



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb



Nositelj izrade:
OPĆINA PETRIJEVCI
Jedinstveni upravni odjel

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA PETRIJEVCI

III. izmjene i dopune

- **Sažetak za javnost**

U V O D

Odluku o izradi III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci donijelo je 4. travnja 2022. godine na svojoj 9. sjednici Općinsko vijeće Općine Petrijevci, a Odluka o izradi III. izmjena i dopuna naselja Petrijevci objavljena je u "Službenom glasniku" Općine Petrijevci broj 3/22 od 3.5.2022. godine.

Postupak izrade i donošenja III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci provodi se u skladu s odrednicama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i pratećim podzakonskim aktima. Sve poslove koordinacije izrade i donošenja III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci provodi Jedinostveni upravni odjel Općine Petrijevci, a troškovi izrade Plana financiraju se iz općinskog proračuna.

Prije početka izrade III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci Nositelj izrade je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije pribavio mišljenje (KLASA: 351-04/22-02/8, URBROJ: 2158-16-03/05-22-2 od 15.3.2022. godine) da za III. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci nije potrebno provoditi postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš ni prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata na ekološku mrežu.

Osnovni ciljevi izrade III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci definirani su člankom 6. Odluke o izradi:

- promjenu namjene za pojedine katastarske čestice ili prostorne cjeline prema pristiglim inicijativama;
- korekcija planirane ulične mreže prema zahtjevima Općine Petrijevci (ukidanje ili dodavanje trasa, korekcija poprečnih presjeka i drugo);
- usklađenje sa stvarnim stanjem korištenja prostora ili građevina (postojeće stanje);
- izmjenu odredbi za provedbu u dijelu koji se odnosi na propisivanje uvjeta gradnje na građevnim česticama;
- druge izmjene koje će proisteci iz pristiglih inicijativa za izmjenu Plana te prihvaćenih primjedbi u postupku javne rasprave;
- usklađenje Plana s podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine;
- usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije (obveza prema članku 61. Zakona o prostornom uređenju);
- usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama koje temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju dostave nadležna javnopravna tijela;
- ispravak tehničkih grešaka i eventualnih neusklađenosti u tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana.

Obavijest o izradi III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci objavljena je:

- na web stranici Općine Petrijevci (www.petrijevci.hr);
- na web stranici Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (odluke-o-izradi@mpgi.hr).

Jedinostveni upravni odjel Općine Petrijevci dostavio je primjerak Odluke o izradi III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Petrijevci uz zahtjev za dostavu podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata za izradu Plana (KLASA: 350-02/22-01/2, URBROJ: 2158-29-03-22-10 od 6.6.2022. godine) javnopravnim tijelima određenim posebnim propisima.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjena odredbi za provedbu

S obzirom na postojeće stanje izgrađenosti kao i potrebu legalizacije već izgrađenih građevina potrebno je izmijeniti neke od trenutno važećih uvjeta gradnje u:

- zoni sportsko-rekreacijske namjene R7₁ (uz nogometno igralište), k.č.br. 729 k.o. Petrijevci;
- na lokaciji Dobrovoljnog vatrogasnog društva Petrijevci (k.č.br. 739/1 k.o. Petrijevci);
- zoni javne i društvene namjene – kulturne D5 (Dom kulture), k.č.br. 751. k.o. Petrijevci.

Zona sportsko-rekreacijske namjene R7₁ (uz nogometno igralište), k.č.br. 729 k.o. Petrijevci

Tvrtka Izvor-ing d.o.o. je podnijela inicijativu da se k.č.br. 729 k.o. Petrijevci uvrsti u građevinsko područje. Uvidom u PPUO Petrijevci je vidljivo da se spomenuta katastarska čestica već nalazi unutar građevinskog područja i to unutar zone sportsko-rekreacijske namjene R7₁, za koju su uvjeti gradnje propisani člankom 29a. Odredbi za provedbu PPUO Petrijevci. Spomenuta se čestica nalazi izvan obuhvata UPU-a naselja Petrijevci, a izmjena granice obuhvata UPU-a naselja Petrijevci ovom prilikom nije moguća, s obzirom da isto nije predviđeno Odlukom o izradi III. izmjena i dopuna UPU-a naselja Petrijevci. Dakle, gradnja sportsko-rekreacijskih sadržaja na k.č.br. 729 k.o. Petrijevci je moguća, ali prema uvjetima koji su propisani člankom 29a. Odredbi za provedbu PPUO Petrijevci. Što se tiče uvjeta gradnje u zoni sportsko-rekreacijske namjene (nogometno igralište), izmjenama Plana je propisano da umjesto građevinske (bruto) površine (GBP) građevina do 150 m²/ha cjelovite uređene športsko-rekreacijske površine - građevne čestice, sada može iznositi do 5% površine građevne čestice zone.

Lokacija DVD Petrijevci (k.č.br. 739/1 k.o. Petrijevci)

Kako bi se ostvarila mogućnost legalizacije zatečenog stanja građevina koje koristi Dobrovoljno vatrogasno društvo Petrijevci (k.č.br. 739/1 k.o. Petrijevci), navedena je katastarska čestica planom definirana kao zona javne i društvene namjene / vatrogasni dom (D8), za koju su člankom 64b. propisani uvjeti gradnje:

- dozvoljena je izgradnja na regulacijskoj liniji;
- na građevnoj čestici dozvoljena je izgradnja više građevina;
- građevine se mogu graditi na granici građevinske čestice, uz uvjet da prema susjednoj čestici (osim prometnice ili javne zelene površine) nemaju otvora;
- izgrađenost građevne čestice može iznositi najviše 80%;
- dopuštena etažnost građevine je najviše 2 nadzemne etaže,
- parkiranje treba riješiti na pripadajućoj građevnoj čestici ili susjednoj čestici javne namjene.

Kako je Zakonom o prostornom uređenju propisano da prostorni plan užeg područja (UPU) treba biti usklađen s prostornim planom šireg područja (PPUO), izvršena je detaljna analiza Odredbi za provedbu PPUO Petrijevci, koje se odnose na uvjete gradnje poslovnih građevina unutar građevinskih područja naselja. Pri tome treba uzeti u obzir i da se prostornim planom lokalne razine užega područja (UPU) mogu propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih prostornim planom lokalne razine širega područja (PPUO).

Uvjeti gradnje komunalno – servisnoj zoni (K3) propisani UPU-om naselja Petrijevci ne mogu mijenjati na način da se smanje prostorni standardi od onih propisanih prostornim planom lokalne razine širega područja (PPUO Petrijevci), jer bi tome trebala prethoditi najprije izmjena i dopuna važećeg PPUO Petrijevci. Stoga je za ovu lokaciju izmjenama Plana određena javna i društvena namjena – vatrogasni dom (D8) sa već prije navedenim uvjetima gradnje (članak 64b.).

Zona javne i društvene namjene – kulturne D5 (Dom kulture), k.č.br. 751. k.o. Petrijevci

U Ulici Republike UPU-om naselja Petrijevci je planirana zona javne i društvene namjene (D5 – kulturna namjena), na kojoj je izgrađen Dom kulture, uz kojeg se planira izgradnja dodatnih građevina i površina kulturne namjene.

Kako bi se osiguralo da novi zahvati u prostoru budu što jednostavnije realizirani, izmjenama ovog Plana izvršena je analiza članka 64a. Odredbi za provedbu koji se odnosi na ovu lokaciju.

S obzirom da se navedene katastarske čestice u međuvremenu spojene u jednu, kao i zbog potrebe dogradnje dodatnih sadržaja kulturne namjene na ovoj lokaciji, članak 64a. je izmijenjen.

Promjena namjene površina

Kako bi se Plan uskladio sa stvarnim stanjem u prostoru, Općina Petrijevci je zatražila promjenu namjene pojedinih katastarskih čestica ili zona:

- javna i društvena namjena – upravna (D1) na k.č.br. 868/2 i 868/3 mijenja se u ugostiteljsko-turističku namjenu hotel (T1), s obzirom da je već izvršena prenamjena i hotel posluje na ovoj lokaciji;
- procijenjeno je da nije potrebna planirana parkirališna površina (IS2) na k.č.br. 868/1, te se cijela katastarska čestica planira kao zona gospodarske namjene – poslovne / pretežito trgovačka (K2);
- Općina Petrijevci je zatražila da se k.č. br. 767, 766, 765, 764/2, 764/1, 763/2, 763/1 i 762 k.o. Petrijevci umjesto mješovite namjene - pretežito poslovna (M2) planiraju kao mješovita namjena - pretežito stambena (M1);
- zbog proširenja poslovne djelatnosti zatraženo je proširenje zone mješovite namjene - pretežito poslovna (M2) na k.č. br. 501 i na susjednu k.č. br. 502;
- potrebno je ucrtati postojeći rešetkasti antenski stup na k.č.br. 2219/5 k.o. Petrijevci na krajnjem južnom dijelu obuhvata, u zoni (I1).

Ugostiteljsko-turistička namjena - hotel (T1)

Javna i društvena namjena – upravna (D1) – bivši Zadružni dom na k.č.br. 868/2 i 868/3 mijenja se u ugostiteljsko-turističku namjenu hotel (T1), s obzirom da je već izvršena prenamjena i hotel već duže vremena posluje na ovoj lokaciji

Prenamjena planirane parkirališna površina (IS2) na k.č.br. 868/1

Privatna tvrtka, vlasnik k.č.br. 868/1 k.o. Petrijevci, zatražila je ukidanje planirane namjene javnog parkirališta (IS) na južnom dijelu spomenute parcele, s obzirom da na toj lokaciji planiraju širiti svoje poslovanje, te je stoga ovim izmjenama Plana cijela katastarska čestica planirana kao zona gospodarske namjene – poslovne / pretežito trgovačke (K2).

Prenamjena k.č. br. 767, 766, 765, 764/2, 764/1, 763/2, 763/1 i 762 k.o. Petrijevci u mješovitu namjenu – pretežito stambenu (M1)

Općina Petrijevci je zatražila da se k.č. br. 767, 766, 765, 764/2, 764/1, 763/2, 763/1 i 762 k.o. Petrijevci umjesto mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) planiraju kao mješovita namjena - pretežito stambena (M1).

Proširenje zone mješovite namjene - pretežito poslovne (M2)

Zbog proširenja poslovne djelatnosti zatraženo je proširenje zone mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na k.č. br. 502.

Izgradnja benzinske postaje s pratećim sadržajima

Na dijelu k.č.br. 339/1 k.o. Petrijevci (između državne ceste D34 i prometnice u gospodarskoj zoni) planirana je izgradnja benzinske postaje s pratećim sadržajima. Odredbama za provedbu (članak 101. je propisano da se benzinske postaje mogu graditi uz javne prometnice u zonama gospodarske namjene (I1 i I2), te slijedom toga nema potrebe da se UPU-om naselja Petrijevci na kartografskim prikazima točno određuje na kojem dijelu k.č.br. 339/1 se planira izgradnja benzinske postaje.

Rešetkasti stup elektroničkih komunikacija na k.č.br 2219/5 k.o. Petrijevcima

U kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Elektroničke komunikacije i energetski sustav, ucrtan je postojeći rešetkasti antenski stup na k.č.br. 2219/5 k.o. Petrijevcima na krajnjem južnom dijelu obuhvata, u zoni (I1).

Prometni sustav

Općina Petrijevcima je podnijela zahtjev da se u Plan ucrtaju izvedena obilaznica naselja Petrijevcima na trasi D34, kao i biciklističke staze u naselju:

- od Ulice J. J. Strossmayera do spoja na Kolodvorsku ulicu;
- u koridoru spojne ceste S. Radića - A. M. Relkovića;
- u Novom naselju.

Obilaznica naselja Petrijevcima te navedene biciklističke staze ucrtane su u Plan prema dostavljenim podacima.

Također je Općina Petrijevcima zatražila planiranje produžetka prometnice preko k.č.br. 747 za potrebe DVD Petrijevcima, te je spomenuta katastarska čestica umjesto namjene M1 ovim izmjenama Plana riješena kao pristupna cesta s parkiralištem i zelenilom

Ispravak pogrešaka

U legendi uz kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina ispuštena je oznaka za k.č.br. 939 (D9 -lovački dom) te je izvršen ispravak (legenda je dopunjena).

Korekcija odredbi za provedbu

III. izmjenama i dopunama UPU-a naselja Petrijevcima izmijenjene su odredbe za provedbu. U nastavku se navode osnovne izmjene:

- članak 14., 16., 31. i 76. – ukinuta namjena K3 (komunalno-servisna)
- članak 31. – brisane su sve poslovne namjene, a ostale zelene površine su označene kao ZO (umjesto Z2)
- članak 35. i 36. – naziv „stanice“ zamijenjen je nazivom „postaja“
- članak 40. – najveći GBP određen je s 5% površine građevne čestice (umjesto 150 m²/ha)
- članak 54a. – dodana je odredba za izgradnju građevina trgovačke namjene i pomoćnih građevina u zonama poslovne namjene – pretežito trgovačke (K2)
- članak 56. – naziv „ribički“ zamijenjen je nazivom „vatrogasni“
- članak 64a. – dijelom su izmijenjeni uvjeti gradnje zoni javne i društvene namjene – kulturne (D5)
- članak 64b. – propisani su uvjeti gradnje u zoni javne i društvene namjene – vatrogasni dom (D8)
- članak 76. – brisana je suvišna odredba o izgrađenosti građevne čestice te su izmijenjeni uvjeti gradnje poslovnih građevina (od najbližeg regulacijskog pravca i od dvorišnih međa)
- članak 101. – detaljnije su propisane odredbe za izgradnju benzinskih postaja
- članak 102. – brisana je adresa poštanskog ureda Petrijevcima
- članci 108a. i 108b. – dodani su uvjeti gradnje obnovljivih izvora energije
- članak 119. – tablica je dopunjena s podacima o arheološkom nalazištu Karaševo II
- članak 124. – dopunjena je odredba o postojećem načinu zbrinjavanja komunalnog otpada.

III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA PETRIJEVCI

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

postojeće planirano **TUMAČ ZNAKOVA**

GRANICE

--- OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

M1 M1 MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

M2 MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D - SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE
D1 - UPRAVNA
D2 - ZDRAVSTVENA
D3 - PREDŠKOLSKA
D4 - ŠKOLSKA
D5 - KULTURNA
D6 - MIRTVAČNICA
D7 - VJERSKA
D8 - VATROGASNI DOM
D9 - LOVAČKI DOM

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
I2 - PRETEŽITO ZANATSKA
I2.1 - PETEŽITO ZANATSKA (uz prethodne vodozaštitne radove)

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K2 - PRETEŽITO TRGOVAČKA

UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
T - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
T1 - HOTEL

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE

Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

ZO OSTALE ZELENE POVRŠINE

V VODNE POVRŠINE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - JAVNE PROMETNE POVRŠINE
IS2 - JAVNO PARKIRALIŠTE

GROBLJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

P2 VRIJEDNO OBRADIVO TLO

P3 OSTALA OBRADIVA TLA

