženju, može se konstatirati da su postojeći sadržaji dostatnog kapaciteta, osobito za odgoj i obrazovanje, no u sklopu same zone mogući i poželjni su dodatni sadržaji kao npr. dom za starije osobe i sl.

### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

U pripreмноj fazi izrade ovog Plana Općina Vidovec, je naručila izradu varijantnih rješenja zone.

U elaboratu „Poslovno-stambena zona Vidovec - varijantna rješenja zone” - TD br. 01/16, izrađenom od tvrtke Arhitektbiro Kögl d.o.o. Varaždin, predložena su dva varijantna rješenja s podvarijantama (1a, 1b, 2a i 2b). Kroz izradu varijantnih rješenja analizirale su se prostorno-razvojne značajke i mogućnosti prostora. Kroz javno izlaganje rješenja pred zainteresiranim građanstvom i na nekoliko sastanaka održanih u prostorijama Općine, usvojile su se primjedbe i zahtjevi i izrađena odabrana varijanta, rješenje koje je ugrađeno u Nacrt prijedloga plana.

Kod odabira rješenja najvažniju ulogu je imalo prometno rješenje: prilaz zoni s državne ceste D35 i trase novih stambenih ulica.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

#### **PROMET**

Istočno i sjeverno od zone prolazi državna cesta D 35 (na dionici Varaždin - Ivanec), koja je u tom dijelu Ulica Stjepana Radića u naselju Vidovec, a s koje su postojeći prilazi u zonu obuhvata UPU-a preko Ulice Vladimira Nazora i južnog odvojka ulice S. Radića.

Južno i zapadno od zone prolazi lokalna cesta L 25043, a s koje je moguć prilaz stambenom dijelu zone preko Vrtne ulice u Domitrovcu.

U koridorima tih prometnica postojeća je infrastruktura (lokalni plinovod, vodoopskrbni cjevovod, elektroopskrbni vodovi i elektronička komunikacijska infrastruktura) i planiran sustav odvodnje. Procjenjuje se da je zona obuhvata svojim položajem u naselju i opremljenošću infrastrukturom veoma povoljna za smještaj planiranih sadržaja.

#### **TELEKOMUNIKACIJE (EKI-elektronička komunikacijska infrastruktura)**

##### **a) Nepokretna telekomunikacijska mreža**

U koridorima svih obodnih ulica i ulica u zoni položena je kabelaška kanalizacija (EKI KK), a dijelom i podzemni EKI kabeli (bakreni kabeli položeni direktno u zemlju), na koje su spojeni postojeći objekti u okruženju i u zoni obuhvata plana.

Najbliže komutacijsko čvorište (udaljeni pretplatnički stupanj – UPS Vidovec), smješteno je cca 400 m istočno od zone.

Postojeća EKI je u vlasništvu Hrvatskog Telekomu d.d. Zagreb.

Kapacitet postojeće EKI je dostatan za potrebe priključenja novih objekata u Poslovno-stambenoj zoni, no vjerojatno svojom kvalitetom ne može pružiti nove moderne telekomunikacijske usluge zadovoljavajuće kvalitete.

b) Pokretna telekomunikacijska (elektroničko komunikacijska) mreža

Poslovno-stambena zona Vidovec je obuhvaćena elektromagnetskim signalima postojećih baznih postaja pokretnih telekomunikacijskih (elektroničko komunikacijskih) mreža, no nijedna nije smještena u zoni obuhvata.

## **PLINOOPSKRBA**

Naselja Vidovec i Domitrovec se snabdijevaju prirodnim plinom preko distribucijske srednjetačne plinske mreže napajane iz mjerno-redukcijske stanice MRS Varaždin I. Područje naselja Vidovec i Domitrovec pokriveno je mrežom distribucijskog plinovoda. Distribuciju plina na ovom području obavlja distributer "Termoplin" d.d. Varaždin.

Uz zonu obuhvata UPU-a, u koridorima obodnih ulica, ali i u koridorima ulica u zoni izgrađena je plinoopskrbna mreža (PE 110, 90, 63, 32) na koju su priključene postojeće građevine u okruženju i u zoni. Radni tlak u postojećem plinovodu je  $P_{min}=1$  bar,  $P_{max}=3$  bar.

Južno od zone (na udaljenosti od oko 2 km) prolazi magistralni plinovod Varaždin I – Cerje Tužno - Lepoglava (DN 150/50).

## **ELEKTROOPSKRBA**

### **SREDNJENAPONSKA MREŽA**

Opskrba potrošača na području naselja Vidovec i Domitrovec u okruženju zone obuhvata UPU-a vrši se iz postojećih trafostanica:

- TS 10(20)/0,4 kV Vidovec 1 (tip zidana montažna) – smještena izvan obuhvata plana
- TS 10/0,4 kV Vidovec 2 (tip zidana montažna) – unutar zone obuhvata
- TS 10/0,4 kV Vidovec 3 (tip zidana montažna) – izvan zone obuhvata
- TS 10(20)/0,4 kV Domitrovec (tip zidana montažna) – izvan zone obuhvata

Navedene trafostanice se u normalnom pogonskom stanju napajaju iz trafostanice TS 35/10 kV Varaždin 2 preko dalekovoda DV 10 kV Vidovec, a pričuvno napajanje je osigurano iz trafostanice TS 35/10 kV Vinica preko rasklopnice RS 10 kV Greda.

Trafostanice su sistemom ulaz-izlaz interpolirane u sredjenaponski kabelski vod i priključene na dalekovod DV 10 kV Vidovec na sljedeći način:

- DV Vidovec - TS Vidovec 1; kabelom XHE 49A 3x1x150 mm<sup>2</sup> u dužini od 245 m,
- TS Vidovec 1 - TS Vidovec 3; kabelom IPO 13 3x95 mm<sup>2</sup> u dužini od 416 m,
- TS Vidovec 3 - TS Vidovec 2; kabelom IPO 13 3x95 mm<sup>2</sup> u dužini od 913 m,
- TS Vidovec 2 - TS Domitrovec; kabelom XHE 49A 3x1x150 mm<sup>2</sup> u dužini od 1195 m.

U postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Vidovec 1 i TS 10(20)/0,4 kV Domitrovec ugrađena su postrojenja 10(20) kV čime je u skoroj budućnosti omogućen prelazak na pogonski napon 20 kV. U TS 10/0,4 kV Vidovec 2 i TS 10/0,4 kV Vidovec 3 potrebno je zamijeniti postojeće 10 kV postrojenje novim 20 kV postrojenjem da bi se iste mogle prebaciti na pogonski napon 20 kV.

Postojeće priključne kabele 10(20) kV, XHE 49A 3x1x150 mm<sup>2</sup> i IPO 13 3x95 mm<sup>2</sup> moguće je priključiti na pogonski napon 20 kV uz prethodnu zamjenu sve 10 kV opreme koja ne može zadovoljiti kriterije novih tehničkih zahtjeva.

### **NISKONAPONSKA MREŽA 0,4 kV**

Postojeća niskonaponska mreža 0,4 kV unutar obuhvata plana i u okruženju izvedena je većim dijelom zračno na drvenim i betonskim stupovima, a manjim dijelom podzemnim kabelima sistemom ulaz-izlaz do kućnih priključno-mjernih ormarića smještenih na vanjskom zidu građevina ili do samostojećih priključno-mjernih ormarića.

### **VODOOPSKRBA**

Vodoopskrba obuhvata Plana vezana je na Regionalni vodovod Varaždin.

U koridorima obodnih ulica, te u koridoru Ul. V. Nazora (u zoni) postojeća je vodoopskrbna mreža na koju su priključeni postojeći objekti u okruženju zone i u zoni.

Istočno od zone prolazi vodoopskrbni cjevovod DUKTIL Ø200, odnosno Ø250.

### **ODVODNJA**

Problematika odvodnje područja općine Vidovec prvotno je bila obrađena Studijom zaštite voda Varaždinske županije, izrađivač: AT Consult d.o.o. Varaždin, 2007. godine. Prema toj studiji za naselje Vidovec (zajedno s naseljima Budislavec, Cargovec, Domitrovec, Nedeljaneć, Krkanec, Papinec, Prekno, Šijanec i Zamlača) predviđen je mješoviti sustav odvodnje koji je usmjeren na Obuhvatni kolektor kanalizacije Varaždin.

Tom Studijom se predlaže kroz izradu projektne dokumentacije razmotriti i drugi način odvodnje.

U lipnju 2016. g. izrađena je Studija izvedivosti – „Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda aglomeracije Varaždin“ (Hidroinženjering d.o.o. Ljubljana – podružnica Zagreb), prema kojoj se odvodnja središnjeg dijela Općine Vidovec planira kao razdjelni sustav. Sanitarne otpadne vode se prema toj Studiji usmjeravaju na uređaj za pročišćavanje Varaždin.

Sukladno Studiji izvedivosti, a na osnovu glavnog projekta (AT CONSULT d.o.o., Varaždin), Varkom d.d. kao investitor dobio je u svibnju 2016. g. pravomoćnu građevinsku dozvolu „za rekonstrukciju građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava korištenja voda - sustav prikupljanja i odvodnje sanitarnih otpadnih voda dijela zapadnog područja aglomeracije Varaždin – rekonstrukcija vodoopskrbne mreže Općine Vidovec“, a koje obuhvaća i odvodnju Poslovno-stambene zone Vidovec.

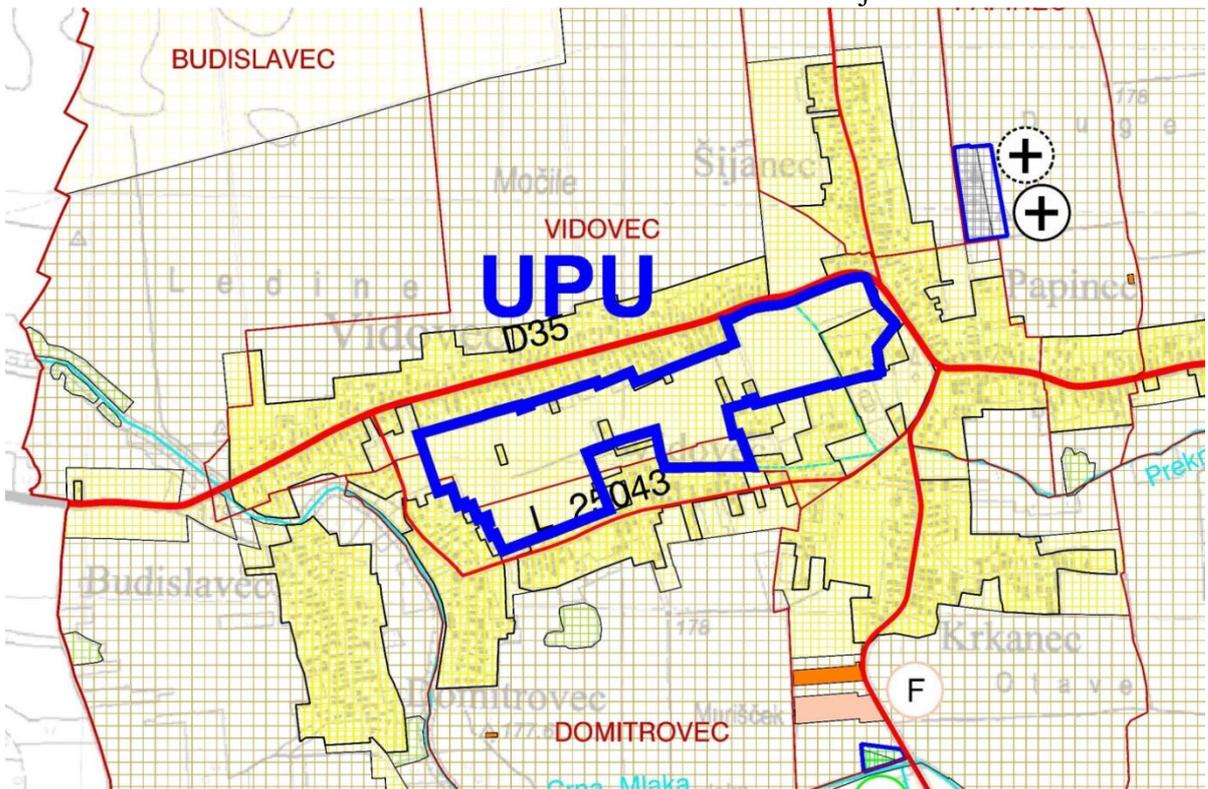
### **Postupanje s otpadom**

Do trenutka uspostave Županijskog centra (ili drugog oblika zbrinjavanja otpada) Općina je dužna gospodarenje otpadom i nadalje provoditi sukladno ugovornim, sporazumnim i drugim obvezujućim dokumentima.

Kroz svoj PPU Općina Vidovec je odredila lokacije za reciklažno dvorište za komunalni otpad i reciklažno dvorište za građevni otpad.

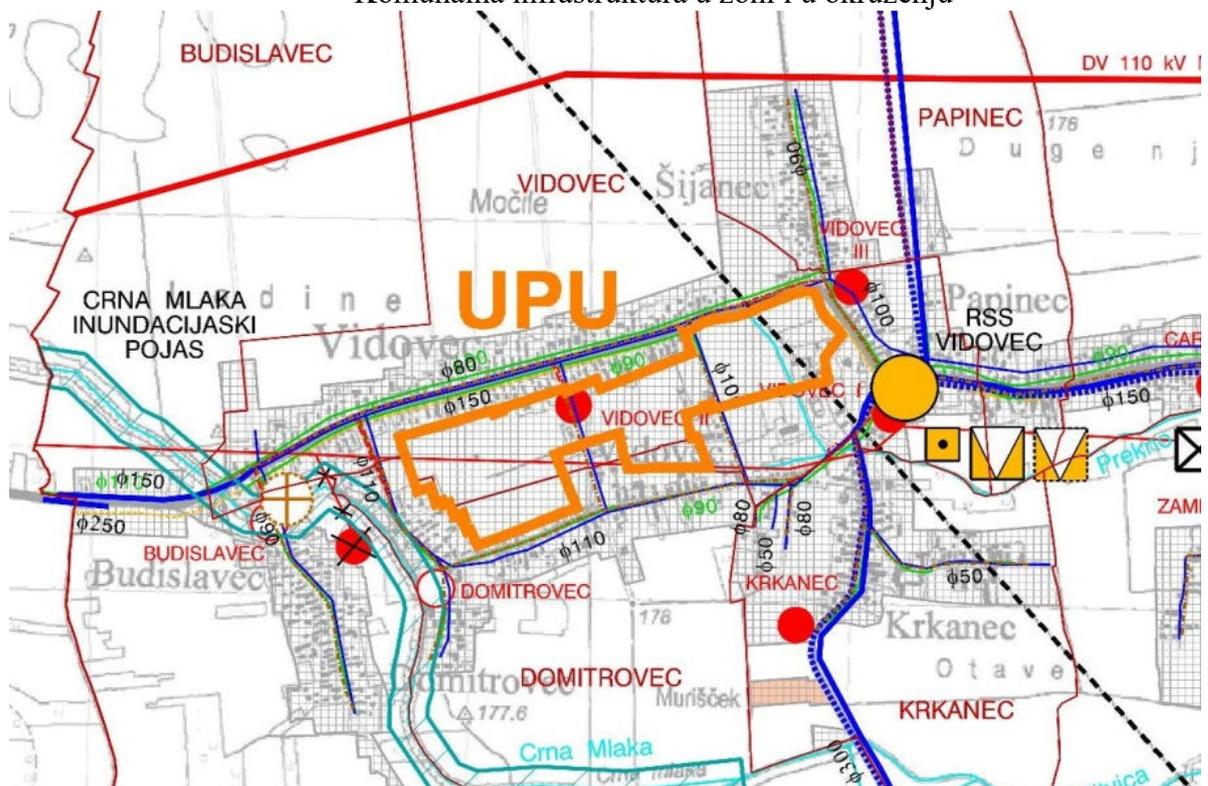
UPU  
POSLOVNO-STAMBENA ZONA VIDOVEC

Prometna mreža u zoni i u okruženju



Izvod iz graf. priloga br. 1. PPUO-a

Komunalna infrastruktura u zoni i u okruženju



Izvod iz graf. priloga br. 2. PPUO-a

#### 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

##### Zaštićeni dijelovi prirode

Na prostoru obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode, no neposredno uz jugoistočnu granicu obuhvata je **perivoj uz dvorac Lordis-Lohausen** – zaštićen temeljem Zakona o zaštiti prirode kao spomenik parkovne arhitekture.

Perivoj je razmjerno male površine (zaštićena je površina od 1,46 ha). Perivoj je vjerojatno osnovan u prvoj polovici 19. stoljeća, nakon izgradnje dvorca. Tlocrtna kompozicija perivoja je krajobrazna, a bogat i raznolik parkovni inventar, tipičan za romantičarske perivoje 19. stoljeća je očuvan uglavnom samo na starim fotografijama, tj. do danas je sačuvan samo ulazni portal i dio ograde.

Nekadašnje razmjerno veliko jezero koje se nalazilo sjeveroistočno od dvorca je zatrpano.

Osnova perivoja je autohtona šuma hrasta lužnjaka: još 50-ih godina 20. stoljeća šuma se gotovo doticala parkovne površine, dok je danas ta šuma gotovo u potpunosti nestala i svedena je na tek nekoliko soliternih stabala u krajnjem jugo-zapadnom dijelu perivoja. Pored samoniklog drveća kao što su hrast lužnjak, grab, klen, brijest i joha, u perivoju se nalaze i egzote: divlji kesten, pajasen, katalpa, žalosna i crvena bukva, duglazija i dr. Nekoliko stabala i danas impresionira starošću i veličinom.



Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Varaždinske županije je 2008. g. dala izraditi Projekt zaštite i obnove perivoja u Vidovcu i to Povijesni pregled s idejnim konceptom i Glavni projekt obnove perivoja. (izrađivač Studioperivoj d.o.o., Malinska).

##### Ekološka mreža

Prostor obuhvata plana, kao i prostor u okruženju, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15) nije unutar nijednog područja uvrštenog u sustav ekološke mreže RH.

### Kulturno-povijesna baština

Istočni dio obuhvata UPU-a se nalazi unutar sjevernog dijela zaštićene zone dvorca Lordis-Lohausen. (Temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara dvorac Lordis-Lohausen je zaštićen i upisan u Registar kulturnih dobara RH.)

Građevina samog dvorca Lordis-Lohausen se ne nalazi u obuhvata plana, no u obuhvatu je graditeljski sklop izgrađen na k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec (gospodarske, pomoćne i stambene građevine).



gospodarske i stambene građevine u zoni dvorca

Osim navedenih povijesnih građevina u „zoni dvorca“ i u obuhvatu UPU-a su:

- legaliziran sportski objekt NK „Budućnost“ na k.č.br. 70/1 k.o. Vidovec,
- postojeća građevina benzinske postaje INE na k.č.br. 66/4 k.o. Vidovec
- i neizgrađena poljoprivredna površina na k.č.br. 66/1 k.o. Vidovec.

## Ambijentalna vrijednost

Prostor Općine karakterizira otvorenost i preglednost prostora. Horizontom krajolika prevladavaju krošnje drveća (naročito visoko drveće parka uz dvorac u Vidovcu, te pojedini visoki jablanovi), a iz veće perspektive gotovo iz svih smjerova uočava se zvonik župne crkve u Vidovcu.

Središnji izgrađeni dio općine obuhvaća naselja koja su koncentrirana uz glavnu prometnicu (državnu cestu D35, Varaždin–Ivanec) i čine kontinuirano građevinsko područje (linijski oblik naselja).

Zona obuhvata plana (unutar građevinskog područja naselja Vidovec i Domitrovec) je dio tog kontinuiranog poteza, tj. obuhvat se nalazi između poteza izgradnje uz državnu cestu D35 i lokalnu cestu L 25043.

Ove dvije prometnice, gotovo paralelno smještene u prostoru, imaju smjer istok–zapad. Okomito na smjer tih prometnica nadovezuje se parcelacija građevinskog zemljišta, izvan zone UPU-a pretežno izgrađenog, a unutar zone pretežno neizgrađenog.

Zapadni, neizgrađeni dio zone predstavlja mozaik različitih poljoprivrednih kultura. Obodnu izgradnju čine samostojeći objekti prizemnica i katnica, stambenih i gospodarskih objekata.

Blizina grada i dobra prometna povezanost svih naselja u Općini utjecali su na intenzivnije promjene u načinu života i rada ljudi, što je pokrenulo promjene u načinu gradnje, naročito stambene arhitekture. Tradicijskih elemenata je vrlo malo, tj. objekti su uglavnom novijeg tipa izgradnje.

Radi se o uobičajenom krajobrazu s vrlo malo izraženim vlastitim identitetom, tj. male ambijentalne vrijednosti.

Istočni dio zone obuhvata plana se nadovezuje na najvrijedniju nepokretnu kulturnu baštinu u Općini, koncentriranu u centru naselja Vidovec. U pojasu postojeće izgradnje koji okružuje zonu dvorca sa istočne i južne strane („zona očuvanja ambijenta“) je urbanistička matrica u većoj mjeri zadržala svoj tradicijski izgled, od tradicijske arhitekture ostalo je očuvano veoma malo, a ista je u pravilu u lošem građevinskom stanju, zapuštena ili napuštena.

Graditeljski sklop u zoni dvorca je također u lošem građevinskom stanju, zapušten ili napušten.

Posebnost zoni daje blizina perivoja koja daje ugođaj doprirodnosti i značajnu ambijentalnu vrijednost koju treba maksimalno sačuvati.

### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Postojeći dokumenti prostornog uređenja šireg područja za prostor Poslovno-stambene zone Vidovec su:

- Strategija prostornog uređenja RH
- Program prostornog uređenja RH
- Prostorni plan Varaždinske županije
- Prostorni plan uređenja Općine Vidovec

#### **STRATEGIJA I PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA DRŽAVE**

Osnovno načelo koje proizlazi iz Strategije, odnosno iz Programa prostornog uređenja Države je postizanje održivog (trajnog) razvoja koji treba planirati u granicama prihvatljivog opterećenja prostora, uz pažljivo korištenje prirodnih resursa, kako bi se isti sačuvali za buduće generacije.

Kod izrade UPU-a Poslovno-stambene zone Vidovec potrebno je uvažavati slijedeće prioritete i preporuke određene Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske:

#### **Stanovništvo, naselja, građevinska područja**

- u sustavu središnjih naselja poticati razvoj srednjih i manjih razvojnih središta,
- poboljšati učinkovitosti korištenja već angažiranog prostora,
- uspostaviti optimalan stupanj urbanizacije koji osigurava poboljšanje uvjeta života,
- preispitati održivost dosadašnjih demografskih projekcija i prognoza,
- odrediti daljnje pravce preobrazbe prijelaznog gradsko-seoskog područja uz rekonstrukciju infrastrukture i decentralizaciju gospodarskih struktura, namjene za koje treba osigurati prostorne uvjete,
- stimulirati optimalno korištenje postojećeg građ. područja na nedovoljno ili neracionalno izgrađenim dijelovima naselja (interpolacijom ili dogradnjom i nadogradnjom),
- za novu stambenu gradnju i drugu gradnju, prioritetno treba koristiti dijelove građevinskih područja naselja koja su već opremljena komunalnom infrastrukturom.

#### **Gospodarske djelatnosti**

- planski odrediti način lociranja, vrste i kapacitet djelatnosti, integrirano u opće strukture naselja i usklađenje s drugim namjenama,
- iskoristiti raspoloživi potencijal, prvenstveno na lokacijama i kapacitetima koji mogu bez većih ulaganja dati brze, kvalitetne i višeznačne učinke,
- potencirati razvoj grana koje imaju komparativne prednosti, tj. one za koje postoje prirodni resursi, radna snaga, tržište, kapital i tradicija,
- usklađenje interesa zaštite prostora i gospodarstva.

#### **Društvena infrastruktura**

Radi postizanja većeg stupnja homogenizacije prostora potreban je ekonomičniji i racionalniji razvitak, dimenzioniranje, razmještaj i strukturiranje ovih središnjih uslužnih funkcija infrastrukture.

#### **Komunalni infrastrukturni sustavi**

- unaprijediti uvjete života kroz dobru pokrivenost prostora potrebnom infrastrukturom,
- unaprijediti prometni sustav uz obavezu objedinjavanja infrastrukturnih pravaca u zajedničke prostorne koridore u svrhu maksimalnog očuvanja prostora,
- otkloniti nedostatke i poboljšati postojeće infrastrukturne sustave.

**PROSTORNI PLAN VARAŽDINSKE ŽUPANIJE (PPŽ)**  
planski pokazatelji koji se posredno ili neposredno odnose na prostor i situaciju u  
Poslovno-stambenoj zoni Vidovec:

PPŽ konstatira da je prostorni razmještaj gradova i važnijih naselja - nositelja razvitka, u Županiji povoljan, te da će s obzirom na globalna planska opredjeljenja biti nužne poticajne mjere za osnaživanje mreže srednjih i malih gradova i važnijih naselja - nositelja lokalnog razvoja (kao što je naselje Vidovec).

PPŽ-om su definirana četiri osnovna tipa žarišta razvitka (**Z1 - Z4**) u Županiji. U definiranju žarišta polazilo se od *teritorijalnog principa*, tj. svako žarište i podžarište formira se unutar granica pojedine teritorijalne jedinice (grada/općine), jer se procjenjuje da ih osim teritorijalno-političkog ustroja na toj osnovi vežu i zajednički gospodarski i drugi interesi.

Na području Općine Vidovec od osnovnih tipova žarišta nalazi se samo žarište tipa Z4 – centralno naselje Vidovec s 8 naselja u gravitacijskom području.

Planska određenja PPŽ-a temelje se na afirmaciji postojećih gospodarskih kapaciteta koje treba osuvremeniti. Izgradnja odgovarajućih novih kapaciteta je dozvoljena ukoliko postoji ekonomsko opravdanje prema općim ekonomskim i financijskim kriterijima, uključujući socijalne zahtjeve, te uz aktivnu podršku regionalne politike i mobilizaciju vlastitih izvora.

Na području Varaždinske županije (i Općine Vidovec) postoji značajan potencijal za razvoj obrtništva i poduzetništva što će omogućiti brži gospodarski razvoj, veće zapošljavanje i viši oblik zadovoljenja potreba u proizvodnoj kooperaciji i potrebama stanovništva. Slijedom toga za očekivati je pojačani interes za osiguranje prostora za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva. Ovaj interes potrebno je realno i objektivno procijeniti i programski valorizirati, te odgovarajuće prostorno osmisliti u prostornim planovima nižeg reda.

Sustav društvenih djelatnosti treba nadograđivati, te funkcionalno i strukturno profilirati sukladno potrebama, ali s više uključivanja tržišne logike i ponašanja, tj. pri tome treba voditi računa o činjenici da u domeni društvenih djelatnosti i društvenog standarda elementi tržišta uvažavaju socijalnu komponentu.

Što se prometne infrastrukture tiče, u PPŽ-u se naglašava da je nužno podizati kvalitetu i unapređivati prometno-tehničke i sigurnosne elemente na uspostavljenoj mreži cesta. Planirana trasa **Zagorske transverzale**: Čakovec - Varaždin - Ivanec – Krapina, koja prolazi južnim dijelom Općine Vidovec svrstana je u II skupinu prioriteta u cestovnoj mreži. Paralelno s planiranom trasom Zagorske transverzale prolazi željeznička pruga II reda Varaždin – Golubovec koja se planira kao brza željeznička pruga velike propusne moći u novoj trasi.

Telekomunikacijski infrastrukturni sustav je unazad desetak godina doživio velik napredak, te će daljnji razvoj telekomunikacija donijeti nove kvalitativno - kvantitativne promjene koje treba pratiti.

Strateški interes Županije je primjena energenata koji su ekonomski i ekološki najprihvatljiviji. U tom pogledu opskrba plinom ima prioritetno značenje.

Što se elektroopskrbe tiče na razini PPŽ-a se za područje obuhvata UPU-a ne planira rezervacija prostora za izgradnju magistralne infrastrukture.

Vodnogospodarski sustav (korištenje voda, uređenje režima voda i zaštita voda od zagađivanja) u velikoj mjeri diktira uvjete pod kojima se prostor koristi ili se namjerava koristiti, te tu u punom smislu riječi dolazi do izražaja pojam "održivog razvoja".

Smanjenje količina otpada i njegovo organizirano i kontrolirano zbrinjavanje, mora postati neodgodiva zadaća cijele Županije i svake jedinice lokalne samouprave.

## PROSTORNI PLAN OPĆINE VIDOVEC (PPUO)

### **- izvodi iz tekstualnog obrazloženja Plana:**

Prostornim planom uređenja Općine Vidovec i izmjenama i dopunama istog, utvrđena su građevinska područja naselja.

Prilikom oblikovanja građevinskog područja određen je njegov izgrađeni i neizgrađeni dio, te je prikazan na kartografskom prikazu br. 1.: *Korištenje i namjena površina*, u mjerilu 1:25000.

Unutar građevinskog područja naselja na području Općine, osim *mješovite namjene* planirana je *rezervacija površina za javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sportsko-rekreacijsku namjenu i javne zelene površine, te groblja*.

Unutar *mješovite namjene* prema prevladavajućoj namjeni razlikujemo područja koja su pretežito stambena, namijenjena povremenom stanovanju ili pretežito poljoprivredna gospodarstva koja uz osnovne građevine stanovanja na parceli imaju i gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje koja prelazi kapacitete uobičajenog uzgoja za vlastite potrebe.

U zoni mješovite, pretežito stambene namjene (u koju spada zapadni dio Poslovno-stambene zone Vidovec, a koja je predmet razrade ovog UPU-a) mogu se graditi građevine stambene, poslovne i stambeno-poslovne namjene, te građevine pratećih namjena što podrazumijeva mogućnost izgradnje pomoćnih i gospodarskih građevina, javnih i društvenih djelatnosti i pratećih sadržaja, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture, jednostavnih građevina, te zaštitnih i drugih sličnih građevina.

Za područja koja su definirana kao područja mješovite, pretežito stambene namjene, smatra se da postoji dovoljno slobodnog, neizgrađenog područja u većini naselja (*unutar područja definiranog kao izgrađeni dio građevinskog područja i unutar područja definiranog kao neizgrađeni dio građevinskog područja bez obveze izrade UPU-a*) na kojem je moguća nova gradnja bez potrebe izrade UPU-a, izuzev novih većih proširenja na području naselja Vidovec za koja se obvezuju izrade UPU-a, a koja su predmet ovog plana.

Zone javne i društvene namjene definirane su kao rezervirane zone namjena unutar građevinskog područja naselja.

Zona u naselju Vidovec

- zona je smještena uz DC 35
- površina zone je 22,86 ha
- izgrađeni dio zone obuhvaća kompleks dvorca i perivoja Jordis-Lohausen; kompleks osnovne škole sa dvoranom i vanjskim sportskim terenima; te crkvu i župni dvor, zgradu stare škole sa općinskim prostorijama i dječjim vrtićom, apoteku, zdravstvenu stanicu, vatrogasni dom, niz trgovina i poslovnih prostora, te individualnu stambenu izgradnju
- za neizgrađeni dio zone južno od DC 35 predviđena je izrada UPU-a (koji je predmet ovog plana)

**- izvod iz odredbi za provođenje 2. Izmjena i dopuna PPUO-a** (pročišćeni tekst), a koje se direktno primjenjuju na predmetnu Poslovno-stambenu zonu Vidovec:

#### **Članak 227.**

(1) Obveza izrade UPU-a definira se ovim Planom:

I Za veće neizgrađene rezervirane zone namjena izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, odnosno građevinsko područje unutar naselja, i to:

- A) naselje Čargovec - gospodarska namjena
- B) naselje Šijanec - sportsko rekreacijska namjena
- C) naselje Nedeljanec - gospodarska namjena
- D) naselje Vidovec - javna i društvena namjena – centralni sadržaji
- E) naselje Vidovec - mješovita, pretežito stambena namjena

#### **Članak 228.**

(1) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskom prikazu br. 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i kartografskim prikazima br. 4. *Građevinska područja naselja* predstavlja najmanje prostorne cjeline za koje se UPU može izrađivati.

(2) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskom prikazu 3. i 4. predstavlja najmanje prostorne cjeline neizgrađenog i neuređenog područja za koje se UPU može izrađivati, te nije moguće izraditi UPU za područja manja od utvrđenih minimalnih cjelina prikazanih u tom kartografskom prikazu, pa i u slučaju kada se ta cjelina nalazi na području dva ili više naselja.

(3) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više najmanjih prostornih cjelina neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja, odnosno rezerviranih zona namjene, tj. moguće je izraditi jedan UPU za dio naselja ili rezerviranu zonu namjene, kao i za cijelo naselje ili za više naselja zajedno, a ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na potrebe i mogućnosti JLS.

(4) Ukoliko je granica planiranog UPU-a definirana prometnicom, granicom se smatra vanjski rub te prometnice.

#### **Članak 229.**

(1) Prilikom izrade UPU-a potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja, te elemenata zaštite okoliša.

(2) Do izrade i donošenja UPU-a, unutar područja za koja je obvezna njihova izrada moguća je izgradnja za koju su pravomoćne odgovarajuće dozvole za gradnju izdane sukladno propisima.

(3) Ukoliko se unutar obuhvata UPU-a iz članka 227. ovih Odredbi za provođenje nalazi izgrađeni dio građevinskog područja naselja, njega je potrebno odgovarajuće obuhvatiti UPU-om u ovisnosti o konkretnoj situaciji, a najmanje u cilju usklađenja prometnih površina, odvodnje otpadnih voda i propisanog broja parkirališnih mjesta, ukoliko je postojeće stanje nezadovoljavajuće.

(4) U slučaju da je postojeće stanje u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja koji je ušao u obuhvat UPU-a zadovoljavajuće, te su ispunjeni minimalni uvjeti o uređenosti i opremljenosti postojećih građevinskih parcela, tada je izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju, odnosno rekonstrukciju moguće i prije donošenja UPU-a.

#### **Članak 230.**

(1) Urbanističkim planovima uređenja preporuča se, uz osnovnu organizaciju/ namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:

- definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuhvata UPU-a
- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.)
- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređivanja prije izgradnje.

#### Članak 231.

- (1) Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja utvrdit će Općina svojim aktima (programima, odlukama i dr.).
- (2) Svi dokumenti prostornog uređenja užih područja, tj. urbanistički planovi uređenja, kao i propisani dokumenti za lociranje i građenje, moraju biti izrađeni u skladu s ovim Prostornim planom.
- (3) Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka mogu se propisati detaljniji (i stroži) uvjeti za izgradnju i uređenje prostora. U slučaju da se donesu odredbe strože od odrednica iz ovih Odredbi za provođenje, kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje/građenje primjenjivat će se strože odredbe.

#### Članak 232.

- (1) Kod prijenosa elemenata iz kartografskih prikaza Plana u mjerilu 1:25000 na podloge u većim mjerilima (a iznimno i onih elemenata Plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000), dozvoljena je prilagodba/usklađenje elemenata odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge, kao i manja odstupanja od granica obuhvata UPU-a prikazanih u grafičkom prikazu, a u skladu sa stvarnim stanjem na terenu.

Nadalje, za Poslovno-stambenu zonu Vidovec primjenjuju se osobito odredbe za provođenje poglavlja 2.2.1.1. **Zone mješovite, pretežito stambene namjene**, čl. 8. – 56., 2.2.2. **Zone javne i društvene namjene**, 4. **Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti**, a na odgovarajući način i odredbe iz poglavlja 5. **Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava**.

#### 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

##### Demografski podaci

##### Broj stanovnika

	Vidovec	Općina Vidovec
popis 1991. g.	846	5.426
popis 2001. g.	847	5.539
popis 2011. g.	851	5.425

##### Gustoća naseljenosti st/km<sup>2</sup>.

	Vidovec	Općina Vidovec
popis 1991. g.	300	169,6
popis 2001. g.	300	173,1
popis 2011. g.	302	169,6

Površina naselja Vidovec je 2,82 km<sup>2</sup>, a Općine Vidovec 31,99 km<sup>2</sup>.

Broj stanovnika u Općini Vidovec manje-više stagnira, a u naselju Vidovec je u laganom porastu. Uređivanjem poslovno-stambenih zona i opremanjem istih svom potrebnom komunalnom i društvenom infrastrukturom, kojom bi se osigurala kvaliteta suvremenog stanovanja, moglo bi se postići:

- zadržavanje postojećeg stanovništva,
- doseljavanje novog,
- poticanje osnivanja novih obitelji s više djece.

Uređivanjem predmetne poslovno-stambene zone Vidovec, koja ima odličan prometni položaj i u okruženju dostatnu postojeću komunalnu i društvenu infrastrukturu, znatno bi se pridonijelo pozitivnim demografskim pomacima u Općini i naselju Vidovec.

### **Gospodarski podaci**

Ovo područje ima dobre uvjete za razvitak poduzetništva (znatan postotak aktivnog stanovništva).

Razvoj Općine treba temeljiti na aktiviranju ljudskog potencijala (zadržavanje i korištenje postojećeg kadrovskeg potencijala, uz veći angažman znanja i kreativnih sposobnosti).

Unutar zone treba omogućiti razvoj malog i srednjeg poduzetništva, djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu prostora, a ne ugrožavaju je.

Brz i kvalitetan napredak gospodarskih djelatnosti treba temeljiti na:

- pravilnom korištenju prirodnih obilježja i zemljopisnih prednosti,
- tržišno-ekonomskom poslovanju uz razvoj marketinga,
- ulaganju u kvalitetu, inovacije i suvremenu tehnologiju,
- povezivanju sa stranim partnerima.

Gospodarska korist koja će nastati osnivanjem novih gospodarskih subjekata je povećanje broja zaposlenih, povećanje prihoda od poreza i prireza, komunalnih doprinosa i naknada, značajno poboljšanje socijalno-ekonomskog stanja građana.

### **Prostorni pokazatelji**

Poslovno-stambena zona Vidovec ima veoma povoljan prometni položaj u Općini, Županiji i šire, uz značajne prometne pravce preko kojih će se moći priključiti i povezati s glavnim središtima sjeverozapadne Hrvatske.

Nadalje, značajna je za zonu dostupnost sve potrebne infrastrukture.

Zona je dobro locirana unutar naselja:

- dislocirana je od zagađivača,
- osnovni sadržaji društvenog standarda su dostupni (npr. dječji vrtić i osnovna škola u neposrednoj blizini),
- samo mali dio zone je na poplavnom području.

Značajnu kvalitetu za zonu predstavlja parkovna površina koja neposredno kontaktira sa zonom.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Općina Vidovec u zadnjih 20 g. ima stabilan broj stanovnika.

Postavljeni ciljevi na državnoj i županijskoj razini istovjetni su i za razinu općine, a to je da se zaustave negativni demografski procesi. Pretpostavke za to leže u razvitku i unapređenju uvjeta življenja, tako da se može konstatirati da bez ulaganja u prostor neće biti realno očekivati ostvarenje globalno zacrtanih ciljeva.

Radi stvaranja pretpostavki za pozitivniji demografski razvoj na lokalnoj razini, cilj je osigurati prostorne uvjete za razvoj naselja, s posebnim naglaskom na gospodarstvo (poduzetništvo):

- nastojati da se naselje Vidovec, koje već sadrži naznake urbanih obilježja i dalje u tom pravcu razvija, te da utječe na postizanje višeg standarda življenja u čitavoj Općini
- otvaranje novih stambenih zona u Vidovcu unutar postojećeg građ. područja
- razvijanje centralnih funkcija u domeni obiteljskog života, socijalne i zdravstvene zaštite, materinstva, odgoja, obrazovanja i sl.
- iskoristiti politiku ublažavanja migracijskih pritisaka, tj. zaustaviti emigraciju mlađeg i visokoobrazovanog stanovništva kroz politiku zapošljavanja, kreditiranja i stipendiranja
- potaknuti nužnu parcelaciju i opremanje zemljišta u gospodarskim zonama, tj. osigurati ponudbeni materijal za ulaganje domaćih ili stranih ulagača
- uz komunalne i druge olakšice stvarati pretpostavke za razvoj gospodarskih djelatnosti (prioritetno manjeg i srednjeg poduzetništva), a pri tome se oslanjati na lokalne resurse i domaću radnu snagu,
- odgovarajućom zemljišnom politikom i drugim mjerama s razine Općine stimulirati razvoj poljoprivrede, pri tome iskoristiti određene prirodne pogodnosti, te u tom smislu povezati poljoprivrednu proizvodnju s određenim oblicima proizvodnih, prerađivačkih i skladišnih kapaciteta.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabir prostorne i gospodarske strukture Općine moguće je temeljiti na realizaciji slijedećih ciljeva:

- razvoj centralnog naselja Vidovec,
- razvoj gospodarstva, osobito malog i srednjeg poduzetništva,
- iskoristiti mogućnost i potrebu dislociranja nekih sadržaja iz okolnih gradova,
- maksimalno korištenje kapitalne infrastrukture u cilju brže i lakše dostupnosti potencijalima Općine,
- provođenje sustavnih mjera unapređenja okoliša s osobitom pažnjom na očuvanje šuma, uređenje voda, odvodnju i zbrinjavanje otpada,
- utjecaj urbanizacije na resurse i krajobraz.

Prostorni položaj naselja Vidovec je povoljan, te sa svojim funkcijama daje određenu osnovu za razvoj područja Općine, no u njegovoj strukturi trebalo bi razviti funkcije koje mu još nedostaju kako bi se osigurao vlastiti razvoj i razvoj gravitacijskog područja (npr. funkcija rada).

Za gospodarske sadržaje (malo i srednje poduzetništvo, poduzetništvo vezano uz poljoprivredu) je potrebno stvoriti prostorne preduvjete, uz uvažavanje ekoloških načela i primjenu suvremene tehnologije.

### 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

#### Promet

Osnovni ciljevi razvoja prometnog sustava Općine vezani su na kvalitetno uređenje postojećih cesta i izgradnju nove cestovne mreže.

Interesi i ciljevi Općine su da sa svoje razine prati, pomaže i doprinosi podizanju kvalitete i sigurnosti prometnog sustava koji prolazi njenim područjem, poglavito kroz naselja, izgradnjom i uređenjem pješačkih i biciklističkih staza, odvodnje i javne rasvjete.

Cilj razvoja prometnog sustava je i kvalitetno prometno uključivanje poslovno-stambene zone Vidovec na postojeću cestovnu infrastrukturu. Izvedbom prometnog spoja zone na postojeću mrežu javnih prometnica ne smije se smanjiti sigurnost odvijanja prometa na istima.

#### Pošta i telekomunikacije

Zbog budućih telekomunikacijskih potreba, tj. potreba za elektroničko komunikacijskom infrastrukturom, u novim zonama na području Općine potrebno je osigurati koridore za polaganje podzemne telekomunikacijske infrastrukture i to na način da se koriste postojeći koridori prometnica ili, ukoliko je potrebno novo zauzimanje prostora, da se združuju koridori različitih infrastruktura u zajedničke.

#### Energetski sustav

Osnovni cilj Općine je da se osiguraju dovoljni kapaciteti električne energije i što kvalitetnija elektroopskrba područja, za što će trebati izvršiti rekonstrukciju postojećih instalacija i postrojenja i gradnju novih.

S obzirom da bi se trebali osigurati neki novi sadržaji u prostoru u cilju pokretanja gospodarskog i svekolikog razvoja Općine, za pojedina područja bit će potrebno izraditi detaljniju dokumentaciju elektroopskrbe.

U skladu s opredjeljenjima da se potiče uporaba plina kao najekonomičnijeg i ekološki najprihvatljivijeg energenta, cilj je Općine da se izvrši plinoopskrba područja i to osobito:

- izgrade još nedostatni glavni vodovi predviđeni Studijom opskrbe prirodnim plinom,
- u gospodarskim zonama forsira ovaj energent u cilju zaštite okoliša,
- priključe javne građevine na taj energent (opća potrošnja),
- postupno povećava priključenje domaćinstava na plinski sustav (široka potrošnja).

#### Vodnogospodarski sustav

Ciljevi razvoja vodoopskrbnog sustava na području Općine vezani su na provođenje Vodoopskrbnog plana Županije i ostale važeće planske i projektne dokumentacije. U tom smislu, od Općine se očekuje aktivno uključivanje u njihovu realizaciju.

Odvodnja otpadnih voda na području Općine nije u cijelosti riješena. S obzirom da su na razini Županije izrađene studije odvodnje, cilj je da rješenja odvodnje budu u skladu s tim dokumentom.

#### Zbrinjavanje otpada

Temeljem zakonskih propisa osnovni cilj Općine je osiguranje mjera za postupanje s komunalnim otpadom na svojem području.

Vezano za postizanje osnovnog cilja, Općini se preporuča da prati i podrži ciljeve postupanja s otpadom na županijskoj razini, a do trenutka funkcionalne uspostave tog koncepta, Općini je u okviru propisanih obveza, cilj i zadaća, da osigura mjere kojima će se iz komunalnog otpada izdvajati korisne komponente otpada, opasni dio komunalnog otpada i glomazni otpad, te da na svojem području osigura gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja Vidovec i Domitrovec, tj. područja poslovno-stambene zone Vidovec**

Razvoj svakog prostora mora uvažavati identitet i raznolikost krajolika kao važan element održivog razvoja. Prostor treba koristiti i njime gospodariti po načelu pretežitosti i predodređenosti za djelatnosti koje su primjerene značajkama područja.

Naselja Vidovec i Domitrovec predstavljaju kultivirani krajolik koji karakterizira građevinsko područje pretežito niže stambene izgradnje i akcenti u centru naselja (crkva, općinska zgrada), te poljoprivredne površine (vrtovi, oranice, livade, voćnjaci), perivoj i šumarci.

U domeni zaštite prostornih posebnosti naselja, cilj lokalne sredine je da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju identitet, izvorna obilježja i prepoznatljivost kraja, te da se njeguje tradicija u smislu zadržavanja i obnavljanja preostalih izvornih građevina i sprječava neprimjerena nova gradnja (lokacijom, arhitekturom, materijalima).

#### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja Vidovec i Domitrovec, tj. područja Stambene zone Vidovec**

##### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Racionalnim korištenjem prostora naselja postiže se učinkovitija funkcionalna organizacija prostora i štednja resursa kroz:

- racionalno dimenzioniranje i oblikovanje područja mješovite, pretežito stambene namjene u zaposjednutom dijelu zone (interpolacije, zamjene, rekonstrukcije i sl.) i u slobodnom dijelu zone (nova izgradnja)
- lociranje gospodarskih djelatnosti u zone mješovite, pretežito stambene namjene ili u nove zone tamo gdje za to postoji realan interes i mogućnost opremanja infrastrukturom bez prevelikih zahvata u prostoru na način da ne ugrožavaju osnovnu funkciju stanovanja
- s obzirom na orijentaciju stanovništva na poljoprivrednu djelatnost, omogućiti interpolaciju i takvih sadržaja u zoni
- maksimalno iskorištavanje postojećih infrastrukturnih koridora uz stalno održavanje i poboljšavanje uvjeta, a u slučaju odabira novih koridora potrebno je izbjegavati zauzimanje površina vrijednih resursa
- unapređivanje svih postojećih djelatnosti u prostoru u cilju postizanja što više razine zaštite okoliša, a u slučaju da se ne mogu postići zadovoljavajući uvjeti, planirati izmještanje istih.

Uz funkcionalno uređenje prostora naselja planiranjem se moraju obuhvatiti i sve vrste pojava okoliša unutar tog prostora (vode, zrak, tlo, vegetacija) i to ne samo kao površine, već kao supstance s međusobnim prožimanjem.

Posebnu pažnju treba posvetiti potocima (kanalima) koji prolaze kroz izgrađeni dio naselja i koji su zbog štetnih utjecaja čovjeka znatno zagađeni. Potoke treba na lokalnoj razini štiti, tj. treba zabraniti upuštanje otpadnih voda u njihove vodotoke, izgraditi kvalitetan sustav odvodnje otpadnih voda, a do tog trenutka provoditi prikupljanje putem individualnih sustava, uz dosljedno poštivanje mehanizama zaštite okoliša.

Općenito je važno prilagoditi želje i zahtjeve uvjetima prostora kroz selektivan pristup i poštivanje procjena o dopustivosti pojedinih zahvata.

Cilj je formirati poslovno-stambenu zonu s pratećim sadržajima na način da se prostor optimalno uredi, iskoriste povoljnosti i uvažavaju ograničenja.

## **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja Vidovec i komunalne infrastrukture**

### **Naselje Vidovec**

Naselje Vidovec, uz dodijeljenu mu administrativnu ulogu i kao žarište razvoja, ima perspektivu razvoja naselja s temeljnim funkcijama rada i stanovanja.

U cilju unapređenja uređenja naselja Vidovec potrebno je:

- razvijati optimalan stupanj urbanizacije naselja, primjeren društvenim i gospodarskim mogućnostima,
- unaprijediti opremljenost naselja komunalnom i društvenom infrastrukturom, te time utjecati na povoljnija demografska kretanja i cjelokupni razvitak,
- urediti postojeće centralne sadržaje u naselju i oformiti novi podcentar u novoj zoni, kao značajno mjesto identiteta naselja,
- boljim uređenjem i organizacijom prigradskog prometa povezati naselje Vidovec i ostala naselja u Općini s okolnim gradovima, te time omogućiti dnevne migracije do mjesta školovanja ili rada, i na taj način utjecati na smanjenje stope preseljenja stanovništva u gradove.

Kod uređenja ovog dijela naselja Vidovec i naselja Domitrovec potrebno je najviše pažnje posvetiti tome da se u procesu stvaranja kulturnog krajolika novih ambijentalnih vrijednosti postigne ravnoteža u zoni, te da se uklopi u širi krajolik.

### **Komunalna infrastruktura**

Na razini naselja Vidovec potrebno je odrediti prioritete i dinamiku provedbe unapređenja stanja cestovne mreže, pri čemu treba osobito voditi računa o stanju sigurnosti i kvalitete cesta (postojanje ili nepostojanje suvremenog kolnika, nogostupa, biciklističkih staza) i o drugim elementima koji mogu utjecati na listu prioriteta u odnosu na financijska sredstva, kao što je npr. izgradnja kužnog toka na D35, otvaranje novih ulica izvedba prilaza i priključaka.

Vezano uz unapređenje ostale komunalne infrastrukture, ciljevi se odnose na povezivanje i opsluživanje naselja ili dijelova naselja (nove poslovno-stambene zone!) u skladu s njihovim mjestom i ulogom u infrastrukturnoj mreži naselja i Općine, a isto je potrebno realizirati sustavno, planski i etapno.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Osnovna koncepcija ovog Plana je proizašla iz idejne razrade zone u elaboratu „Poslovno-stambena zona Vidovec - varijantna rješenja zone” - TD br. 01/16, izrađenom od tvrtke Arhitektburo Kögl d.o.o. Varaždin. Iz kombinacije varijantnih rješenja proizašlo je rješenje koja je ugrađeno u ovaj Prijedlog plana.

Kod odabira rješenja najvažniju ulogu je imalo prometno rješenje: prilaz zoni s državne ceste D35, trasa nove ulice u poslovnoj zoni i novih stambenih ulica.

Plan se izrađuje na podlogama dobivenim za tu svrhu od DGU: ortofoto karte (DOF) i katastarske podloge (DKP).

Poslovno-stambena zona Vidovec je definirana u PPUO Vidovec. Granica obuhvata UPU-a je preuzeta iz PPUO-a i pridružena dobivenoj katastarskoj podlozi. Zona je locirana u zapadnom dijelu Općine, unutar naselja Vidovec i Domitrovec.

Granica između ta dva naselja, u zapadnom dijelu obuhvata UPU-a, dijagonalno siječe građevinske čestice. Prijedlog je da se kroz zakonom propisanu proceduru redefinira ta granica na način da se granica naselja poklopi s granicom parcela.

Osnovna prostorno-organizacijska shema poslovno-stambene zone Vidovec je definirana mrežom internih prometnica između kojih su površine predviđene za formiranje građevinskih parcela mješovite pretežito stambene namjene, mješovite pretežito poslovne namjene, poslovne namjene, zone sporta i rekreacije, zone zavrtnica i zone javnog zelenila. Unutar prometnih koridora se vodi većina zajedničke komunalne infrastrukture.

Planom je u zoni predviđeno 7 površina namijenjenih formiranju parcela mješovite pretežito stambene namjene (M1), od čega su 2 zone rezervirane za rezidencijalno stanovanje (M1-r), 2 površine su namijenjene formiranju parcela mješovite pretežito poslovne namjene (M2), 4 površine za formiranje poslovne namjene (K), 1 zona za sport i rekreaciju, 1 zona zavrtnica i nekoliko manjih površina javnog zelenila (Z), od čega su 2 zone rezervirane za potrebe izgradnje „rotora“ na D35 (Z<sub>R</sub>). Veći dio javnih zelenih površina je unutar prometnih koridora ili neposredno uz njih. Osim jedne postojeće TS (u Ul. S Radića - odvojak) u zoni se planira još jedna TS uz Ul. V. Nazora.

Ovim UPU-om su na graf. prilogu br. 4. Uvjeti gradnje, definirane parcele internih prometnica (poslovna, uključujući pripadajući dio „rotora“ i stambene ulice), trafostanice i javnog zelenila. Predložena je parcelacija u zoni rezerviranoj za rezidencijalno stanovanje (M1-r), u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (M2) i u zoni poslovne namjene (K), ali ista nije obvezujuća. Uvjeti parcelacije su definirani kroz odredbe za provođenje.

Parcelaciju u zoni moguće je sprovesti u skladu s parcelacijom prikazanom na graf. prilogu br. 4. ili u skladu s pojedinačnim lokacijskim/građevinskim dozvolama.

Osnovni uvjet, koji treba biti zadovoljen prije parcelacije novih građevnih čestica je formiranje čestice uličnog koridora, u skladu s ovim Planom.

Ovim Planom se utvrđuju osnovne postavke za usmjeravanje izgradnje, te međusobno usklađivanje akcija svih učesnika u uređenju zone, kao i mogućnost realizacije zone po fazama.

#### **Faze realizacije**

Zona obuhvata plana je prostorno razdijeljena u 3 dijela postojećim ulicama (Ul. V. Nazora i Ul. S. Radića – odvojak), koje prolaze kroz zonu u smjeru sjever-jug.

Svaki od ta tri dijela (podzone) može funkcionirati samostalno:

- stambena zona „zapad“ sa „zonom zavrtnica“ uz novu stambenu ulicu,
- stambena zona uz Ul. hrvatskih branitelja i njen južni odvojak,
- poslovno-stambena zona u istočnom dijelu obuhvata.

S obzirom da svaka podzona može funkcionirati samostalno, dinamika njihove realizacije će uglavnom ovisiti o financijama.

Za realizaciju poslovno-stambene zone u istočnom dijelu obuhvata plana potrebno je:

- rekonstruirati Ul. V. Nazora (*proširiti je, kroz nju provesti novu, i po potrebi rekonstruirati postojeću infrastrukturu*),
- izvesti kružni tok na D35,
- izgraditi novu poslovnu ulicu (spoj Ul. V. Nazora i kružnog toka),
- izgraditi novu stambenu ulicu u zoni rezidencijalnog stanovanja.

Nova poslovna ulica može u I. fazi funkcionirati i kao slijepa, do realizacije kružnog toka, ili pak u suprotnom smjeru, do rekonstrukcije Ul. V. Nazora.

Nova stambena ulica u zoni rezidencijalnog stanovanja s pripadajućom infrastrukturom, može se izvesti i priključiti na Ul. V. Nazora i prije zahvata na rekonstrukciji Ul. V. Nazora.

Za realizaciju stambene zone „zapad“ potrebno je izgraditi novu stambenu ulicu s pripadajućom infrastrukturom, a za realizaciju stambene zone uz Ul. hrvatskih branitelja potrebno je proširiti koridor ulice radi izgradnje infrastrukture i dovršiti je, kao i izgraditi njen južni odvojak.

S obzirom na opremljenost kontaktne zone postojećom infrastrukturom, procjenjuje se da bi se sva potrebna infrastruktura u I fazi realizacije Poslovno-stambene zone Vidovec mogla riješiti priključenjem na postojeću.

U određenom trenutku, kad snaga postojećih trafostanica više neće moći zadovoljiti potrebe kupaca u zoni, odnosno za potrebe novih većih korisnika u zoni, planira se izvedba jedne nove TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana montažna) s mogućnošću ugradnje transformatora snage 1000 kVA.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje zona će funkcionirati sukladno rješenju propisanom u odredbama za provođenje ovog plana (čl. 89.).

Sve mjere komunalnog uređenja zone moraju biti usmjerene ka konačnom urbanističkom rješenju. Izrada projekata za komunalno uređenje zone mora biti međusobno usklađena i raditi se paralelno za svu potrebnu infrastrukturu pojedine faze.

### **Stanovništvo**

Procjenjuje se da u zoni živi 20-ak stanovnika (u 5 obiteljskih kuća u mješovitoj zoni zapadno od Ul. V. Nazora i u stanovima u građevinama na k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec - „zona dvorca“).

Pretpostavka je da će se u stambenu zonu „zapad“ smjestiti cca 25 novih kućanstava (na veoma dugim parcelama), uz Ul. hrvatskih branitelja i njen odvojak cca 35 novih kućanstava (nešto manje parcele), a u zonu rezidencijalnog stanovanja 9 novih kućanstava.

Pretpostavka je da će se u zoni izgraditi 3 višestambene građevine sa po 6 stanova.

Uz pretpostavku da kućanstvo ima 3 člana, proizlazi da bi u potpuno izgrađenoj zoni, u 70 novih i 5 postojećih kućanstava koji žive u obiteljskim kućama živjelo cca 225 stanovnika, a u višestambenim zgradama cca 55 stanovnika, što ukupno iznosi 280 stanovnika. (Računa se da će se postojeći stanovi u „zoni dvorca“ prenamijeniti.)

U potpuno izgrađenoj zoni živjelo bi cca **280 stanovnika, manje od 10 st/ha**, što je niska gustoća naseljenosti, ali u skladu s opredjeljenjem lokalnog stanovništva i namjenom zone. No, s obzirom na planirane poslovne sadržaje, u zoni bi moglo živjeti i **80-100 osoba** u domu za starije osobe.

*Napomena: sukladno zahtjevima postojećih vlasnika parcela, u neizgrađenom dijelu zone bi se formirale veće parcele u dubini kojih će se moći baviti poljoprivrednim gospodarskim aktivnostima.*

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Prema PPUO Vidovec zona obuhvata ovog UPU-a spada generalno u:

- zonu mješovite, pretežito stambene namjene – zapadni dio
- zonu javne i društvene namjene - centralni sadržaji – istočni dio.

Odredbama za provođenje PPUO-a dozvoljene su i druge (prateće) namjene u tim zonama. Ovim UPU-om je unutar obuhvata dodatno razrađena namjena površina, tj. predviđene su slijedeće osnovne namjene:

- mješovita, pretežito stambena /oznaka M1/
- mješovita, pretežito poslovna /oznaka M2/
- zona zavrtnica /oznaka Zz/
- gospodarska - poslovna /oznaka K/
- sportsko-rekreacijska /oznaka R/
- javne zelene površine /oznaka Z/
- površine za izgradnju objekata infrastrukture /oznaka IS/:
  - trafostanice i prometni koridori (kolnici, pločnici, javna parkirališta).

Podjela prostora po namjeni prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2.000.

- **Mješovita, pretežito stambena namjena (M1)**

Mješovita, pretežito stambena namjena zauzima 164.735 m<sup>2</sup>, tj. 54,72 % površine zahvata UPU-a. Unutar te namjene je manji dio zaposjednut (5 obiteljskih kuća i nekoliko dvorišnih građevina u sastavu parcela izvan zone obuhvata plana).

Unutar zone obuhvata plana definirano je 7 površina namijenjenih formiranju parcela mješovite pretežito stambene namjene (M1), od čega su 2 zone rezervirane za rezidencijalno stanovanje (M1-r). Parcele je moguće formirati sukladno uvjetima iz odredbi za provođenje ovog plana.

U zoni namjene M1 se stambena namjena utvrđuje kao osnovna ili pretežita, no mogući su i drugi sadržaji koji ne ometaju osnovnu.

Unutar površina s mješovitom, pretežito stambenom namjenom moguća je izgradnja:

- a) građevina osnovne namjene
  - stambenih (obiteljskih i višestambenih)
  - stambeno-poslovnih
  - poslovnih
- b) građevina pratećih namjena
  - pomoćnih
  - gospodarskih (vezano uz poljoprivredu)
  - društvenih djelatnosti
  - sportsko rekreacijskih sadržaja
  - jednostavnih građevina

Kroz ovu zonu mogu po potrebi proći i pojedini vodovi zajedničke komunalne infrastrukture, kao i prilazni putovi, a mogu se urediti i manje javne, zelene površine (npr. otoci s kontejnerima za prikupljanje otpada, površine za postavljanje skulpture, klupe i sl.).

U ovoj zoni nije moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja, te se ne planira uređivanje sajmišta i otkupnih stanica stoke.

Dvije zone mješovite, pretežito stambene namjene, locirane istočno od Ul. V. Nazora, su sukladno odredbama za provođenje PPUO-a namijenjene za „individualnu rezidencijalnu stambenu izgradnju bez obaveze poslovnih sadržaja“ oznaka **M1-r**.

Za razliku od ostalih („običnih“) zona mješovite, pretežito stambene namjene u zonama M1-r:

- građevine osnovne namjene su: stambene (obiteljske) ili stambeno-poslovne, tj. ne planira se izgradnja višestambenih, ni isključivo poslovnih građevina,
- ne dozvoljavaju se poslovni sadržaji bučnih i potencijalno opasnih djelatnosti,
- ne planira se izgradnja društvenih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- ne dozvoljava se izgradnja gospodarskih građevina vezanih uz poljoprivredu.

- **Mješovita, pretežito poslovna namjena (M2)**

Mješovita, pretežito poslovna namjena zauzima 25.100 m<sup>2</sup>, tj. cca 8,34 % površine zahvata UPU-a. Unutar zone obuhvata plana definirane su 2 takve površine.

Unutar površine mješovite, pretežito poslovne namjene moguće je formiranje građevnih čestica (parcela), sukladno predloženoj parcelaciji na grafičkom prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*, no isto nije obvezujuće. Uvjeti parcelacije su definirani u odredbama za provođenje ovog plana.

Unutar površine s mješovitom, pretežito poslovnom namjenom moguća je izgradnja:

- a) građevina osnovne namjene
  - stambeno-poslovnih (obiteljskih i višestambenih)
  - poslovnih (djelatnosti primjerene zoni centra)
- b) građevina pratećih namjena
  - pomoćnih
  - društvenih djelatnosti
  - sportsko rekreacijskih sadržaja
  - jednostavnih građevina

U ovoj zoni nije moguća izgradnja isključivo stambenih građevina, kao ni građevina povremenog stanovanja. Obiteljske stambene i višestambene građevine obavezno moraju sadržavati i poslovne sadržaje u prizemlju zgrade.

U ovoj zoni nije moguća izgradnja gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), kao ni uređivanje sajmišta i otkupnih stanica stoke.

Kroz ovu zonu mogu po potrebi proći i pojedini vodovi zajedničke komunalne infrastrukture, kao i prilazni putovi, a mogu se urediti i manje javne, zelene površine (npr. otoci s kioscima, kontejnerima za prikupljanje otpada i sl.).

- **Zona zavrtnica (Zz)**

Zona zavrtnica zauzima 43.780 m<sup>2</sup>, tj. nešto više od 14,54 % površine zahvata UPU-a. Radi se o jednoj površini u jugozapadnom dijelu zone obuhvata plana na kojoj su postojeće zavrtnice (poljoprivredne površine) s postojećim plastenicima i staklenicima. Pristup do tih površina se ostvaruje preko uličnih parcela istih vlasnika (koji su uglavnom izvan zone obuhvata ovog plana), tj. zavrtnice poljoprivredne površine nemaju direktan pristup na javne prometnice.

Ovim planom se na ovom području zadržava postojeća namjena (biljna proizvodnja), kao i mogućnost pristupa tim zavrtnim parcelama kroz pravo služnosti.

Unutar zone zavrtnica moguća je izgradnja plastenika, staklenika, manjih skladišta i hladnjača, vrtnih kućica i spremišta za alate i strojeve, sukladno uvjetima definiranim u odredbama za provođenje ovog plana i grafičkom prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje*.

• **Gospodarska - poslovna namjena (K)**

Gospodarska - poslovna namjena zauzima 36.990 m<sup>2</sup>, tj. cca 12,29 % površine zahvata UPU-a. Unutar zone obuhvata plana definirane su 4 takve površine i to u istočnom djelu zone obuhvata.

Površine s gospodarskom - poslovnom namjenom su predviđene za formiranje građevnih čestica (parcela) za izgradnju i uređenje:

- a) građevina osnovne ili pretežite namjene
- poslovne (uslužnih, trgovačkih, zanatskih, komunalno-servisnih i sl. djelatnosti)
- b) građevina pratećih namjena
- pomoćni i prateći sadržaji koji svojom namjenom nadopunjavaju osnovnu namjenu (skladišta, hladnjače, spremišta, nadstrešnice, garaže i sl.)

Od uslužnih poslovnih sadržaja preferiraju se djelatnosti koje su primjerene zoni centra: ambulante, klinike, laboratoriji, domovi za starije osobe, turističke i dr. agencije, ugostiteljski objekti, škole (npr. stranih jezika) i sl.

Od trgovačkih sadržaja preferiraju se oni vezani uz poljoprivredu: agrocentar (specijalizirana trgovina za prodaju repromaterijala za poljoprivredu), poljoapoteka, trgovine stočne hrane, trgovine zdravom hranom, tržnica i sl., ali su mogući i ostali trgovački sadržaji (specijalizirane ili mješovite trgovine, marketi i sl.).

Od komunalno-servisnih sadržaja, uz postojeću benzinsku postaju INA-e, moguće je u zoni izgraditi još jednu benzinsku postaju, kao i autopraonicu i druge specijalizirane servise, vodeći računa o zaštiti okoliša (vode, tlo, zrak, buka).

Unutar jedne parcele poslovne namjene mogući su i kombinirani sadržaji kao što su npr. trgovačko-uslužni, trgovačko-zanatski, servisno-trgovački i sl.

Unutar parcela poslovne namjene moguće je za potrebe zaposlenih i posjetioca izvesti prateći ugostiteljski sadržaj (kafić, restoran i sl.) i prateći sportsko-rekreativni sadržaj.

U ovoj zoni nije moguća izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina, te gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu).

U ovoj zoni nije moguća izgradnja većih proizvodnih pogona i poslovnih građevina koje bi mogle ugroziti vodonosnik, tj. potrebno je pridržavati se uvjeta iz Odluke o zaštiti izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovčak.

Unutar površina s poslovnom namjenom moguća je izgradnja infrastrukture, infrastrukturnih uređaja (dodatnih trafostanica, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i dr.), prometnih površina i hortikulturno uređenih površina.

• **Sportsko-rekreacijska namjena (R)**

Sportsko-rekreacijska namjena zauzima 2.475 m<sup>2</sup>, tj. cca 0,82 % površine zahvata UPU-a. Unutar zone obuhvata plana definirana je jedna takva površina. Radi se o postojećoj parceli k.č.br.70/1 k.o. Vidovec na kojoj je izgrađen prateći sportski objekt NK „Budućnost“ Vidovec, 2015. g. legaliziran (Rješenje o izvedenom stanju od 8.9.2015.g.).

Ovim UPU-om se zadržava sportsko-rekreacijska namjena navedene površine uz mogućnost slijedećih zahvata:

- rekonstrukcija postojeće građevine sportsko-rekreacijske namjene s mogućim pratećim ugostiteljsko-turističkim sadržajima, te stanom domara,
- uređenje parcele uz mogućnost uređenja dječjeg igrališta.

• **Javne zelene površine (Z)**

Javne zelene površine zauzimaju 9.240 m<sup>2</sup>, tj. nešto više od 3,07 % površine zahvata UPU-a.

Javne zelene površine definirane ovim Planom su:

- potezi zelenila unutar koridora prometnica i neposredno uz prometnice,
- zelenilo uz parcelu trafostanice,

- pojas zelenila uz kanal Prekno,
- parkići s dječjim igralištem.

Zelene površine u koridoru prometnica i uz njih, te uz parcelu trafostanice predstavljaju ujedno i zaštitno zelenilo.

Unutar zelenih površina u koridoru prometnica i uz njih mogu se urediti prilazi do građevnih čestica, urediti javna parkirališta, te voditi ostala infrastruktura (podzemno ili nadzemno).

Unutar zelenila uz novu poslovnu ulicu (ulicu koja spaja Ul. V.Nazora i kružni tok) moguće je smjestiti kioske.

Pojas javnog zelenila (**oznaka ZR**), formiran uz kružni tok koji se planira izvesti na državnoj cesti D35, je u slučaju potrebe moguće koristiti za potrebe izvedbe istog.

Hortikulturni zahvati unutar zona zaštitnog zelenila moraju biti usklađeni s uvjetima koji se propisuju za pojedinu infrastrukturu, ukoliko se ista tu izvodi.

#### • **Površine za izgradnju objekata infrastrukture (IS)**

Na ove površine otpada 18.717 m<sup>2</sup>, tj. cca 6,22 % površine zahvata UPU-a.

Površine za izgradnju objekata infrastrukture namijenjene su izgradnji trafostanice (TS-nova) i prometnica (unutar kojih se vodi većina ostale zajedničke nadzemne i podzemne infrastrukture).

Javne zelene površine unutar koridora prometnica i neposredno uz prometnice nisu uračunate u ovu površinu, već samo kolnici i pješačke staze, iako predstavljaju nedjeljivu cjelinu, tj. parcelu za izgradnju prometnice.

Postojeći kanal Prekno je ovim planom uključen u sustav oborinske odvodnje zone. Pojas javnog zelenila uz isti ujedno predstavlja infrastrukturni koridor.

Dijelovi infrastrukturnih sustava mogu se graditi i na površinama drugih namjena ukoliko su nužni za realizaciju građevina osnovnih namjena, odnosno realizaciju ukupne zone.

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

#### **Definicije:**

<b>kig</b>	<b>koeficijent izgrađenosti građevne čestice</b> /odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevne čestice/ *zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
<b>kis</b>	<b>koeficijent iskoristivosti građevne čestice</b> /odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice/ * <b>građevinska (bruto) površina zgrade</b> je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,0 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade
<b>V</b>	maksim. dozvoljena visina građevine mjereno od najniže kote uređenog terena
<b>E</b>	maksimalno dozvoljen broj etaža građevine

**Gig - Gustoća izgrađenosti** tj. ukupna prosječna izgrađenost

a/ odnos ukupne površine namijenjene za zauzimanje gradnjom i površine svih građ. čestica predviđenih za gradnju, tj. nisu uzete u račun infrastrukturne građevine (TS, prometnice), zona zavrtnica i javno zelenilo)

b/ odnos ukupne površine namijenjene za zauzimanje gradnjom i površine obuhvata plana

**Kis - koeficijent iskorištenosti**, tj. ukupna prosječna iskoristivost:

a/ odnos ukupne maksim. građevinske /bruto/ površine svih građevina i površine svih građ. čestica predviđenih za gradnju

b/ odnos ukupne maksim. građevinske /bruto/ površine svih građevina i površine obuhvata plana.

**U slijedećem tabelarnom prikazu iskazane su površine pojedinih namjena:**

NAMJENA	POVRŠINA /m <sup>2</sup> /	%
• mješovita, pretežito stambena /M1 i M1-r/	164.735	54,72
• mješovita, pretežito poslovna /M2/	25.100	8,34
• zona zavrtnica /Zz/	43.780	14,54
• gospodarska - poslovna /oznaka K/	36.990	12,29
• sportsko-rekreacijska /oznaka R/	2.475	0,82
• javne zelene površine /Z/*	9.240	3,07
• infrastruktura /IS/ trafostanica + prometnice (kolnici i pješačke staze)	18.717	6,22
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>301.037</b>	<b>100,00</b>

\*zelene površine definirane ovim planom unutar koridora internih prometnica, zajedno s površinom kolnika i pješačkih staza predstavljaju nedjeljivu cjelinu, tj. parcelu za izgradnju prometnice, definiranu na graf. prilogu br. 4 Uvjeti građenje.

**Tabelarni iskaz kig, E i kis po zonama namjene**

zona namjene	površ. zone /m <sup>2</sup> /	kig	max. pov. pod građ.	E – max. br. etaža	kis	max. građ. bruto pov
M1	155.015	0,4	62.003	4 - Po+p+1+potkr.	1,6	248.012
M1-r	9.720	0,3	2.916	4 - Po+p+1+potkr.	1,2	11.664
M2 (p1 – p6)	9.230	0,3	2.769	4 - Po+p+1+potkr.	1,2	11.076
M2 (p7 – p9)	15.870	0,2	3.174	4 - Po+p+1+potkr.	0,8	12.704
R	2.475	0,2	495	4 - Po+p+1+potkr.	0,8	1.980
K	34.845	0,3	10.453	4 - Po+p+1+potkr.	1,2	41.812
K (parcela INA)	2.145	0,2	429	3 - Po+p+potkr.	0,6	1.287
<b>ukupno</b>	<b>229.300</b>		<b>82.239</b>			<b>328.535</b>

U obzir nisu uzete iznimke (npr. iznimno moguća visina P+2 u nekim zonama K uz suglasnost Konzervatora, mogući društveni sadržaji u zoni M1 za koje je kig 0,3 i sl.)

**Gustoća izgrađenosti (Gig) i koef. iskorištenosti (Kis) za zonu obuhvata UPU-a:**

površine /m <sup>2</sup> /	*maksimalna površina namijenjena za zauzimanje gradnjom /m <sup>2</sup> /	*ukupna maksim. građevinska /brutto/ pov. svih građevina /m <sup>2</sup> /	Gig %	Kis
<b>a) zone gradnje* (229.300)</b>	82.239	328.535	<b>35,87</b>	<b>1,43</b>
<b>b) površina zone (301.037)</b>	82.239	328.535	<b>27,32</b>	<b>1,09</b>

\*odnosi se na izgradnju unutar zona M1, M2, K i R, tj. nisu uzete u račun površine i građevine za infrastrukturu, izgradnja u zoni zavrtnica i u zonama javnog zelenila

**Napomena:** S obzirom da najveći udio u površini obuhvata plana otpada na mješovitu pretežito stambenu namjenu (M1) u kojoj je PPUO-om i ovim UPU-om dozvoljena maksimalna izgrađenost 40%, a ista se zasigurno neće realizirati jer se radi o iznimno velikim (dubokim) parcelama, u tablicama izračunat maksimalni Gig i Kis će u stvarnosti biti znatno manji.

### 3.4. Prometna i ulična mreža

#### CESTOVNI PROMET

Plan prometa Poslovno-stambene zone Vidovec čini osnovu za planiranje i uređenje prostora unutar granice obuhvata plana. Prikazan je na graf. priložima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba) u mj. 1:2000 s karakterističnim poprečnim presjecima u mj. 1:100.

#### Postojeća ulična mreža

Sjeverno i istočno od zone obuhvata plana prolazi državna cesta D35 (na dionici Varaždin - Ivanec), koja je u tom dijelu Ulica Stjepana Radića u naselju Vidovec, a s koje su postojeći prilazi u zonu preko Ulice Vladimira Nazora i odvojk ulice S. Radića.

Sukladno graf. prikazima u PPUO Vidovec, granica obuhvata ovog UPU-a je definirana tako da D35, tj. k.č.br. 905 k.o. Vidovec nije unutar granice plana, no u obuhvatu plana su k.č.br. 66/1 i 66/4, gdje dijelovi D35 prolaze rubnim dijelovima tih čestica.

Južno i zapadno od zone obuhvata plana prolazi lokalna cesta L 25043, koja je u tom dijelu Vidovečka, odnosno Glavna ulica. Iz Vidovečke ulice je moguć prilaz stambenom dijelu zone preko Vrtne ulice u Domitrovcu.

Kroz samu zonu prolaze tri postojeće ulice: Ulica Vladimira Nazora, odvojak Ulice S. Radića i novootvorena Ul. hrvatskih branitelja.

#### Priključenje zone na D35

U ovaj plan je ugrađen prijedlog da se na državnoj cesti D35 izgradi kružni tok preko kojeg će se ostvariti glavni ulaz u novu poslovno-stambenu zonu. Veći dio kružnog toka će se izvoditi unutar obuhvata ovog plana, unutar površine rezervirane za izgradnju infrastrukturnih građevina (prometnice i druge infrastrukture) – oznaka IS.

Uz površinu rezerviranu za izgradnju kružnog toka formiran je i pojas javnog zelenila (oznaka Z<sub>R</sub>) unutar kojeg je, po potrebi moguće proširiti površinu za izvedbu kružnog toka. Nakon izgradnje kružnog toka taj pojas javnog zelenila ili preostali dio istog je moguće zadržati kao pojas javnog zelenila, ali je moguće i pripojiti parcelama poslovne namjene, tj. „vratiti“ sadašnjim vlasnicima, na korištenje i održavanje.

Za potrebe izvedbe spoja Ulice V. Nazora na državnu cestu D35, a u cilju sigurnog prometovanja, ovim planom je osiguran koridor za izvedbu iste, tj. za njenu rekonstrukciju. Ovim planom je analizirana mogućnost priključka nove benzinske postaje na D35.

Tlocrtna geometrija državne ceste D35 u kontaktnom području zone obuhvata ovog UPU-a, elementi kružnog toka, spoj Ul. V Nazora na istu, kao i priključak nove benzinske postaje, prikazani na graf. priložima br. 1. NAMJENA POVRŠINA i br. 2.1. INFRASTRUKTURA su orijentacioni. Stvarni parametri će se definirati prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste u glavnim projektima.

Priključak postojeće benzinske postaje na D35 se zadržava. Nakon izgradnje kružnog toka režim prometovanja (ulaz-izlaz na istu) je moguće prilagoditi novim uvjetima.

Zadržava se postojeći priključak s k.č.br. 73/1 k.o. Vidovec direktno na D35, tj. isti se „udružuje“ s priključkom preko k.č.br. 74 k.o. Vidovec (put u vlasništvu Općine Vidovec), koji je izvan zone obuhvata ovog plana, a služi i kao pristupni put do zone zaštićenog perivoja koji se nalazi neposredno uz zonu obuhvata UPU-a.

#### Planirana interna ulična mreža

*(Napomena: nazivi novih ulica se ne definiraju UPU-om)*

Unutar zone obuhvata UPU-a planira se izgradnja:

- nove poslovne ulice (od kružnog toka do Ul. V. Nazora - karakteristični presjek A-A)
- novih stambenih ulica (uz rezidencijalno stanovanje i u zapadnom bloku mješovite pretežito stambene namjene - karakteristični presjek A'-A')
- rekonstrukcija (proširenje) Ul. V. Nazora (karakteristični presjeci B-B i B'-B')
- rekonstrukcija (proširenje) Ul. hrvatskih branitelja i izgradnja odvojka (presjek C-C)
- rekonstrukcija odvojka Ul. S. Radića (osigurati minimalnu širinu kolnika, izvesti pješačku stazu barem s jedne strane, izvesti novu i po potrebi rekonstruirati postojeću infrastrukturu).

Sve nove stambene ulice u zoni su „slijepe“ i završavaju s okretištima.

Na graf. prilogu br. 4. *Uvjeti gradnje* definirane su parcele novih ulica u zoni: Pc1 – Pc7. Moguća su manja odstupanja u skladu s fazama realizacije zone, kao i spajanje i dijeljenja pojedinih parcela, što treba obrazložiti u dokumentaciji propisanoj za ishodenje lokacijske/građevinske dozvole.

Dužina svih prometnica u zoni iznosi cca **1,83 km**. Od toga na postojeću Ul. V. Nazora i odvojak Ul. S. Radića, u dijelu u kojem ulaze u obuhvat plana iznosi 380 m. Ulica hrvatskih branitelja i njen južni odvojak su dužine 450 m. Nova poslovna ulica u zoni je duga cca 385 m, nova stambena ulica „zapad“ 460 m, a ul. u kvartu planiranom za rezidencijalno stanovanje 155 m, tj. ove tri nove ulice su ukupno duge 1 km.

Na prometnice u zoni otpada cca 8 % površine, računajući kolnike, pločnike i poteze zelenila unutar prometnih koridora.

Predviđena širina koridora novih prometnica u zoni je 11-13,5 m, ovisno o konkretnoj situaciji (*karakteristični poprečni presjeci su prikazani u grafičkom dijelu Plana, na kartama infrastrukture u mj. 1:100*):

- karakteristični poprečni presjek A-A (nova poslovna ulica koja spaja „rotor“ s Ul. V. Nazora) je širine 13 m: kolnik 6 m, obostrano zeleni pojas širine 2,5 i 1,5 m i obostrano pješačke staze širine 1,5 m
- poprečni presjek A'-A' (nove stambene ulice) je širine 12, odnosno 11 m, ovisno o širini kolnika: kolnik 6 (5) m, obostrano zeleni pojas širine 1,5 m i pločnik širine 1,5 m
- karakteristični poprečni presjek B-B (sjeverni dio Ul. V. Nazora – spoj na D35) je širine 13,5 m: kolnik 6 m, odnosno 9 s trakom za uključivanje na DC, obostrano zeleni pojas širine 1,5 i 3 m i obostrano pješačke staze širine 1,5 m
- poprečni presjek B'-B' (južni dio Ul. V. Nazora) je širine 12 m: kolnik 6 m, obostrano zeleni pojas širine 1,5 m i obostrano pješačke staze širine 1,5 m
- karakteristični poprečni presjek C-C (Ul. hrvatskih branitelja i odvojak) je širine 11 m: kolnik 5 m, obostrano zeleni pojas širine 1 i 2 m i obostrano pješačke staze širine 1,5 m. U odnosu na postojeći glavni projekt Ul. hrvatskih branitelja, širina koridora ulice se ovim planom proširuje za 1 m zelenog pojasa, za potrebe smještaja podzemne komunalne infrastrukture.

Kod novih ulica poprečnog profila A-A se zeleni pojas planira izvesti između kolnika i pločnika. Zeleni pojas širine 2,5 m je moguće djelomično urediti za bočno parkiranje.

Kod potpuno rekonstruirane Ulice V. Nazora se zeleni pojas s istočne strane ulice, širine 3 m, planira izvesti između kolnika i pločnika. Isti se u svojem sjevernom dijelu „gubi“, tj. postaje traka za priključenje na D35. Sa zapadne strane ulice se zeleni pojas izvodi s vanjske strane, radi postojećih građevina (temelja) i infrastrukture, pa se pločnik izvodi uz kolnik.

Prema glavnom projektu Ul. hrvatskih branitelja, pločnici se izvode uz kolnik, a zeleni pojas s vanjske strane. Ovim planom se zadržava takav raspored.

Biciklistički promet u zoni će se odvijati kolnikom; (malo opterećenje prometnica i dozvoljena brzina ispod 60 km/h).

NAPOMENA: Kod projektiranja prometnica moguća su određena odstupanja od navedenih profila, uz obrazloženje i vodeći računa o smještaju infrastrukture.

Javna parkirališta će se po potrebi izvoditi unutar cestovnih koridora u pojasu zelenila minimalne širine 2,5 m, uz suglasnost Općine i nadležne uprave za ceste.

Javna parkirališta je moguće urediti i unutar javnih zelenih površina uz novu poslovnu ulicu, kao i na kraju pojedinih slijepih stambenih ulica.

Uz javna parkirališta vlasnici parcela su dužni za svoje potrebe osigurati i parkirne površine na svojim parcelama.

U zoni je moguća izvedba ugibališta za autobuse ili stajališta za autobuse na kolniku. Lokacije takvih ugibališta i/ili stajališta definirati će se idejnim/glavnim projektom interne prometnice. Za isto je potrebno pribaviti uvjete varaždinske Policijske uprave.

Unutar prometnih koridora će se voditi većina ostale zajedničke komunalne infrastrukture i to:

- kanalizacija (sanitarna/fekalna i oborinska) ispod kolnika, izuzev u Ul. hrvatskih branitelja gdje je već izveden asfaltirani kolnik,
- EKI s jedne, a po potrebi i s druge strane ceste ispod pločnika,
- elektroinstalacije (SN - 10(20) kV, NN - niski napon, JR - javna rasvjeta) u zelenom pojasu s jedne strane ceste, (NN po potrebi i s druge strane ceste),
- vodovod i plin, u pravilu u širem zelenom pojasu s druge strane ceste.

Položaj vodova i razmaci između pojedinih instalacija prikazani su orijentaciono na kartografskim prikazima br. 2.1. i 2.2. u karakterističnim poprečnim profilima.

### **TELEKOMUNIKACIJE - elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)**

#### **a) Nepokretna telekomunikacijska (elektroničko komunikacijska) mreža**

S obzirom na karakteristike postojeće EKI KK (kabelske kanalizacije) koja postoji u koridorima svih obodnih prometnica i ulica u zoni, može se računati da se Zona može priključiti na iste.

Ovim rješenjem planira se izgradnja nove kabelske kanalizacije u zoni (KK), unutar koje će se izvesti novi pristupni kabeli koji će se spojiti na postojeću kabelsku kanalizaciju u okruženju, a koja je spojena na najbliže komutacijsko čvorište (udaljeni pretplatnički stupanj – UPS Vidovec), smješten cca 400 m istočno od zone.

Liberalizacijom tržišta uz pojavu većeg broja telekomunikacijskih operatera, te izgradnjom KK unutar zone otvara se nekoliko mogućnosti za realizaciju priključaka građevina zone.

Kroz izradu analiza isplativosti, te projektne zadatke i projekte odredit će se tehnologija i način spajanja zone na postojeću EKI, tj. postojeću KK u okruženju.

Kabelska kanalizacija (KK) u zoni mora biti jedinstvena za sve telekomunikacijske koncesionare. Tehnologija i kapacitet KK mora biti u skladu s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom, te projektirana i izgrađena na način da svojim kapacitetom osigura pružanje svih vrsta usluga nepokretnih telekomunikacijskih mreža u zoni.

U cijevi KK unutar zone će se uvlačiti kabeli svjetlovodne distribucijske mreže.

Kako je KK u zoni (načelno) planirana samo s jedne strane internih prometnica, parcele/građevine s te strane ulice se direktno priključuju na KK mrežu, dok se građevine sa suprotne strane priključuju preko pojedinačnih priključaka, koji se vode ispod ceste i služe za priključivanje dviju ili više parcela.

Lokacija telekomunikacijskih priključaka na parceli je predmet projekta svake pojedine građevine, no može se izvršiti projektiranje i izgradnja svih priključaka u projektu KK, tj. prolaza ispod ceste, a zbog jedinstvenog uređenja prometnica unutar zone.

Sukladno pravilima struke, a na osnovu primijenjene tehnologije moguće je uz kabelske zdence izgraditi kabelske nadzemne ormariće ili kabinete za smještaj telekomunikacijske opreme, ali isključivo na način da oni ne umanjuju planirani profil pločnika.

b) Pokretna telekomunikacijska mreža

Unutar Zone nije planirana lokacija za smještaj antenskog stupa, no za eventualno potrebne dodatne bazne stanice moguće je postavljanje antenskih prihvata na krovu građevina.

### **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

#### **3.5.1. Energetski sustav**

##### **PLINOOPSKRBA**

U Poslovno-stambenoj zoni Vidovec potrebno je izgraditi plinoopskrbnu mrežu na koju će se moći priključiti svi novi potrošači.

Plinoopskrbna mreža zone će se priključiti na postojeću mrežu na slijedeći način:

a) U ul. V. Nazora, na postojeći plinovod PE 63 će se priključiti nova poslovna ulica, nova stambena ulica, te Ul. hrvatskih branitelja.

- S obzirom da se ulica V. Nazora planira rekonstruirati, preporuča se izmiještanje plinovoda u zeleni pojas koji će se formirati unutar novog profila ulice.
- Ukoliko se kroz izradu glavnog projekta, tj. kroz proračun stvarno potrebnog priključnog kapaciteta utvrdi potreba za većim profilom, PE 63 će se rekonstruirati u PE 90.

b) Postojeći plinovod PE 63 u Vrtnoj ulici (u naselju Domitrovec) produžiti će se prema sjeveru do nove stambene ulice i kroz istu (u naselju Vidovec).

Priključenje građevina u Ul. S. Radića (odvojak) izvesti će se na postojeći PE 32.

Jugoistočni dio zone, tj. „zona dvorca“ (k.č.br. 70/1, 73/1 i 73/2k.o. Vidovec) ima postojeći priključak na PE 90 iz Ul. S. Radića (D35).

Prema važećim zakonima i uvjetima koje određuje HERA (Hrvatska energetska regulatorna agencija) za svaku izgradnju nove plinske mreže potrebno je izraditi „studiju opravdanosti“, tj. plan izgradnje za određeni period.

Dimenzioniranje plinske mreže unutar zone izvršiti će se proračunom u sklopu glavnog projekta plinske mreže kojim će se ujedno definirati točan način priključenja zone na postojeći plinovod.

Plinovod će se u pravilu polagati unutar zelenog pojasa s jedne strane prometnice. Predviđeno je da se građevine s te strane spajaju priključnim plinovodima direktno na glavnu plinsku mrežu. Građevine s druge strane ulice će se opskrbljivati plinom preko priključnih plinovoda koji će se voditi ispod prometnica.

Cjevovod za distribuciju prirodnog plina će se ukapati na dubinu od cca 1-1,2 m od kote okolnog terena, osim u slučajevima prolaska ispod kolnika kada će se postavljati na dubinu od cca 1,5 m. Plinska cijev će se ispod prometnica položiti u zaštitnu cijev po cijeloj širini prometnice. Materijal zaštitne cijevi može biti polietilen ili tvrdi PVC odgovarajućeg većeg profila.

Prilikom polaganja plinovoda u odnosu na druge instalacije voditi će se računa o horizontalnim i vertikalnim udaljenostima pri paralelnom vođenju i križanju, te o potrebnoj propisanoj zaštiti.

Na svakoj parceli će se izvesti priključni plinovod koji se vodi do vlastite mjernoredukcijske stanice. Plinska instalacija svake građevine predmet je zasebnog projekta.

Svu instalaciju potrebno je izvesti prema propisima, pravilima struke te zahtjevima distributera plina.

Potrošnja plina u Poslovno-stambenoj zoni Vidovec predviđa se uglavnom za grijanje i hlađenje, te djelomično u tehnologiji (malo i srednje poduzetništvo), uglavnom na uređajima slabije snage.

## ELEKTROOPSKRBA

*Za potrebe elektroopskrbe Stambene zone Vidovec korištene su planske smjernice dostavljene od HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. "Elektra" Varaždin uz dopis broj 4003001/1856/16JM od 06.06.2016. g.*

### **Srednjenaponska mreža 10(20) kV**

Unutar zone obuhvata plana prolazi koridor dalekovoda DV 10 kV Vidovec. U cilju aktiviranja zone isti se u dijelu koji prolazi kroz zonu ukida i izmješta izvan zone obuhvata.

Opskrba budućih potrošača unutar zone obuhvata UPU-a vršit će se iz postojećih trafostanica (navedenih u poglavlju 1. Polazišta ovog obrazloženja).

*Ugradnjom postrojenja 10(20) kV i u trafostanice TS Vidovec 2 i TS Vidovec 3 biti će u skoroj budućnosti moguć prelazak ovog područja na pogonski napon 20 kV i zadovoljiti kriterije novih tehničkih zahtjeva.*

Kad snaga postojećih trafostanica više neće moći zadovoljiti potrebe kupaca u zoni, planira se izvedba jedne nove TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana montažna) s mogućnošću ugradnje transformatora snage 1000 kVA. Za planiranu trafostanicu predviđena je u središnjem dijelu zone, uz rekonstruiranu Ul. V. Nazora, parcela površine cca 100 m<sup>2</sup>, dimenzija 10 x 10 m. Oko trafostanice formirana je parcela zaštitnog zelenila.

Nova trafostanica će se sistemom „ulaz-izlaz“ interpolirati u postojeći srednjenaponski kabelski vod u Ul. S. Radića (u koridoru državne ceste D35). Napajati će se pod naponom 10 kV srednjenaponskim kabelom 10(20) kV.

Za polaganje srednjenaponskog 10(20) kV priključnog kabela od postojećeg srednjenaponskog kabelskog voda do nove TS 10(20)/0,4 kV, i natrag, osiguran je koridor unutar rekonstruirane Ul. V. Nazora. Ukoliko se izvodi naknadno, priključni kabel je moguće izvesti i u rubnom dijelu građevinske parcele poslovne namjene, neposredno uz ulični koridor.

Na prijelazima srednjenaponskog podzemnog kabela preko prometnica položiti će se dvije zaštitne cijevi DWP 160 i dvije zaštitne cijevi PEHD 50.

Koridor SN mreže usklađen je s drugim podzemnim instalacijama u zoni, a prikazan na graf. prikazu broj 2.1. INFRASTRUKTURA (promet, telekomunikacije, plinoopskrba, elektroopskrba), u mj 1:2000. s karakterističnim poprečnim presjecima u mjerilu 1: 100.

U posebnom slučaju, kada se ukaže potreba za bitno većom snagom od planirane, moguća je izgradnja nove (dodatne) trafostanice 10(20)/0,4 kV u zoni, uz suglasnost i uvjete nadležnog distributera. Takva trafostanica treba biti izgrađena unutar parcele investitora, a srednjenaponski priključak 10(20) kV treba izvesti po sistemu “ulaz-izlaz” na srednjenaponsku mrežu.

### **Niskonaponska mreža 0,4 kV**

Planirana niskonaponska mreža u zoni će se izvesti kao zračna na betonskim stupovima. Za distribuciju električne energije koristit će se samonosivi kabelski snop X00/0-A 3x70+71,5 mm<sup>2</sup>, dok će se za javnu rasvjetu i kućne priključke koristiti samonosivi kabelski snop X00/0-A minimalnog presjeka 16 mm<sup>2</sup>. Nadzemni priključak potrošača izvest će se do kućnog priključno-mjernog ormarića (KPMO) smještenog na vanjskom zidu građevine.

U slučaju većeg konzuma niskonaponska mreža će se izvesti kao podzemna, kabelima minimalno XP00-A 4x95 mm<sup>2</sup>, sistemom ulaz-izlaz do samostojećih priključno-mjernih ormarića (SPMO) na ulazu u svaku parcelu individualne stambene izgradnje ili poslovne građevine.

Za postavljane stupova i eventualno polaganje podzemnih NN instalacija planom je osiguran koridor unutar zelenog pojasa s jedne strane prometnice, a po potrebi i s druge strane ceste. (prikazano na poprečnim profilima prometnica).

### **Javna rasvjeta**

Za područje Općine postoji glavni projekt „Energetski učinkovita i ekološka javna rasvjeta na području Općine Vidovec“ (Tesla d.o.o. 2015. g.). Nastavno na taj projekt treba i u zoni predvidjeti ekološku rasvjetu.

Javna rasvjeta u zoni će se postavljati na betonske stupove NN mreže, koji se postavljaju uz vanjski rub nogostupa, u pravilu u zelenom pojasu, s jedne strane ulice. U slučaju da se u koridorima nekih ulica NN mreža izvodi kao podzemna, javna rasvjeta će se postavljati na metalne stupove.

Rasvjeta prometnih površina izvesti će se u svrhu ostvarivanja propisanih vrijednosti rasvjete za površine namijenjene prometu motornih vozila, biciklistima i pješacima.

Pri odabiru načina rasvjete voditi će se računa o “svjetlosnom zagađenju” i ekonomičnosti izvora svjetlosti (npr. instaliranje uređaja za automatsku regulaciju rada).

Izvori svjetla ugrađeni u svjetiljke biti će LED rasvjeta.

### **3.5.2. Vodnogospodarski sustav**

#### **VODOOPSKRBA**

Poslovno-stambena zona Vidovec će se vodom opskrbljivati iz Regionalnog vodovoda Varaždin.

U koridorima obodnih ulica, te u koridoru Ul. V. Nazora (u zoni) postojeća je vodoopskrbna mreža na koju su priključeni postojeći objekti u okruženju zone i u zoni.

Na tu mrežu će se priključiti i novi vodovod u zoni i to:

- nova poslovna ulica u zoni će se u Ul. V. Nazora spojiti na postojeći cjevovod PE-HD 110, a u koridoru državne ceste D35 na postojeći cjevovod PE-HD 160, i na taj način zatvoriti vodoopskrbni prsten,
- na postojeći cjevovod u Ul. V. Nazora priključit će se i nove „slijepe“ stambene ulice (Ul. hrvatskih branitelja i ulica s rezidencijalnim stanovanjem). S ciljem zatvaranja vodoopskrbnog prstena, cjevovod u Ul. hrvatskih branitelja je kroz zonu javnog zelenila moguće spojiti na planirani cjevovod u odvojkul Ul. S. Radića.
- kroz odvojak ulice S. Radića planira se izvedba novog cjevovoda koji će se na sjeveru priključiti na postojeći PE-HD 160 u Ul. S. Radića (D35), a na jugu na PE-HD 110 u Vidovečkoj ulici (L 25043). Na taj novi cjevovod će se priključiti nova „slijepa“ stambena ulica na zapadu zone. S ciljem zatvaranja vodoopskrbnog prstena, cjevovod u toj „slijepoj“ ulici se može spojiti na postojeći PE-HD 90 iz Glavne ulice.

Vodoopskrbni cjevovod u zoni se polaže u zeleni pojas s jedne strane prometnice i u pravilu s postojećim cjevovodima zatvara vodoopskrbni prsten. Položaj vodovoda u profilu prometnica je prikazan u karakterističnim poprečnim presjecima.

Vodovod zone će se na postojeći vodovod priključiti preko zasunskih komora.

Vodoopskrbna mreža u zoni će se izvesti u profil DN 110 mm.

Vodovodna mreža će osim za vodoopskrbu korisnika u zoni služiti i za protupožarne potrebe. Planirana je ugradnja nadzemnih hidranata na najvećem razmaku od 150 m.

U slučaju iznimnih zahtjeva pojedinih potrošača, tj. potrebe za većom količinom vode, isto će se trebati rješavati u suradnji sa nadležnim distributerom vode.

#### **ODVODNJA**

Sukladno suvremenoj praksi, u Poslovno-stambenoj zoni Vidovec planiran je razdjelni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Planom je predviđeno da će sanitarna i oborinska kanalizacija u zoni prolaziti ispod kolnika internih prometnica (prikazano na karakterističnim presjecima u mj. 1:100).

S obzirom da je čitava zona obuhvata plana na vodonosniku i unutar III zone zaštite izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovčak, zabranjeno je ispuštanje nepročišćenih voda u sustav odvodnje, a radi zaštite podzemnih voda, kanalizaciju i objekte na istoj treba izvesti kao vodonepropusne.

- **Odvodnja sanitarnih otpadnih voda**

Prema Studiji izvedivosti i postojećoj projektnoj dokumentaciji, sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda Općine Vidovec će se spojiti na sustav aglomeracije Varaždin.

Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda Općine Vidovec će se izvesti prema glavnom projektu (AT CONSULT d.o.o., Varaždin) na koji je Varkom d.d. kao investitor dobio u svibnju 2016. g. pravomoćnu građevinsku dozvolu.

Prema tom projektu sabirni kolektori sanitarne kanalizacije će se izvesti u koridorima svih prometnica u okruženju zone (D35, tj. kroz Ulicu S. Radića i L25043, tj. kroz Glavnu i Vidovečku ulicu). U obuhvatu zone će se kolektori izvesti kroz Ul. V. Nazora i kroz odvojak Ul. S. Radića (nastavno kroz Vrtnu ulicu), a koji će se priključiti na kolektor u Vidovečkoj ulici.

Planirani sustav sanitarne odvodnje poslovno-stambene zone će se priključiti na sustav sanitarne odvodnje naselja, odnosno Općine Vidovec u sklopu Aglomeracije Varaždin na sljedeći način:

- na kolektor u Ul V. Nazora će se spojiti zapadni dio nove poslovne ulice, nova ulica za rezidencijalno stanovanje i Ul. hrvatskih branitelja s odvojkom,
- istočni dio nove poslovne ulice će se spojiti na kolektor u Ul. S. Radića (D35),
- sanitarna odvodnja nove stambene ulice u zapadnom dijelu obuhvata plana će se razdijeliti u dva smjera: istočno na kolektor u odvojkul Ul. S. Radića, a zapadno na kolektor u Glavnoj ulici.

Tehnološke otpadne vode koje nastaju kao produkt tehnoloških procesa moraju se prije ispuštanja u mrežu otpadnih voda pročititi do razine određene posebnim propisima. Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u javnu kanalizaciju treba odgovarati parametrima propisanim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13-3/16).

Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, sanitarno-fekalne otpadne vode će se sakupljati u (atestiranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta), koje je potrebno prazniti po za to ovlaštenoj pravnoj osobi.

Ne dozvoljava se priključivanje na mrežu odvodnje otpadnih voda ukoliko ista nije priključena na uređaj za pročišćavanje u funkciji. Nakon izgradnje mreže javne odvodnje otpadnih voda i priključenja na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, obavezno je priključenje svih korisnika na sustav odvodnje, a septičke i sabirne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren.

- **Oborinska odvodnja**

Oborinske vode iz poslovno-stambene zone, prateći nagib postojećeg terena, odvodit će se putem planiranog cjevovoda prema postojećim otvorenim vodotocima:

- zapadni dio (odvojak Ul. S. Radića i nova stambena ulica) u potok Črna Mlaka
- istočni dio (nova poslovna ulica, Ul. hrvatskih branitelja i ulica za rezidencijalno stanovanje u kanal Prekno.

Potok Črna Mlaka se nalazi zapadno od zone obuhvata plana, a kanal Prekno dijelom prolazi kroz zonu prema jugu. Oba vodotoka se ulijevaju u rijeku Plitvicu.

Potok Črna Mlaka je reguliran i uredno održavan. Uređen je i veći dio kanala Prekno. Dio kanala Prekno, zapadno od Ul. V. Nazora, je potrebno pročititi/produbiti (urediti korito), tj. pripremiti za prihvat oborinske odvodnje iz zone.

Oborinske vode s površina na kojima postoji mogućnost onečišćenja uljima i mastima potrebno je prije upuštanja u sustav javne odvodnje odgovarajuće pročititi (preko taložnice, separatora ulja i masti).

Za sva parkirališta (javna i privatna unutar parcela) s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili pak za više od 6 mjesta za kamione i autobuse obavezna je ugradba separatora ulja i masti.

### 3.5.3. Postupanje s otpadom

Režim postupanja s komunalnim otpadom u poslovno-stambenoj zoni Vidovec treba uskladiti s uvjetima koje osigurava Općina u skladu s propisanim mjerama.

Iskoristive komponente komunalnog otpada (papir, staklo, plastika) potrebno je izdvojeno prikupljati, odnosno treba osigurati kontejnere/kante za prihvrat sortiranog otpada.

Komponente komunalnog otpada opasnog karaktera (istrošene baterije, stari lijekovi, ambalaža od boja, ulja i lakova, mineralnih gnojiva, sredstava za zaštitu bilja i dr.) potrebno je izdvojeno prikupljati.

Proizvođači otpada koji nastaje u proizvodnom procesu (obrta, poduzetništvo), a koji se po sastavu i svojstvima razlikuje od komunalnog otpada, moraju otpad zbrinuti sukladno zakonskim propisima.

Općina je, sukladno zakonskoj regulativi s područja gospodarenja otpadom dužna na svojem području osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad. Smještaj takvih reciklažnih dvorišta je planiran u PPU Općine Vidovec istočno od poslovno-stambene zone, u naselju Cargovec.

### 3.6. 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.

S obzirom na to da je čitava poslovno-stambena zona na vodonosnom području i unutar granica vodozaštitnog područja III. zone zaštite izvorišta, potrebno je pridržavati se mjera zaštite i uvjeta održavanja iz Odluke o zaštiti izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovščak („Službeni vjesnik VŽŽ“, br. 6/14.) propisanih za područje III zone.

Zaštita vodonosnika se prvenstveno može postići kroz odabir “čistih” djelatnosti, te kroz izvedbu kontroliranog sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda i zbrinjavanje otpada.

S osobitom pažnjom se treba odnositi prema vodotocima Črna Mlaka i Prekno na koji Zona može imati posredni utjecaj, tj. isti su planirani recipijenti za oborinske otpadne vode iz zone. (\*vodotok Črna Mlaka spada u vodotoke II kategorije.)

Područje zone ne spada u geološki nestabilna područja. Nalazi se unutar područja VII<sup>o</sup> najvećeg intenziteta potresa. Isto treba uzeti u obzir kod izračuna statike zgrada u zoni.

Potrebe za nasipavanjem terena će se svakako pojaviti u zoni. Osnovne kote, tj. nivelete tla će se morati definirati kod izrade glavnih projekata prometnica u zoni, vodeći paralelno računa i o visinskim kotama polaganja sve druge infrastrukture, osobito sustava odvodnje.

Način priključenja novih prometnica u Zoni na sustav javnih prometnica u okruženju biti će potrebno urediti u skladu s uvjetima nadležne uprave za ceste, Hrvatskih voda i distributera postojeće i planirane infrastrukture koja prolazi u koridoru istih.

Ovim Planom se značajan dio područja obuhvata planira preparcelirati.

Za mješovite pretežito stambene zone (M1) su uvjeti parcelacije propisani odredbama za provođenje PPUO-a.

Na graf. prilogu *br. 4. Uvjeti gradnje* definirane su parcele javnih površina (ulica, trafostanica, javnog zelenila), te predložena parcelacija u zoni rezidencijalnog stanovanja, u zoni mješovite pretežito poslovne namjene i zoni gospodarske – poslovne namjene.

Javnih zelenih površina u zoni je malo. Unutar poslovnih parcela je planom propisan minimum zelenih površina. Unutar parcela mješovite namjene u pravilu dominira zelenilo. Površine javnog zelenila i poteze zelenila uz prometnice potrebno je ozeleniti. Uz nove ulice se predlaže sadnja drvoreda ili manjih poteza ili grupa stablašica.

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje za planirane građevine na području obuhvata ovog UPU-a propisani su njegovim Odredbama za provođenje.

Gustoća izgrađenosti područja i urbana struktura određeni su pokazateljima kao što su:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice,
- najveća dozvoljena visina građevine
- i najveći dozvoljeni broj etaža.

Najveća dozvoljena etažnost u zoni E = Po(ili suteran)+Priz+1kat+Potkrovlje, odnosno u zoni gospodarskih – poslovnih sadržaja E = Po(S)+P+2+Potkrovlje, izvan zone dvorca i uz suglasnost Konzervatora.

Najveća dozvoljena visina građevine mjereno od kote uređenog terena uz pročelje, na njegovom najnižem dijelu, do vijenca, tj. do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (čija visina ne može biti viša od 1,2 m) je 8,0 m, odnosno 11,0 m kod dvokatnica.

Koeficijent izgrađenosti „kig“ i koeficijent iskoristivosti građevne čestice „kis“ za sve građevne čestice u zoni je prikazan u tabeli u poglavlju 3.3. *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina*, ovog Obrazloženja.

Gig - Gustoća izgrađenosti tj. ukupna maksimalna prosječna izgrađenost u obuhvatu plana je 27,32%.

Kis - ukupna prosječna iskoristivost tj. odnos ukupne maksim. građevinske (bruto) površine svih građevina u zoni obuhvata i površine obuhvata je 1,09.

Na grafičkom prikazu br. 4. UVJETI GRADNJE definirane su i granice gradivog dijela pojedine površine određene namjene (M1, M1-r, M2, R i K), tj. određeno je područje unutar kojeg se mogu razvijati tlocrti građevina, te minimalne dozvoljene udaljenosti građevnog pravca, tj. gradivog dijela čestice od granice građevne parcele. Pri tom se osobito vodilo računa o propisanim uvjetima za vatrogasne pristupe.

Na istom graf. prilogu je predložena parcelacija unutar zona namjene M1-r, M2 i K (koja nije obvezujuća).

Uz neke prometnice u zoni definiran je obavezni građevni pravac, koji određuje obavezu gradnje dijela pročelja građevine osnovne namjene na tom pravcu.

Unutar površina za koje je definiran samo gradivi dio (bez obaveznog građ. pravca), gradnja se može slobodno organizirati unutar tih granica.

Odredbama za provođenje određen je način gradnje uličnih ograda, kao i ograda između dviju građevnih čestica. Oblikovanje ograda treba omogućiti prozračnost zone, stoga se ne preporuča zidanje visokih punih ograda.

Ulične ograde treba graditi na regulacijskom pravcu, tj. vanjska strana ograde je linija regulacije ulice, ograde treba kontinuirano nastavljati na toj liniji.

### **3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

#### **Zaštićeni dijelovi prirode**

Na prostoru obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode, no neposredno uz jugoistočnu granicu obuhvata je **perivoj uz dvorac Lordis-Lohausen** – zaštićen temeljem Zakona o zaštiti prirode kao spomenik parkovne arhitekture.

Na spomeniku parkovne arhitekture i u njegovoj neposrednoj blizini nisu dopušteni zahvati, ni radnje kojima bi se mogle promijeniti ili narušiti vrijednosti zbog kojih je zaštićen.

Sve aktivnosti vezane uz zaštićeni spomenik parkovne arhitekture i u njegovoj neposrednoj blizini potrebno je provoditi u suradnji sa Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Varaždinske županije i Projektom zaštite i obnove perivoja u Vidovcu.

#### **Ekološka mreža**

Prostor obuhvata plana, kao i prostor u okruženju, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15) nije unutar nijednog područja uvrštenog u sustav ekološke mreže RH.

#### **Kulturno-povijesne i ambijentalne cjeline**

Na području obuhvata UPU-a nalazi se kulturna baština zaštićena prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i upisana u Registar kulturnih dobara RH: dvorac Lordis-Lohausen, tj. istočni dio obuhvata plana se nalazi unutar sjevernog dijela zaštićene zone dvorca.

U poglavlju *1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti* ovog Obrazloženja opisano je postojeće stanje.

Ovim planom je unutar „zone dvorca“, za dio koji se nalazi u obuhvatu plana, definirana nova namjena: poslovna (K) i mješovita pretežito poslovna (M2), te zadržan sportski objekt (R) na svojoj čestici.

Ovim planom se za postojeće k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec planira mješovita pretežito poslovna namjena (M2). Postojeće građevine na tim parcelama koje se koriste kao stambene ili višestambene, mogu se kao takve koristiti do rušenja ili prenamjene, uz moguću rekonstrukciju definiranu u odredbama za provođenje PPUO Vidovec za građevine čija je namjena protivna planiranoj.

Postojeća izgradnja na k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec je sklop više građevina. Na graf. prilogu br. 4. Uvjeti gradnje definirano je koje od tih građevina se zadržavaju i ne smiju se rušiti, koje se mogu rušiti uz prethodno evidentiranje postojećeg stanja koje će se arhivirati, a koje su predložene za uklanjanje.

Ovim planom zadržava se mogućnost uređenja tih parcela i u budućnosti na način da predstavljaju sklop međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina (složena građevina) uz moguće etapno građenje.

Složene građevine se mogu graditi i unutar poslovne namjene K, unutar zone dvorca.

Postojeće k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec, mogu se zadržati u postojećim gabaritima, mogu se objediniti u jednu parcelu, a mogu se i preparcelirati sukladno prijedlogu prikazanom na graf. prilogu br. 4. Uvjeti gradnje. Odstupanja od tog prijedloga su moguća uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

Maksimalna dozvoljena visina građevina u zoni dvorca je Po/S+P+1 +Potkrovlje, uz izuzetak izgradnje na parceli INA-e koja se ograničava na izgradnju prizemnica (Po+P+Potkrovlje).

Na području k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec (u M2), na parceli sa sportskom namjenom (R) i na parceli INA-e (u K) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,2, dok je u ostalim dijelovima zone dvorca 0,3.

Na području k.č.br. 73/1 i 73/2 k.o. Vidovec (u M2) i na parceli sa sportskom namjenom (R) je koef. iskoristivosti (kis) 0,8, na parceli INA-e (u K) kis = 0,6, a na svim ostalim dijelovima zone dvorca 1,2.

Unutar „zone dvorca“ se ograničava maksimalna tlocrtna površina građevine i to: 400 m<sup>2</sup> – za osnovnu građevinu, a 300 m<sup>2</sup> za ostale građevine. U slučaju izgradnje složene građevine (sklop više građevina), sve osnovne građevine mogu razviti tlocrt najveće etaže u površini do 400 m<sup>2</sup>.

U skladu sa zahtjevima nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu:

- ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naide na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu ili Arheološki odjel Gradskog muzeja Varaždin koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

U cilju zaštite ambijentalnih vrijednosti, odnosno stvaranja kulturnog krajolika novih ambijentalnih vrijednosti potrebno je prvenstveno kroz arhitekturu primjerenu veličinom, visinom i oblikovanjem, obaveznim hortikulturnim rješenjem javnih zelenih površina i uređenjem parcela, postići ravnotežu u zoni, te je uklopiti u širi krajolik.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna 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 Plan se mora baviti i zaštitom i očuvanjem prostora, odnosno smanjivanjem postojećih i sprječavanjem budućih nepovoljnih utjecaja na okoliš.

U cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, planirani sadržaji u zoni su stanovanje niske gustoće, poslovni sadržaji sa “čistim” djelatnostima, tj. treba isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili za koje se ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru doseg negativnih utjecaja.

Radi zaštite okoliša i ljudskog zdravlja u naselju, preporuča se primjena ekoloških metoda uzgoja u biljnoj proizvodnji i vrtlarstvu.

S obzirom da se radi o izrazito ruralnom kraju dobre kvalitete poljoprivrednih tala, u provedbi građevinskih zahvata potrebno je voditi računa o pravilnom postupanju s uklonjenim tlom kako bi se ono privremeno deponiralo te koristilo u kasnijoj sanaciji prostora. U slučaju iskopa dubljih od 30 cm, plodni površinski sloj potrebno je zasebno deponirati kako bi se izbjeglo miješanje s neplodnom zdravicom u dubljim slojevima.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

Kroz odredbe za provođenje ovog Plana (u poglavlju 9.) date su posebne mjere sprječavanja mogućeg nepovoljnog utjecaja na okoliš uzrokovanog sadržajima u Zoni i to za zaštitu tla, zraka, voda, te zaštitu od buke.