Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRATIŠINEC

SAŽETAK ZA JAVNOST

_nositelj izrade :	*REPUBLIKA HRVATSKA* *MEĐIMURSKA ŽUPANIJA* ***OPĆINA VRATIŠINEC*** ***Jedinstveni upravni odjel***
_načelnik Općine:	*Mihael Grbavec*
_odgovorna osoba nositelja izrade	*Jagoda Domjanić Jambrošić, mag.oec.*
_stručni izrađivač plana :	***PLAN 21 d.o.o.***
_odgovorni voditelj Plana:	*Damian Sobol Turina, dipl .ing. arh.urb* *ovlašteni arhitekt-urbanist AU-622*
_stručni tim u izradi plana:	*Bojan Bilić, dipl. ing. arh.* *Damian Sobol Turina, dipl .ing.arh.urb* *Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh.* *Lada Jurković, dipl.ing.arh.* *Karin Pavlović, dipl .ing.arh.urb*
_oznaka elaborata	*ID-E644*
_datum i mjesto izrade	*Rijeka, studeni 2026.*
_direktor	*Bojan Bilić, dipl. ing. arh.*

DAMIAN SOBOL-TURINA
mag.inž.arh.urb.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U 622

DAMIAN SOBOL-TURINA
HR-54800580928
Elektronički potpisano
Electronically signed
16.11.2026.18:12:18
Skenirajte za više informacija-->
Scan for more information-->
CERTILIADoc

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

SAŽETAK ZA JAVNOST

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

1. PRAVNA OSNOVA IZMJENA I DOPUNA

Drugim (II.) izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Vratišinec (u daljnjem tekstu: II. ID PPUO) mijenja se i dopunjuje važeći plan stare generacije. To je Prostorni plan uređenja Općine Vratišinec s I. izmjenama i dopunama („Službeni glasnik Međimurske županije" broj 14/04 i 10/12). Plan se ujedno usklađuje sa sustavom prostornog planiranja nove generacije. Nakon donošenja smatrat će se prostornim planom nove generacije.

Propisi na kojima se temelji izrada plana:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima („Narodne novine" broj 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine" broj 37/14, 154/14, 30/21, 75/22 i 61/23)
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine" broj 115/15)

Postupak izrade započet je Odlukom o izradi iz prosinca 2025. To je bilo prije 1. siječnja 2026., kada je na snagu stupio novi Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 155/25). Sukladno članku 236. stavku 3. novoga Zakona, postupak se dovršava prema odredbama Zakona iz prve alineje.

II. ID PPUO izrađene su u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU), u modulu ePlanovi i aplikaciji ePlanovi Editor.

ID plana: 664 ·
Oznaka plana: 664 HR-ISPU-PPGO-05045

2. RAZLOZI DONOŠENJA IZMJENA I DOPUNA

Razlozi su utvrđeni Zakonom i Odlukom o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Vratišinec (KLASA: 024-01/25-01/07, 16. prosinca 2025.).

A) Usklađenje sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjena i dopuna te usklađenje sa Zakonom, Pravilnikom i drugim važećim propisima.
2. Usklađenje s planom više razine, Prostornim planom Međimurske županije (važeće III. izmjene i dopune, „Službeni glasnik Međimurske županije" broj 12/25).
3. Plan šireg područja iste razine ne postoji, pa usklađenje nije potrebno.

B) Nova prostorno-planska rješenja
Nova rješenja uvode se ako ispunjavaju dva uvjeta:

- temelje se na stručnim analizama stanja na terenu, sektorskim studijama, razvojnim planovima nositelja izrade (Općine Vratišinec) te podacima javnopravnih tijela, pravnih osoba i građana
- nisu suprotna ciljevima prostornog razvoja Općine niti planovima višeg reda

Osnovni koncept razvoja iz važećeg plana zadržava se. U naravi se radi o manjim korekcijama namjene prostora i granica uvjetovanima prelaskom u novi sustav prostornog planiranje (ePlanovi) te o usklađenju sa zatečenim stanjem u prostoru.

Polazišta – stanje u prostoru
Stručna podloga za analizu stanja bilo je Izvješće o stanju u prostoru Međimurske županije 2014. – 2021. („Službeni glasnik Međimurske županije" broj 7/23):

- Općina obuhvaća 16,31 km² i čine je naselja Vratišinec i Gornji Kraljevec te zaselak Remis.
- Prema popisu iz 2021. Općina ima 1.673 stanovnika. To je 15,7 % manje nego 2011. i drugi najveći relativni pad u Županiji. Nastavi li se trend posljednjih deset godina, 2031. Općina će imati oko 1.411 stanovnika.
- Građevinska područja naselja izgrađena su 75,8 %, a izdvojena građevinska područja izvan naselja svega 9,1 %.
- Izvješće daje tri preporuke: preispitati zone koje se dugo ne ostvaruju, izdvojena građevinska područja planirati uzimajući u obzir kategoriju poljoprivrednog zemljišta te građevinska područja planirati s dugoročnom vizijom razvoja.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

Tražene izmjene
Izmjene koje su zatražili nositelj izrade (Općina Vratišinec) i građani:

r.br.	katastarska čestica / lokacija	naselje	izmjena u planu	predlagatelj
1.	k.č. 13/1, k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena statusa dijela građevinskog područja (izgrađeno / neizgrađeno)	Općina
2.	k.č. 145, k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena namjene	Općina
3.	k.č. 836, k.o. Vratišinec	Vratišinec	ukidanje planirane gospodarske namjene	Općina
4.	k.č. 403/1, k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena statusa dijela građevinskog područja (izgrađeno / neizgrađeno)	Općina
5.	k.č. 403/2, 339, 340, 341, 342 i 343, k.o. Vratišinec	Vratišinec	proširenje građevinskog područja za nove razvojne površine (dom za starije, POS)	Općina
6.	dio k.č. 1916, k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena statusa dijela građevinskog područja (izgrađeno / neizgrađeno)	Općina
7.	k.č. 1906, k.o. Vratišinec	Vratišinec	izmjene u zoni sportsko-rekreacijske namjene	Općina
8.	više k.č., k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena namjene u proizvodnu, usklađenje sa stvarnim stanjem	Općina
9.	dio k.č. 878, 877, 876 i 2110/1, k.o. Vratišinec	Vratišinec	izmjena granice građevinskog područja i promjena namjene u proizvodnu, usklađenje sa stvarnim stanjem	Općina
10.	dio više k.č., k.o. Vratišinec	Vratišinec	promjena uvjeta gradnje stambenih građevina	Općina
11.	dio k.č. 632/1, 631/3, 630/1 i 3907, k.o. Gornji Kraljevec	Gornji Kraljevec	proširenje građevinskog područja	građani
12.	k.č. 1660/1, k.o. Gornji Kraljevec	Gornji Kraljevec	promjena namjene	Općina
13.	više k.č., k.o. Gornji Kraljevec	Gornji Kraljevec	promjena statusa dijela građevinskog područja (izgrađeno / neizgrađeno)	Općina
14.	k.č. 2253/1, k.o. Gornji Kraljevec	Gornji Kraljevec	promjena namjene	Općina

Uz navedeno, plan sadrži i izmjene koje proizlaze iz usklađenja sa stanjem u prostoru i s novim sustavom prostornog uređenja (ePlanovi).

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

3. PREDMET IZMJENA PROSTORNOG PLANA (SAŽETAK)

UVOD

Najvažnije promjene ukratko :

- Plan prelazi u digitalni sustav ePlanovi. Unutar građevinskih područja sada se određuju namjene, pa je Karta 1. Prostornog palana Općine detaljnija nego dosad.
- Ukupna površina građevinskih područja smanjuje se za 17,30 ha. Najveći dio smanjenja posljedica je metodoloških usklađenja (digitalni katastarski plan, sunčana elektrana izvan GP) i ukidanja neizgrađenih dijelova koji se koriste za poljoprivredu.
- U centru Vratišinca osigurava se prostor za dom za starije osobe. U novom dijelu naselja, Vratišinec - sjeveroistok, omogućuje se društveno poticana stanogradnja (POS).
- Gospodarske površine objedinjuju se u Proizvodnu zonu Vratišinec – Ciglenice (14,67 ha). Za njezin neizgrađeni dio izrađuje se UPU.
- Uvjeti gradnje propisuju se zasebno za svaku zonu. Uvode se mjere urbane sanacije i zelene infrastrukture te se Odredbe usklađuju sa Strategijom prilagodbe klimatskim promjenama
- U plan su ugrađeni zahtjevi javnopravnih tijela: ceste, elektroničke komunikacije, nafta, plin i geotermalne vode, zaštita prirode i kulturna baština, te je usklađen sa izmjenama I dopunama Prostornog plana Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj (SN MŽ 7/01, 8/01, 23/10, 7/19 i 12/25.)

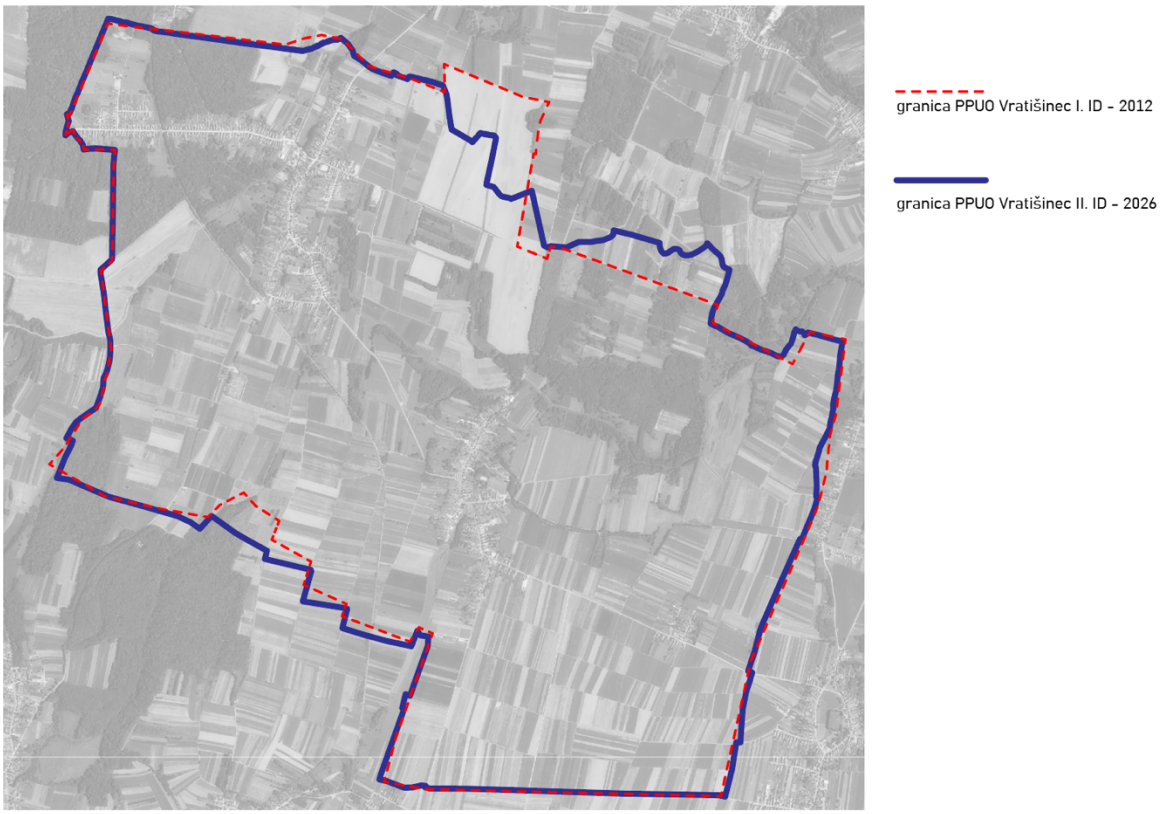
II. ID PPUO mogu se sažeto razvrstati u pet skupina izmjena:

1. izmjene u granici obuhvata plana
2. izmjene planskih rješenja kao posljedica transformacije sustava prostornog uređenja (ePlanovi i ePlanovi Editor)
3. promjene namjene prostora i pravila provedbe zahvata
4. usklađenje plana sa zahtjevima javnopravnih tijela I Prostornim planom Međimurske županije

U nastavku su izmjene prikazane i opisane po skupinama.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

3.1 IZMJENE U GRANICI OBUHVATA PLANA



Pri izradi plana nove generacije utvrđeno je da se granica važećeg plana (I. ID) ne podudara sa stvarnom administrativnom granicom Općine. Dosadašnji dokumenti navode i različite podatke o površini Općine:

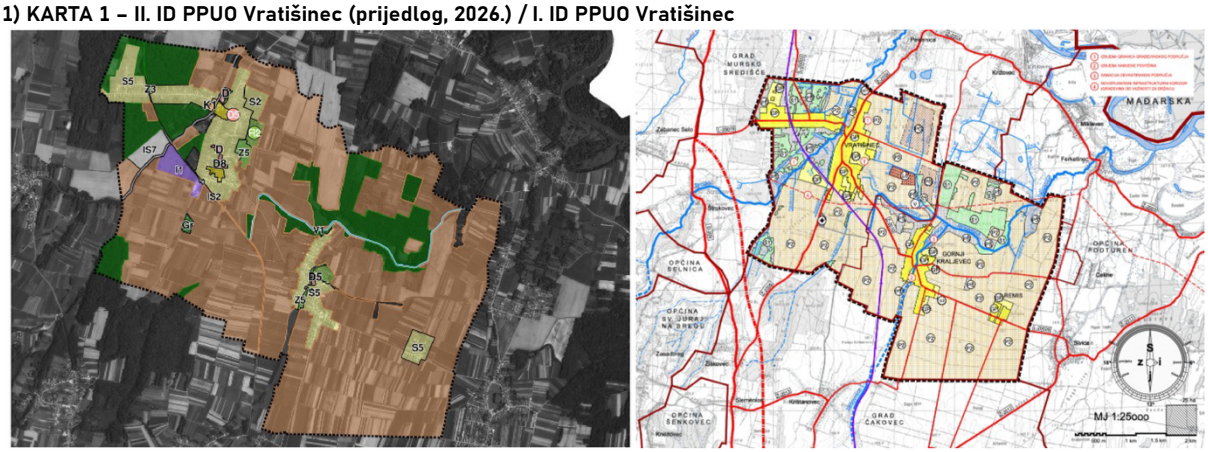
zbroj površina k.o. Vratišinec i Gornji Kraljevec	**površina iz Prostornog plana Međimurske županije**	**površina iz važećeg PPUO Vratišinec**
16,6235 km²	16,6237 km²	16,1244 km²

II. ID PPUO ne mijenjaju granicu Općine. Granica plana usklađuje se sa službenom granicom koju je verificiralo Ministarstvo i koja je preuzeta iz sustava ePlanovi. Površina obuhvata plana iznosi **16,3144 km²** (1.631,44 ha).

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

3.2 IZMJENE PLANSKIH RJEŠENJA KAO POSLJEDICA TRANSFORMACIJE SUSTAVA PROSTORNOG UREĐENJA I PROMJENA GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

1) KARTA 1 – II. ID PPUO Vratišinec (prijedlog, 2026.) / I. ID PPUO Vratišinec



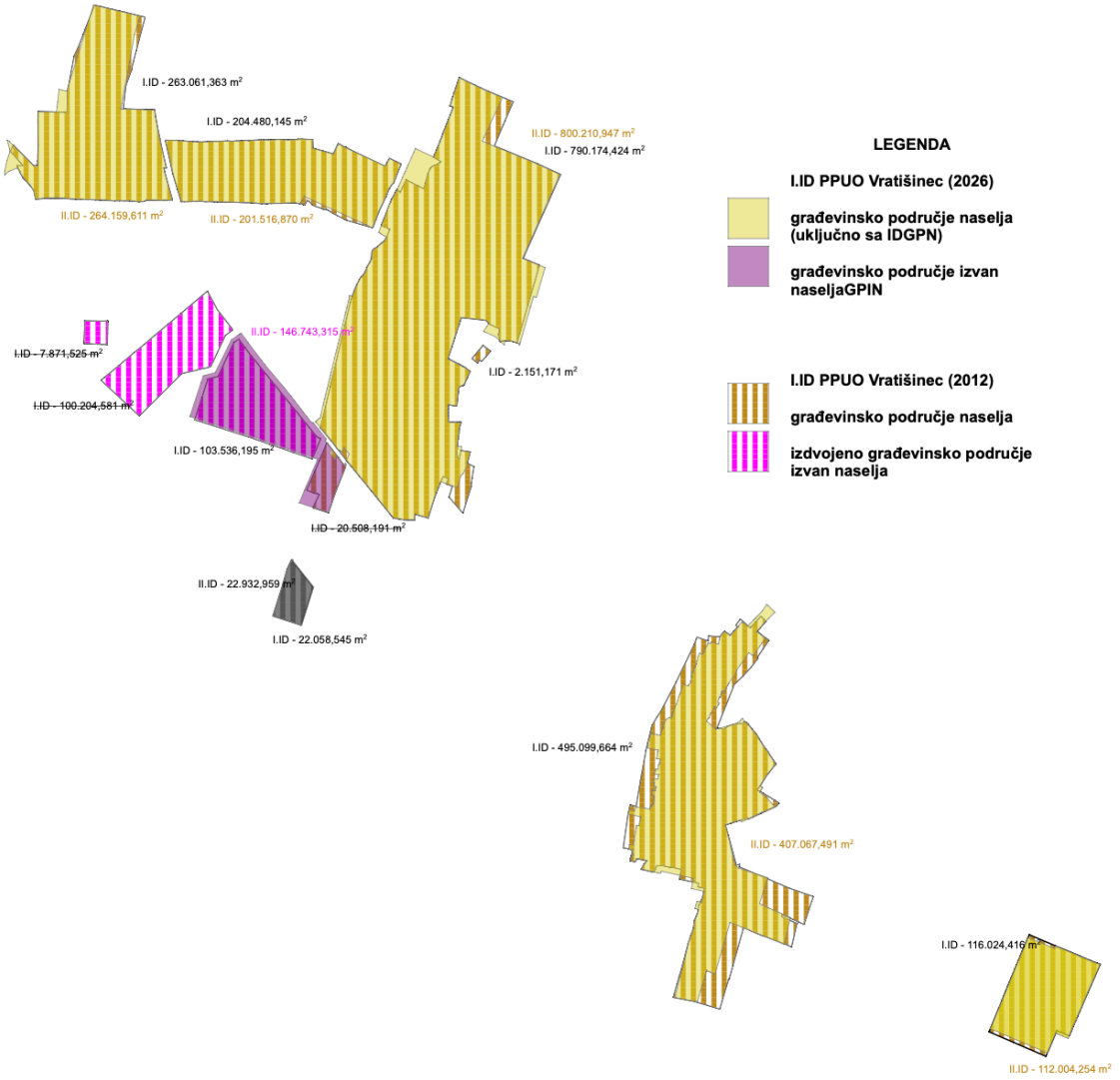
Prostorni planovi nove generacije („digitalni prostorni planovi“) izrađuju se u geografskom informacijskom sustavu (GIS). Svaki grafički element plana, poligon ili linija, povezan je s bazom podataka. U bazi su mu pridružena svojstva (atributi, npr. oznaka i naziv ceste) i pripadajuće odredbe za provedbu. Planski elementi razvrstani su u slojeve, a svaki sloj obrađuje jednu temu. Plan se crta u stvarnom mjerilu (1:1). Kartografske prikaze i odredbe za provedbu iz unesenih podataka automatski generira aplikacija ePlanovi Editor.

Važeći plan (2004. i 2012.) izrađen je prema ranijem pravilniku (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04). Taj pravilnik nije obvezivao određivanje namjena unutar građevinskih područja, pa su određene samo rezervirane zone za pojedine namjene.

Pravilnik je na snazi od 1. siječnja 2024. Prema njemu namjena prostora obvezni je dio uvjeta provedbe zahvata. Svakoj se površini na karti pridružuje jedna do najviše tri primarne namjene iz propisanog popisa (sloj KN-1-1; čl. 5. i 6. Pravilnika). Zato se dosadašnje rezervirane zone zamjenjuju razgraničenjem namjena unutar građevinskih područja. Plan iz 2012. digitaliziran je i „preveden“ u sustav ePlanovi, a odabrane su namjene najsličnije dosadašnjim planskim rješenjima.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

2) GRAĐEVINSKA PODRUČJA – USKLAĐENJE I IZMJENA UZ UKUPNO SMANJENJE



Digitalizacijom plana stare generacije nastala su odstupanja pojedinih površina namjena i granica GP. Ona nisu posljedica planerske odluke. Uzrok je novi sustav (ePlanovi) i način rada u ePlanovi Editoru, DKP te druga tehnička unapređenja od 2012. naovamo. Granice GP zato su prilagođene granicama katastarskih čestica.

Zbog drugačije metodologije i planskih rješenja opisanih u poglavlju 3.4, ukupna površina GP u II. ID PPUO manja je za **17,30 ha** nego u važećem planu.

Promjene granica GP imaju dva izvora: usklađenje s DKP-om i novim sustavom ePlanovi te planska rješenja na zahtjev nositelja izrade (Općine Vratišinec) Zbirno, sve promjene smanjuju ukupnu površinu GP (GPN, IDGPN i GPIN) za **173.017 m² (17,30 ha)**. Povećanja iznose 88.884 m², a smanjenja 261.901 m². Smanjenje je prvenstveno posljedica metodoloških promjena (namjene infrastrukture „IS“ sada su moguće izvan GP) i planskih rješenja.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

Bilanca promjena GP

promjena	površina (m²)
sunčana elektrana – iz GPIN (I1) u površinu infrastrukture izvan GP (IS7)	−100.204
ukidanje neizgrađenih dijelova GP koji se koriste u poljoprivredi (ARKOD)	−60.753
usklađenje granica GP s DKP-om (zbroj povećanja i smanjenja)	−44.269
ukidanje GPIN gospodarske namjene (K) na k.č. 836	−7.872
ukidanje nejasnog izdvojenog dijela GP na jednoj čestici	−2.151
proširenje Proizvodne zone Vratišinec – Ciglenice (bez dijela preuzetog iz GPN-a)	+25.531
proširenje GPN Vratišinec – dom za starije osobe	+12.696
proširenje GPN Gornji Kraljevec – zahtjev građana	+2.807
proširenje GP za dio područja farme – zahtjev vlasnika	+1.198
ukupno	**−173.017 (−17,30 ha)**

Dio GPN Vratišinec od 20.508 m² pripaja se Proizvodnoj zoni. To ne mijenja ukupnu površinu GP, pa nije iskazan zasebno.

3) PROŠIRENJE GP NASELJA

a) **Vratišinec – dom za starije osobe.** GPN Vratišinec proširuje se za 12.696 m² na k.č. 403/2, 339, 340, 341, 342 i 343 k.o. Vratišinec. Proširenje prati plan Općine da otkupi zemljište i gradi društvene sadržaje, prvenstveno dom za starije osobe. Riječ je o „zamjeni" lokacija, iz tri razloga:

- ukupna površina GP u Općini smanjuje se za 17,30 ha
- poljoprivredno korištenje tog zemljišta nije evidentirano u sustavu ARKOD
- planirani sadržaj od javnog je interesa i jača mrežu društvene infrastrukture

Planirana je i pristupna nerazvrstana cesta.

b) **Gornji Kraljevec – na zahtjev građana.** GPN Gornji Kraljevec proširuje se za 2.807 m² na dijelu k.č. 632/1, 631/3, 630/1 i 3907 k.o. Gornji Kraljevec. Riječ je o „zaokruženju" GP uz komunalno opremljenu prometnicu.

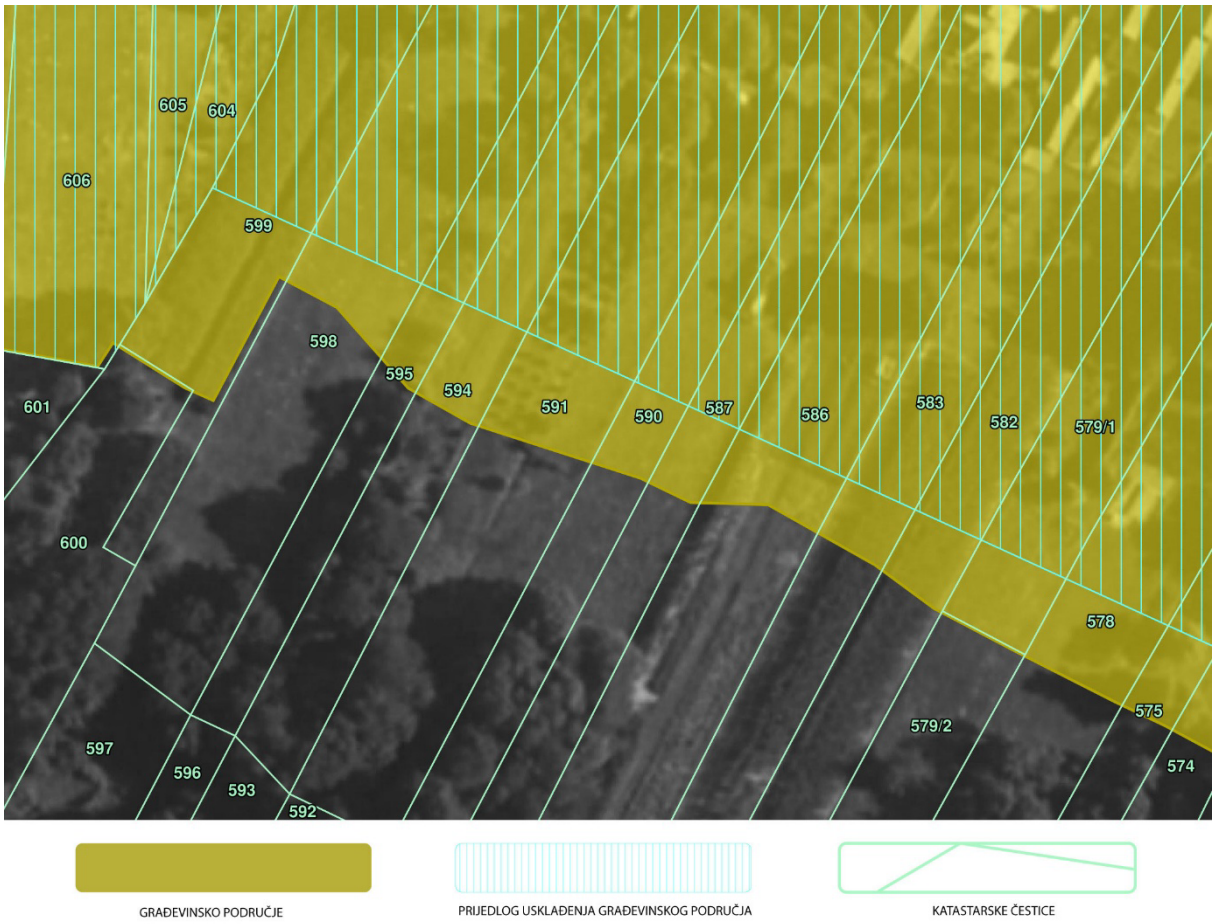
4) UKIDANJE DIJELOVA GP – POLJOPRIVREDNO KORIŠTENJE
Ukidaju se neizgrađeni dijelovi GPN Vratišinec (≈ 1,77 ha) i GPN Gornji Kraljevec (≈ 4,31 ha), ukupno ≈ 6,08 ha. Razlozi:

- površine su evidentirane u sustavu ARKOD i intenzivno se koriste kao poljoprivredne
- nema inicijative za gradnju
- za korištenje u planiranoj namjeni trebalo bi graditi dodatnu infrastrukturu
- usklađenje sa katastarskim planom

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

5) USKLAĐENJE GRANICA GP S DKP-om I PROMJENA STATUSA IZGRAĐENOSTI

- Granice GP na nizu su mjesta prilagođene granicama čestica iz DKP-a. Zbirno je to 26.144 m² povećanja i 70.413 m² smanjenja.
- Na više lokacija u GPN Vratišinec i GPN Gornji Kraljevec status dijela GP mijenja se iz „neizgrađeno" u „izgrađeno", kako bi plan odgovarao zatečenom stanju. Među ostalim to se odnosi na k.č. 13/1, 403/1 i dio k.č. 1916 k.o. Vratišinec.
- Ukida se nejasan izdvojeni dio GP na samo jednoj čestici (2.151 m²).



6) PROŠIRENJE GPIN – PROIZVODNA ZONA VRATIŠINEC – CIGLENICE
Dio GPN Vratišinec koji se koristi za gospodarske djelatnosti (20.508 m²) izdvaja se iz naselja i pripaja Proizvodnoj zoni Vratišinec – Ciglenice. Zona se dodatno proširuje radi usklađenja sa zatečenim stanjem, dijelom radi ozakonjenja postojeće gradnje, a dijelom za daljnji razvoj. Na zahtjev Općine proširenje obuhvaća i dijelove k.č. 878, 877, 876 i 2110/1 k.o. Vratišinec.

Zona ukupno ima 14,67 ha: 2,53 ha je izgrađeno, a 12,14 ha neuređeno (obveza UPU-a). Nadležno tijelo ocijenilo je prenamjenu u proizvodnu namjenu prihvatljivom za ekološku mrežu. Ocjena se odnosi na k.č. 869, 2110/2, 1313, 1312, 2127, 878, 877, 876 i 2110/1 k.o. Vratišinec.

7) UKIDANJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA (GPIN)

- k.č. 836 k.o. Vratišinec – GPIN gospodarske namjene (K – reciklažno dvorište), 7.872 m². Razvoj je napušten, a ukida se na zahtjev Općine.
- dio k.č. 859/1 k.o. Vratišinec – GPIN sunčane elektrane (I1), 100.204 m². Riječ je o metodološkoj promjeni: površina se planira kao površina infrastrukture izvan GP (IS7).

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

8) PRAVILA PROVEDBE I PLANOVI UŽEG PODRUČJA

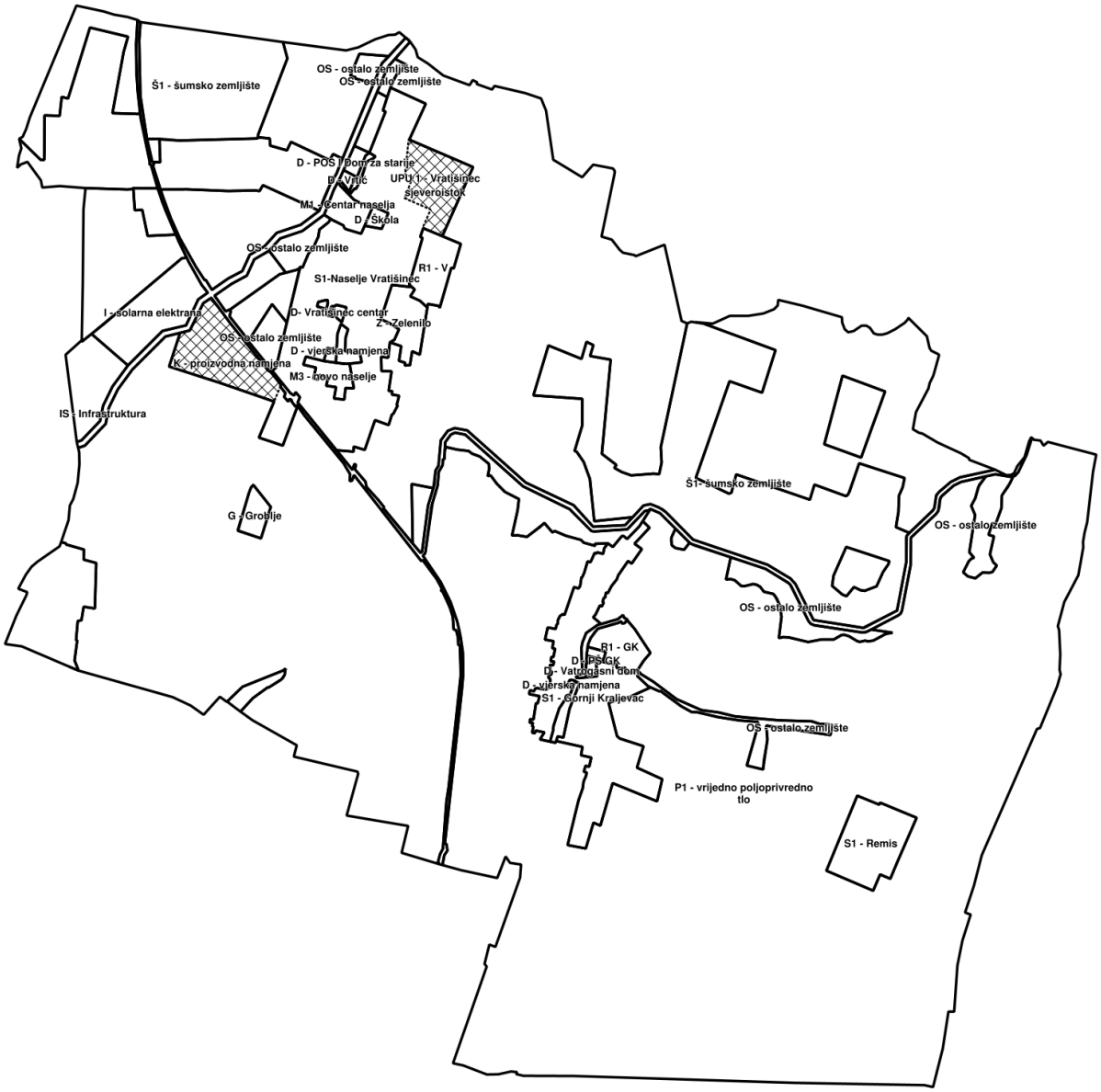
Sloj Pravila provedbe zahvata (KN-3-1) sadrži detaljne uvjete gradnje i prati sloj Namjene prostora (KN-1-1). Za svaku zonu namjene zato se propisuju vlastiti uvjeti. Pravila iz važećeg plana zadržavaju se i dopunjuju novim planskim rješenjima (točka 12).

Planira se jedan plan užeg područja, **UPU Gospodarska zona Vratišinec (Ciglenice)**. Obuhvaća neizgrađeni i neuređeni dio zone površine 121.424 m² (≈ 12,1 ha). Izgrađeni dio zone nije pod obvezom izrade UPU-a, kako bi se olakšala provedba i rekonstrukcija postojećih građevina.

Ukidaju se dosadašnje obveze izrade dva UPU-a:

- UPU-a „Gospodarska zona – intenzivan uzgoj životinja“, jer je razvoj zone u toj namjeni napušten
- UPU-a „Zona mješovite, pretežito stambene namjene“, jer su detaljni uvjeti gradnje za to područje sada propisani pravilima provedbe ovog plana

3.3 PROMJENE NAMJENE PROSTORA I PRAVILA PROVEDBE ZAHVATA



9) IZMJENA NAMJENE – PARK
Na zahtjev Općine Vratišinec namjena k.č. 145 k.o. Vratišinec mijenja se iz stambene u javnu zelenu površinu (Z).

10) IZMJENA NAMJENE – „CENTAR"
U centru naselja Vratišinec namjene se određuju detaljnije, radi preciznije regulacije gradnje i očuvanja kvalitete prostora:

- javna i društvena namjena (D; D4 – predškolska; D5 – osnovnoškolska)
- mješovita namjena (M3)
- poslovna namjena (K1)

Na zahtjev Općine planira se nova površina javne i društvene namjene (D) sjeveroistočno od postojećeg vrtića. Namijenjena je budućoj gradnji doma za starije osobe (proširenje GP opisano je u točki 14). Dio površine mijenja se iz stambene u poslovnu namjenu (K1), kako bi plan odgovarao zatečenom stanju u prostoru.

11) IZMJENA NAMJENE – SPORTSKO-REKREACIJSKA ZONA
Na zahtjev Općine granice dosadašnje sportske zone u Vratišincu (k.č. 1906 k.o. Vratišinec) korigirane su prema DKP-u i stanju na terenu. Za zonu su propisani zasebni uvjeti gradnje (točka 12).

12) IZMJENA NAMJENE – „SREDIŠTE"
U središtu naselja Vratišinec detaljnije se razgraničuju površine javne i društvene namjene (D; D8 – vjerska). Uvodi se i nova zona mješovite namjene M1 – „Novo naselje". Njezini uvjeti gradnje potiču i usmjeravaju uređenje novog dijela naselja (točka 12).

13) IZMJENA NAMJENE – GOSPODARSKA (PROIZVODNA) ZONA
Gospodarske površine u Vratišincu objedinjuju se u jedinstveno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, **Proizvodnu zonu Vratišinec – Ciglenice** (I1 – proizvodna namjena). Zona spaja dosad planiranu gospodarsku zonu i dio GP naselja koji se već koristi za gospodarske djelatnosti.

Proširenje je rezultat usklađenja sa stvarnim stanjem na terenu, dijelom radi ozakonjenja postojeće gradnje, a dijelom za daljnji razvoj. Na granice je utjecao i novi sustav ePlanovi i DKP. Zona sada ima 14,67 ha, a za njezin neizgrađeni dio izrađuje se UPU (točka 3).

14) IZMJENA NAMJENE – UKIDANJE GOSPODARSKIH ZONA IZVAN NASELJA

- Na zahtjev Općine ukida se izdvojeno GP izvan naselja gospodarske namjene (K – reciklažno dvorište) na k.č. 836 k.o. Vratišinec, jer je razvoj tog područja napušten.
- Površina sunčane elektrane na dijelu k.č. 859/1 k.o. Vratišinec bila je GPIN (I1 – proizvodnja električne energije iz sunčeva izvora) više nije izdvojeno građevinsko područje. U sustavu ePlanovi elektrane na obnovljive izvore energije područnog (regionalnog) značaja planiraju se izvan GP. Površina je zato planirana kao površina infrastrukture – energetski sustav (IS7). Riječ je o metodološkoj promjeni, a za lokaciju je izdana građevinska dozvola.

15) NAMJENA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA
Namjene izvan GP preuzete su iz Prostornog plana Međimurske županije i prevedene u kategorije Pravilnika (čl. 58. st. 3.):

- zemljište namijenjeno poljoprivredi: P1 – osobito vrijedno, P2 – vrijedno, P3 – ostalo
- šume: Š1 i Š3 – zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja; Š2 – ostalo
- ostalo zemljište: PŠ

Najveći dio Općine, 1.153 ha ili oko 71 %, čini vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi. Šume državnog značaja zauzimaju oko 220 ha.

16) IZMJENA NAMJENE – GORNJI KRALJEVEC
Namjena pojedinih dijelova naselja Gornji Kraljevec određuje se detaljnije. Odnosi se na javne i društvene sadržaje (npr. vatrogasni dom) i sportsko-rekreacijsku zonu. Cilj je da plan odgovara stvarnom stanju u prostoru i preciznije odredi uvjete rekonstrukcije i buduće gradnje.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

17) UVJETI GRADNJE PO ZONAMA – PRAVILA PROVEDBE

Uvjeti gradnje sada se propisuju zasebno za svaku zonu namjene. Dosad su bili propisani općenito, za tri vrste zona: mješovitu, pretežito stambenu namjenu, gospodarsku zonu i zone centralnih sadržaja. Cilj je osuvremeniti planska rješenja, uskladiti ih s propisima i kvalitetnije razvijati naselja.

Stambene i mješovite zone

zona	što se gradi	ključni uvjeti
S5 – postojeća naselja Vratišinec, Gornji Kraljevec i Remis	obiteljske kuće, slobodnostojeće i dvojne	čestica slobodnostojeće prizemne kuće najmanje 400 m², katne 540 m² (dvojne 300 / 420 m²); kig/kis: slobodnostojeće 0,3/0,7, dvojne 0,4/0,8 (kig kao dosad, kis se uvodi); do Po+P+1+Pk; vijenac do 6,6 m (prizemne 5,0 m)
M3 – Centar naselja Vratišinec	obiteljske zgrade (do 2 stana) i višestambene zgrade (3 i više stanova), slobodnostojeće i dvojne	čestice i visine kao u S5; kig/kis: slobodnostojeće 0,3/0,7, dvojne 0,4/0,7, višestambene 0,4/0,8; višestambene najmanje P+1
M1 – Novo naselje (središte Vratišinca)	obiteljske i višestambene zgrade, samo slobodnostojeće	čestica najmanje 400 m² (prizemne) / 540 m² (katne); kig/kis: prizemne 0,4/, katne 0,3/, višestambene 0,4/0,8; najmanje 3,0 m od međe; građevinski pravac najmanje 5,0 m od osi ulice i najviše 10,0 m od regulacijskog pravca
S2 – Vratišinec sjeveroistok (novi dio naselja)	obiteljske i višestambene zgrade te zgrade u nizu; POS	čestica najmanje 500 m² (prizemne) / 600 m² (katne); kig/kis: slobodnostojeće 0,3/0,7, u nizu 0,4/0,8, višestambene 0,3/0,8; najmanje 4,0 m od međe; uz nove ulice građevinski pravac najmanje 6,0 m od osi i najviše 10,0 m od regulacijskog pravca; POS do P+2 i 9,0 m visine, na temelju detaljne arhitektonsko-urbanističke studije

Poslovne djelatnosti u stambenim i mješovitim zonama

- U zonama S5 i M1 dopuštene su tihe i čiste djelatnosti te, uz mjere zaštite, i bučne.
- U zonama M3 i S2 dopuštene su samo tihe i čiste djelatnosti. Najveća tlocrtna površina poslovne građevine u M3 je 400 m², a u S2 100–600 m².

Ostale zone

- **Dom za starije osobe (novo):** čestica najmanje 1.500 m², kig 0,3, kis 0,8. Najviše P+2 ili P+1+Pk, vijenac do 10,5 m, kapacitet do 40 korisnika.
- **Javne i društvene građevine** (škola, područna škola, dječji vrtić, vjerska građevina, vatrogasni dom): uvjeti se propisuju posebno za svaku građevnu česticu. Kig je 0,4, a gradi se P+1 s mogućnošću podruma i potkrovlja, s vijencem do 6,6 m. Udaljenost od međe je najmanje 3,0 m, a od međe stambene građevine 5,0 m. Postojeća izgrađenost i visina zadržavaju se.
- **Sportsko-rekreacijska zona Gornji Kraljevec (R1):** najveća izgrađenost i dalje je 15 %. Vijenac pomoćnih i ugostiteljskih građevina povećava se s 3,8 m na 5,0 m.
- **Sportsko-rekreacijska zona Vratišinec (R1):** kig 0,1, najviše dvije etaže i visina do 5,0 m. Pomoćne građevine mogu imati do 100 m² tlocrta, a usluga smještaja nije dopuštena.
- **Zona proizvodne namjene:** zadržani su dosadašnji uvjeti
- Pomoćne građevine i gospodarske građevine uz poljoprivredu u zonama S5 ostaju bez promjena.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

18) MJERE URBANE SANACIJE

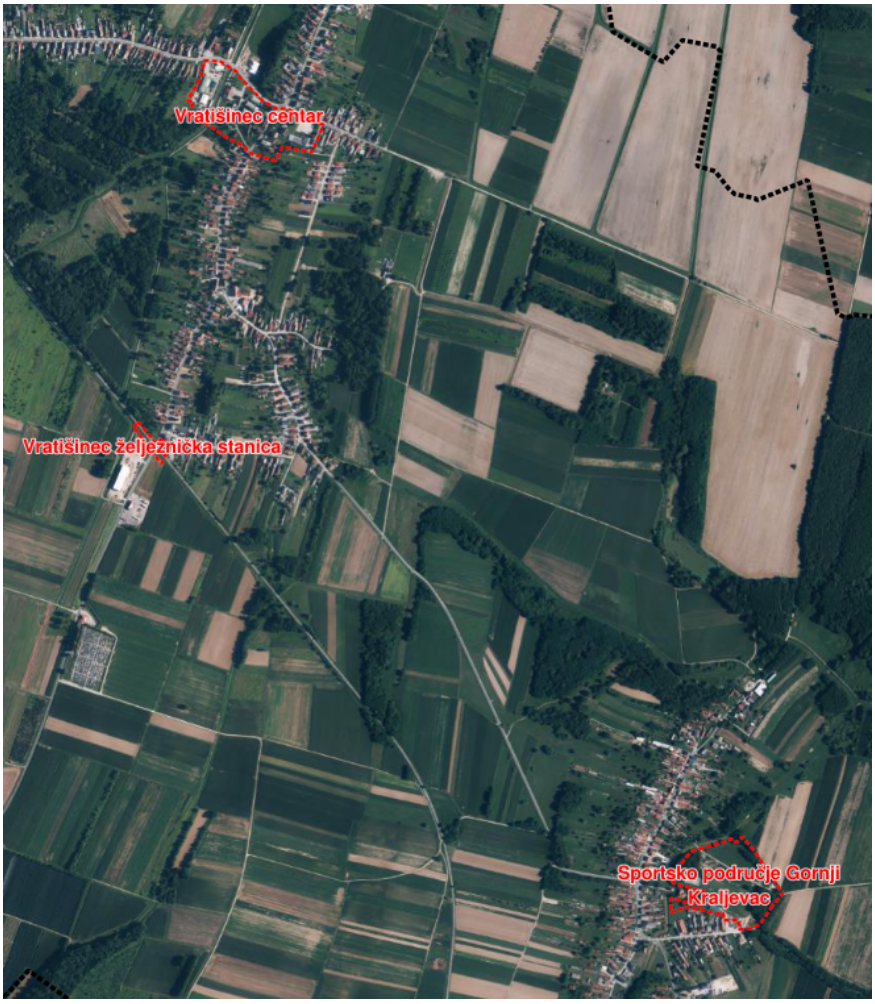
Plan određuje tri područja urbane sanacije:

- centar Vratišinca (≈ 4,9 ha)
- područje željezničke stanice Vratišinec (≈ 0,4 ha), upisano u Registar brownfield područja RH
- sportsko područje u Gornjem Kraljevcu (≈ 4,5 ha)

Cilj je podići komunalni standard uz zadržavanje zatečene izgradnje, bez većih zahvata. Mjere su usmjerene prvenstveno na površine javne namjene:

- rekonstrukcija ulica s komunalnom infrastrukturom
- uređenje središta naselja i predprostora stanice jedinstvenim projektom javne površine
- manji parkovi, igrališta i stajališta
- staze uz vodotoke, drvoredi i upojne zelene površine

Za privatne čestice propisani su uvjeti koji omogućuju postupno usklađivanje pri rekonstrukciji. Zahvati su manji i međusobno neovisni, pa se provode neposredno na temelju ovog plana, bez obveze izrade UPU-a. Provode se postupno. Mogu se financirati i iz dijela naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru koji pripada Općini (čl. 31. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama).



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

3.4 IZMJENE UVJETOVANE ZAHTJEVIMA JAVNOPRAVNIH TIJELA I USKLAĐENJE SA PROSTORNIM PLANOM MEĐIMURSKE ŽUPANIJE

U plan su ugrađeni zahtjevi za sljedeća područja:

- promet (ŽUC): usklađene trase županijskih i lokalnih cesta; zahvati u cestovnom pojasu samo uz suglasnost ŽUC-a; dvije nove nerazvrstane ceste (Vratišinec sjeveroistok, pristup domu za starije osobe)
- elektroničke komunikacije (HAKOM, HT, Telemach): postojeća mreža, zone za samostojeće antenske stupove i smjernice za gradnju mreže
- nafta, plin i geotermalne vode (INA, Agencija za ugljikovodike): postojeća infrastruktura; cijela Općina nalazi se u istražnom prostoru ugljikovodika i geotermalnih voda
- priroda i ekološka mreža (JU Međimurska priroda): rezervat biosfere Mura – Drava – Dunav i ekološka mreža HR2001346 Međimurje
- kulturna baština (Konzervatorski odjel u Varaždinu): 2 zaštićena i 15 evidentiranih kulturnih dobara te 5 arheoloških lokaliteta; za iskope dublje od 40 cm propisan je arheološki nadzor
- šume i poljoprivredno zemljište (Hrvatske šume, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva): zaštita šuma i vrijednog poljoprivrednog zemljišta

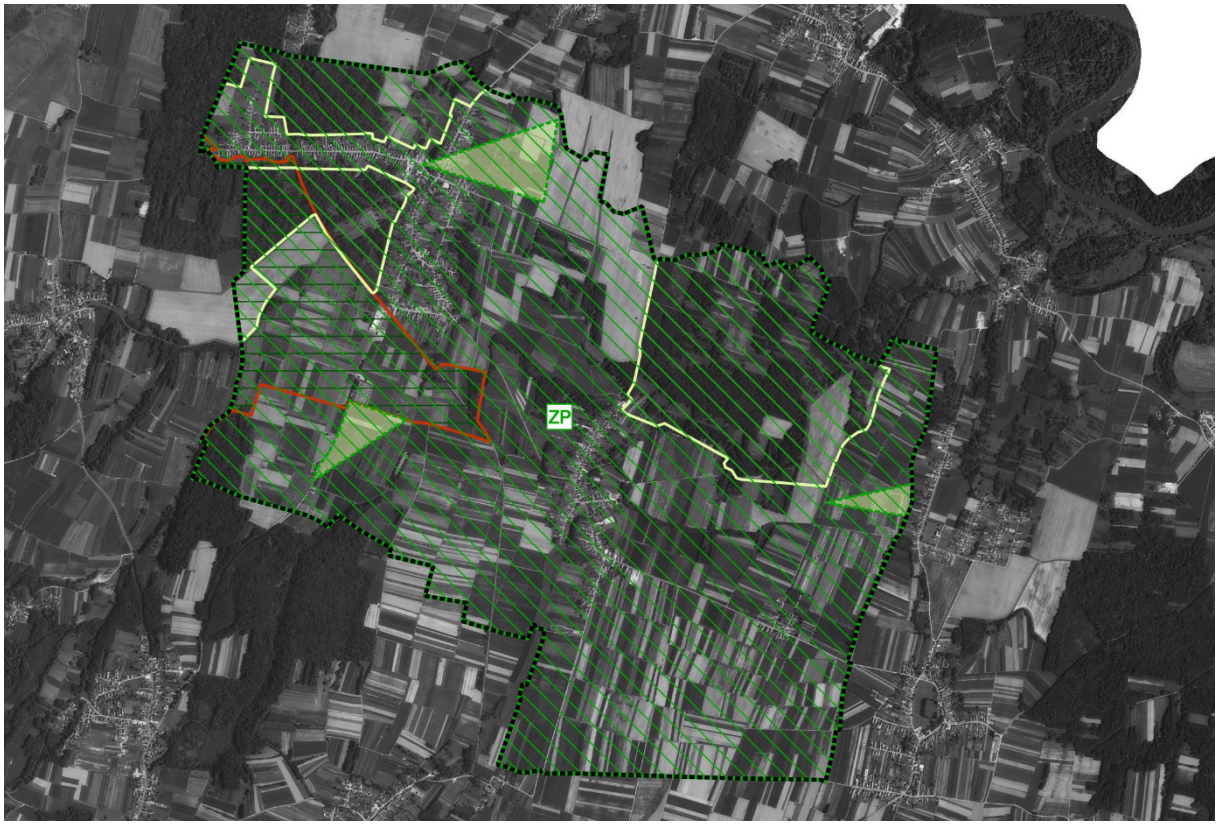
Za elektroenergetski, plinski i vodnogospodarski sustav zahtjevi nisu dostavljeni. U tim sustavima nema izmjena osim usklađenja s Prostornim planom Međimurske županije.

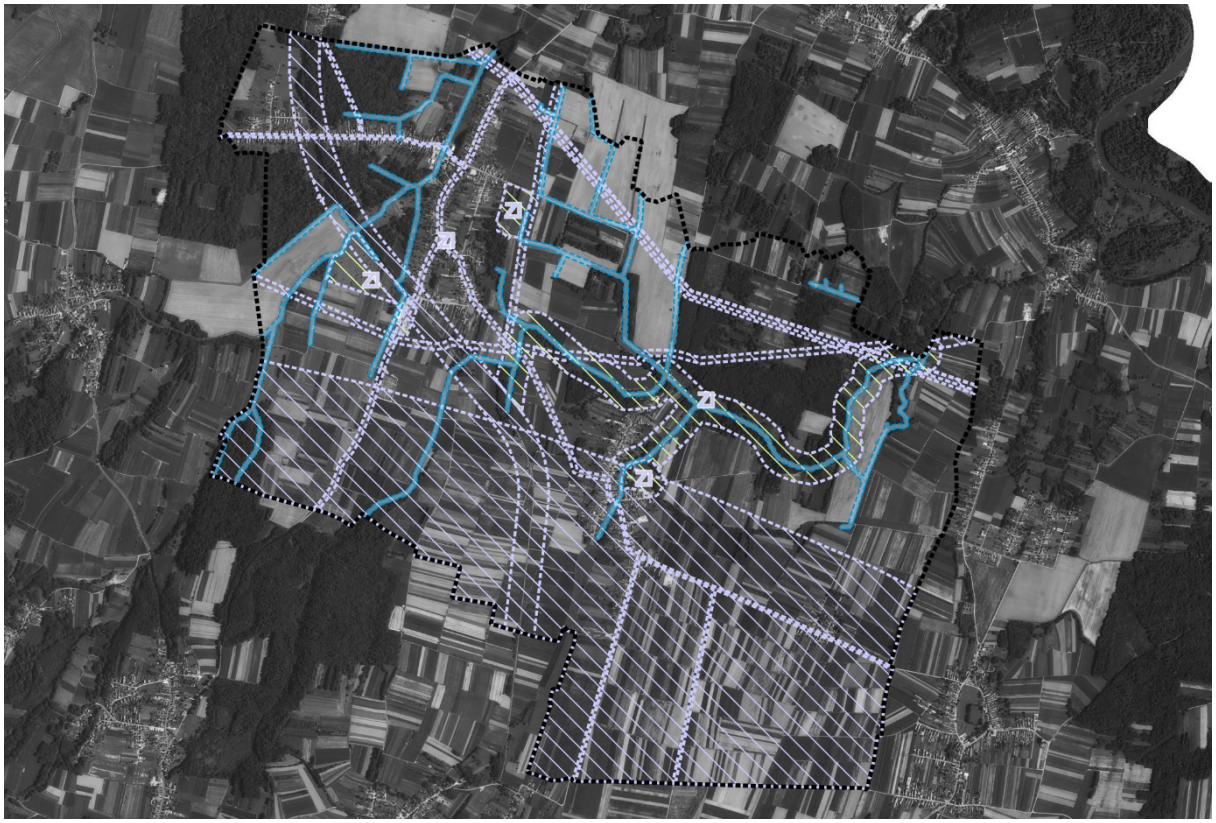
Plan objedinjuje i posebne mjere:

- zaštitne pojaseve cesta, pruge, plinovoda, bušotine, dalekovoda i aerodroma Varaždin
- vegetacijski pojas od 15 m od osi vodotoka, u kojem se ne grade nove građevine
- mjere zelene infrastrukture
- obveznu sanaciju odlagališta otpada kraj Gornjeg Kraljevca
- posebna ograničenja infrastrukturnih sustava

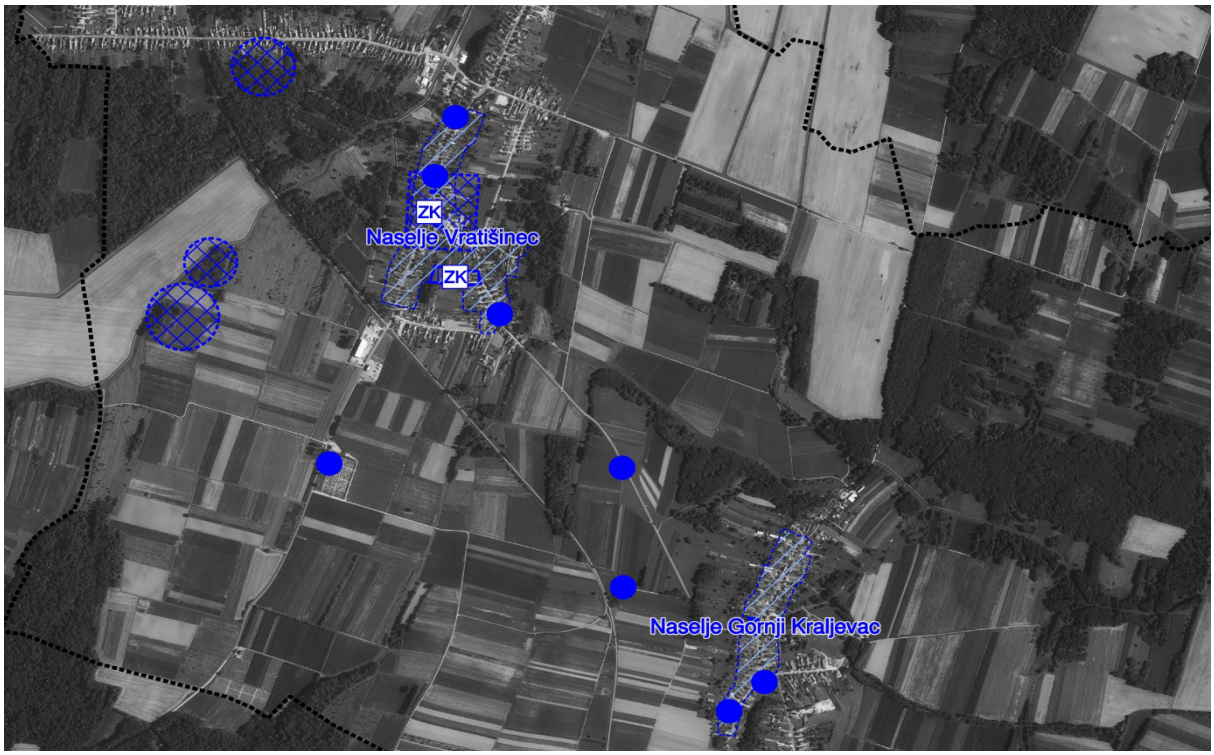
Detaljniji opis zahtjeva i načina njihova uvrštavanja u plan nalazi se u Obrazloženju plana, poglavlja 1.4 i 3.8 – 3.11.

Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

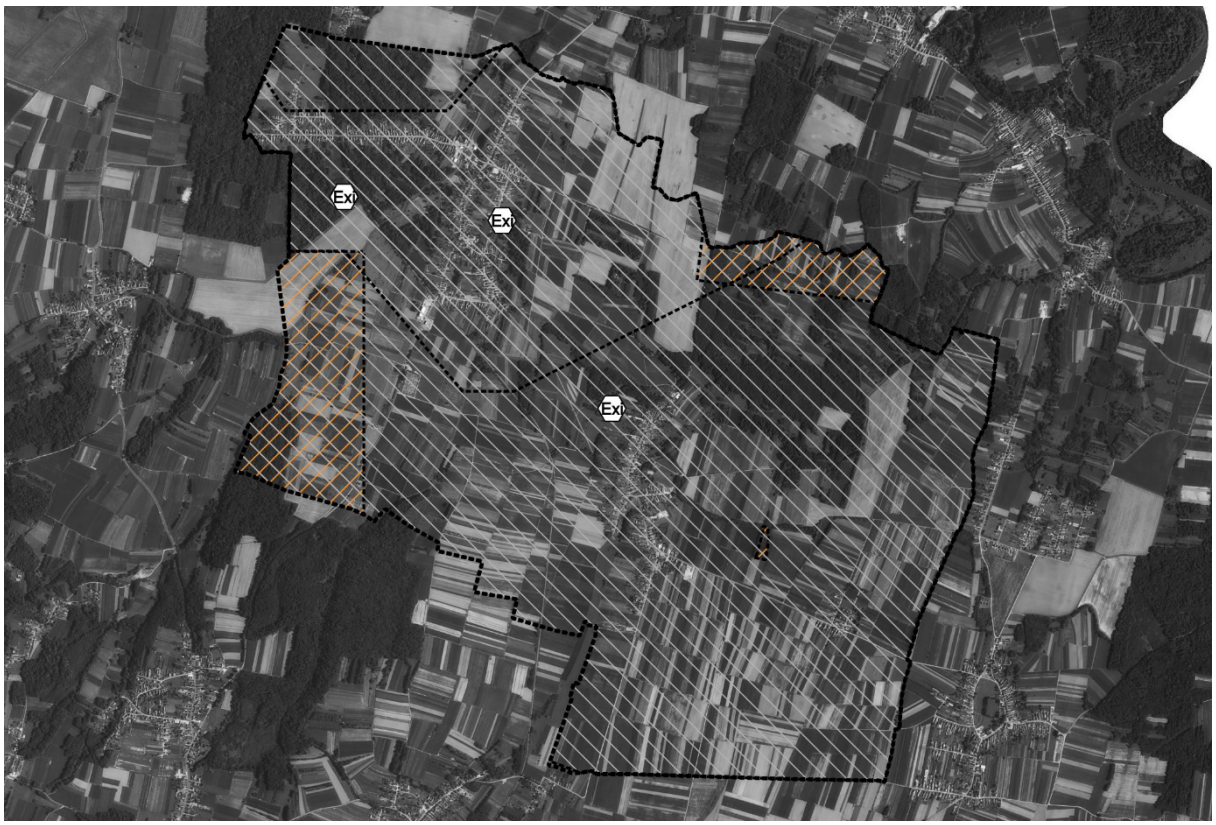




Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4
51000 Rijeka
Tel./fax.: 051/372 371

4. PROSTORNI POKAZATELJI (

pokazatelj	vrijednost
površina obuhvata plana	1.631,44 ha
GP naselja Vratišinec (GPN Vratišinec 1, 2 i 3)	126,96 ha, izgrađeno 76,8 %
GP naselja Gornji Kraljevec	40,71 ha, izgrađeno 94,3 %
izdvojeni dio GP naselja Remis	11,20 ha, izgrađeno 75,1 %
GP naselja ukupno	178,87 ha, izgrađeno 80,7 %
GPIN Proizvodna zona Vratišinec – Ciglenice	14,67 ha (izgrađeno 2,53 ha, neuređeno 12,14 ha)
sva građevinska područja	193,54 ha (≈ 11,9 % površine Općine)
planirani broj stanovnika (2030.)	1.411 stalnih i 30 povremenih korisnika
gustoća stanovanja (neto) / gustoća stanovništva (bruto)	9,0 / 8,1 st/ha