

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARUŠEVEC

**Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja
Stambene zone Donje Ladanje**

**I. IZMJENA I DOPUNA
NOVE GENERACIJE – ID 933**

/OBRAZLOŽENJE/



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

OŽUJAK 2026.

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

NARUČITELJ:	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA MARUŠEVEC
NOSITELJ IZRADE:	Općina Maruševac, Jedinstveni upravni odjel
NOSITELJ IZRADE ODGOVORNA OSOBA	Dragica Korpar, mag.oec.
STRUČNI IZRAĐIVAČ:	URBIA d.o.o. Čakovec I.G. Kovačića 10
DIREKTORICA	V. Makovec, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI VODITELJ:	V. Makovec, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM:	Vesna Makovec, dipl.ing.arh. Mandica Bratković, mag.ing.aedif. Bruno Makovec, mag.geogr. Teo Patačko, arh.tehn.

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

1.	<i>POLAZIŠTA</i>	3
1.1.	Pravna osnova	3
1.2.	Razlozi donošenja	4
1.3.	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	5
1.4.	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	6
1.5.	Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana	9
2.	<i>CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA</i>	9
3.	<i>OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA</i>	10
3.1.	ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA.....	11
3.2.	Obrazloženje planskog rješenja.....	12
3.2.1.	Prostorni koncept.....	12
3.2.2.	Infrastruktura	12
3.2.3.	Posebne vrijednosti	13
3.2.4.	Posebna ograničenja	13
3.2.5.	Posebni načini korištenja.....	14

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje izrađen je kao prostorni plan stare generacije.

Odluka o donošenju UPU usvojena je na 24. sjednici Općinskog vijeća Općine Maruševac, održane 21. prosinca 2016. godine.

Odluka čiji sastavni dio su i odredbe za provedbu je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 78/16 i 45/17-ispravak.

Ispravak se odnosio na grafički dio Plana.

Ovim postupkom izmjene i dopune (I. ID) UPU se unosi u Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU sustav), primjenom modula ePlanovi i ePlanovi – editor, kao prostorni plan nove generacije, te se ujedno vrše i sadržajne izmjene i dopune prema Odluci o izradi.

ISPU sustav je geografski informacijski sustav (GIS) što je osnovna razlika između planova stare i nove generacije.

ID Plana (Registar) – 2729

ID Plana (postupak) – 933

Propisi na kojima se temelji izrada UPU:

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

NAPOMENA: Po stupanju na snagu Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25), prema članku 236. stavku 3. predmetnog Zakona postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 67/23.) dovršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.).

Odluka o izradi izmjene i dopune prostornog plana, KLASA: 350-03/25-09/1, URBROJ: 2186-17-01-25-1, donijeta je na 2. sjednici Općinskog vijeća, 02. srpnja 2025.

Odluka je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 65/2025.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.

U svrhu propisivanja uvjeta urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

1.2. Razlozi donošenja

Izmjenama i dopunama UPU stambene zone Donje Ladanje predviđa se preuzeti plansko rješenje uz izmjene i dopune koje se odnose na usklađenje obuhvata UPU prema podacima katastarskog operata, prvenstveno granici Općine Maruševac.

Moguće su korekcije širina prometnih koridora, prema važećim propisima za projektiranje prometnih površina, jednako kao i druge komunalne infrastrukture.

Namjenu površina treba uskladiti s Pravilnikom o prostornim planovima.

Umjesto pretežito poslovne i javne namjene potrebno je osigurati površinu mješovite namjene koja objedinjava ova dva sadržaja.

Ostala moguća nova planska rješenja mogu se kretati unutar uvjeta utvrđenim smjernicama za izradu prostornim planova užih područja iz Prostornog plana uređenja Općine, a potrebno se uskladiti i sa smjernicama za planiranje iz 4. izmjena i dopuna PP Varaždinske županije, sukladno zahtjevu Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije.

Dio cestovnih prometnica je u fazi realizacije, pa taj status treba uzeti u obzir kod izrade izmjena i dopuna UPU.

Cesta južno od LC25039 se ne planira izvoditi.

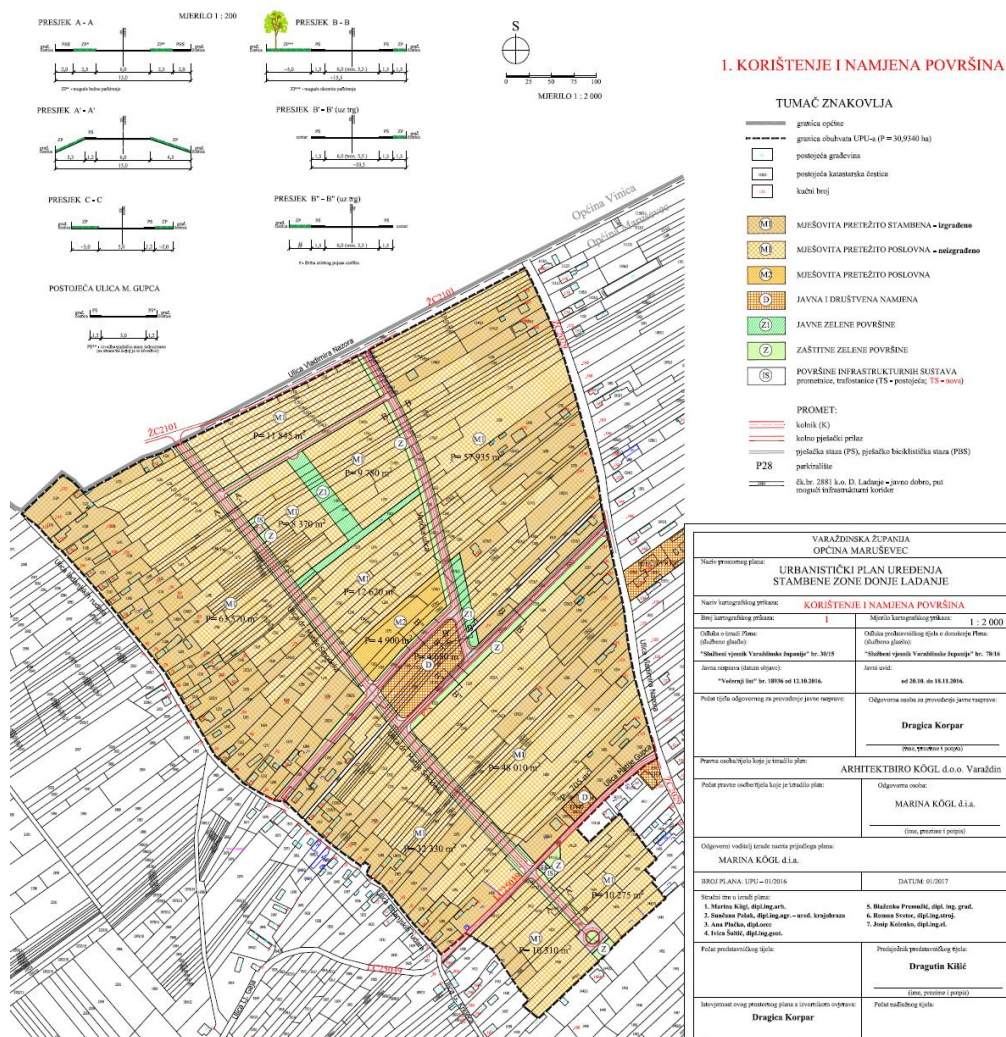
Važeći Prostorni plan uređenja Općine Maruševac ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 23/02., 27/06., 22/13. i 25/19.) kao prostorni plan više razine jednako kao i važeći UPU koji se mijenja – Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 78/16 i 45/17-ispravak.), javno su dostupni u ISPU sustavu MPUGDI, i na mrežnim stranicama Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, na poveznici: <https://zzpuvz.hr/opcina-marusevec/>.

Izrada novog Prostornog plana Općine Maruševac, kao prostornog plana ove generacije, pod brojem ID-93 je u tijeku.

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 78/16 i 45/17-ispravak.



Prikaz 1 Rješenje namjene površina osnovnog UPU iz 2016, odnosno ispravak 2017..

Ovaj dio naselja Donje Ladanje smješten je u nizinskom dijelu Općine Maruševac, i to kao granično prema Općini Vinica. Iz tog razloga je potrebno izvršiti korekciju obuhvata UPU, kako bi se isti uskladio s granicom Općine, utvrđene prema podacima Državne geodetske uprave.

Osnovni koncept prostornog rješenja UPU je formiranje cestovne prometnice za povezivanje ŽC2001 / Lepoglava (DC74) - Žarovnica - Jerovec (ŽC2084) - Donja Voća - Nova Ves Petrijanečka - A.G. Grada Varaždina (Hrašćica) i LC25039 / Donje Ladanje (ŽC2029 - ŽC2101), a koja bi u neizgrađenom središtu bloka omogućila formiranje novih građevnih čestica pretežito za novu individualnu stambenu gradnju.

Postojeći dio naselja u obuhvatu UPU pretežito je stambene namjene, s poljoprivrednim sadržajima, ali i drugim manjim poslovnim sadržajima.

Komercijalni uzgoj životinja u obuhvatu UPU nije predviđen.

Prema ISPU obuhvat UPU iznosi 308.695,0 m², tj. cca 10,87 ha.



Prikaz 2 Područje obuhvata UPU, ISPU sustav, modul ePlanovi-editor i eDozvola

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Temeljem Poziva za dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Donje Ladanje, KLASA: 350-03/24-39/1, URBROJ: 2186-17-03/1-25-11 od 25.07.2025. pozvana su javnopravna tijela da dostave zahtjeve za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Donje Ladanje.

Poziv za dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Donje Ladanje dostavljen je sljedećim javnopravnim tijelima:

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

11. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 1/IV.
13. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Sektor za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Ilica 335.
14. IVKOM-PLIN d.o.o., HR-42240 Ivanec, Vladimira Nazora 96b.
15. TERMOPLIN d.d., HR-42000 Varaždin, Vjekoslava Spinčića 80.
16. PLINACRO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Savska cesta 88a.
17. ODVODNJA d.o.o. Ludbreg, HR-42230 Sigetec Ludbreški, Sajmišna 19.
18. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2.
19. MARKOM d.o.o., HR-42243 Maruševac, Čalinec 52.
20. IVKOM d.d., HR-42240 Ivanec, Vladimira Nazora 96b.
21. VARKOM d.o.o., HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15.
22. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
23. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 3.
24. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Varaždin, Tehnička ispostava Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kralja Petra Krešimira IV 25.

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

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

Dana 17.10.2025. nositelj izrade je izradio i dostavio obavijest stručnom izrađivaču da je rok javnopravnim tijelima za dostavu zahtjeva za izradu UPU protekao, te da su zahtjevi za izradu za izradu izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Donje Ladanje izdana od javnopravnih tijela koja su ih dostavila uvedena u ISPU sustav, te da se ih može preuzeti putem modula ePlanovi.

Iz modula ePlanovi vidljivo je sljedeće:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
2. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
3. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije
4. IVKOM-VODE d.o.o. – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
5. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Varaždin – javnopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
6. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu, obrađeno pod točkom 7.
7. HRVATSKI TELEKOM d.d., Regija 1 Sjever je, u sklopu zahtjeva HAKOM-a, dostavilo kartu u pdf formatu s prikazom raspleta mreže EK – fiksna mreža i smjernice za planiranje koje se u osnovi sastoje od posebnih uvjeta.

-
8. OT-OPTIMA TELEKOM d.d. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 9. A1 HRVATSKA d.o.o. je, u sklopu zahtjeva HAKOM-a, dostavilo očitovanje da u obuhvatu zahvata nema infrastrukture u svom vlasništvu, odnosno nadležnosti, te je dodatno dostavio i smjernice za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture.
 10. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 11. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb – dostavila je popis propisa u svojoj nadležnosti, opće smjernice za planiranje izgradnje EKI i podatke o postojećoj EK infrastrukturi na području cijele Općine od HT d.d. Zagreb i A1 Hrvatska d.o.o. Zagreb.
 12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin dostavio je opće uvjete za mjere zaštite iz posebnih propisa o civilnoj zaštiti. Neke od zahtjeva nije moguće provesti jer Editor kao aplikacija za izradu prostornih planova to ne omogućuje. Opće smjernice koje se odnose na evakuacijske koridore i površine i udaljenosti zgrada, primjerice uvjeti iz Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti se integriraju u planersko grafičko rješenje i pripadajuća pravila provedbe. Mjere zaštite od požara su također ugrađene u odredbe za provedbu kroz odjeljke „Opće odredbe“ i „Pravila provedbe“.
 13. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Sektor za inspekcijske poslove – obrađeno pod točkom 12.
 14. IVKOM-PLIN d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 15. TERMOPLIN d.d. je dostavio podatke o izgrađenoj plinovodnoj infrastrukturi unutar i u kontaktnom području obuhvata Plana. Očitovao se da u svojim planovima, dostavljenim HERA-i, zaključno s 2026. godinom nemaju planiranog proširenja plinovodne infrastrukture na području zahvaćenim UPU Stambene zone Donje Ladanje. Dodatno su dostavljene smjernice za projektiranje proširenja plinoopskrbnog sustava na nova područja.
 16. PLINACRO d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 17. ODVODNJA d.o.o. Ludbreg – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 18. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu dostavilo je očitovanje da se zadržavaju uvjeti zaštite iz osnovnog UPU, te da Plan potrebno dopuniti s preventivnim mjerama zaštite za arheološka nalazišta, radi slabe istraženosti područja.
 19. MARKOM d.o.o. Maruševac – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 20. IVKOM d.d. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 21. VARKOM d.o.o. – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
 22. HOPS - Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom dostavio je očitovanje da na području obuhvata UPU nema postojeće ni planirane infrastrukture u vlastitoj nadležnosti, te s tim u vezi niti zahtjeva za izradu UPU.
 23. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin dostavio digitalne podatke o srednjenaponskoj postojećoj i planiranoj mreži na području obuhvata UPU. Također je naveo poveznicu na javni servis - katastar infrastrukture.
 24. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Varaždin, Tehnička ispostava Varaždin
 25. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije dostavio je očitovanje da je potrebno držati se uvjeta za planiranje utvrđenih za izradu PPUO Maruševac, a koji se odnose na obuhvat ovoga UPU kao prostornog plana užega područja unutar obuhvata PPUO Maruševac.
 26. Javna ustanova za regionalni razvoj Varaždinske županije – javnoopravno tijelo NIJE DOSTAVILO ZAHTJEV za izradu Plana.
-

27. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije dostavila je očitovanje da unutar obuhvata UPU ne postoje zaštićeni dijelovi prirode i ekološke mreže. Za ostalo upućuje na poštivanje važećih propisa iz sektora zaštite prirode.

Za javnopravna tijela i osobe koja nisu dostavila zahtjeve se, sukladno članku 90. stavku 2. Zakona o prostornom uređenju, smatra da zahtjeva nemaju.

Zahtjevi javnopravnih tijela zaprimljeni uzeti su u obzir kao relevantno polazište za izradu Plana osim ukoliko nisu ili u dijelu nisu u skladu sa Zakonom i Pravilnikom, u tom dijelu se ne mogu uzeti u obzir.

Najčešći razlozi za neuzimanje zahtjeva javnopravnih tijela u obzir su:

- zahtjevom je naloženo određivanje zahtjeva za planiranje iz nadležnosti prostornih planova više razine
- nepostojanje mogućnosti provedbe zahtjeva jer modul za planiranje ISPU sustava sukladno Pravilniku to ne omogućava
- zahtjevi se odnose na nepostojeće građevine ili na građevine izvan obuhvata UPU
- zahtjevi nisu sukladni sadržaju UPU prema Zakonu i/ili Odluci o izradi UPU
- zahtjevi izlaze iz domene prostornog planiranja.

Podatke o javnopravnim tijelima koja su dostavila zahtjeve za izradu Plana i preslike zahtjeva nositelj izrade unosi u modul ePlanovi, kao sastavni dio dokumentacije za izradu UPU.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

1. Prostorni plan više razine, Prostorni plan Varaždinske županije - važeće 4. izmjene i dopune iz ožujka 2025. „Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 29/25.
2. Nacrt prijedloga PPUO Maruševac (nove generacije), u izradi
3. Procjena rizika od velikih nesreća za područje Općine Maruševac.

Obzirom na prirodu izmjena i dopuna UPU ocjenjuje se da za Izmjene i dopune predmetnog Urbanističkog plana uređenja nema potrebe koristiti druge posebne sektorske strategije.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programska polazišta za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja čine obaveze, smjernice i preporuke iz prostornih planova više razine i širih područja.

Osnovni cilj je prijenos važećeg UPU u ISPU sustav ePlanovi, odnosno izrada istog kao prostornog plana nove generacije

Osnovni cilj je planiranje trasa uličnih koridora, komunalno opremanje i definiranje parametara za formiranje građevnih čestica u namjeni koja odgovara Pravilnikom utvrđenoj za stambenu namjenu i javne parkove.

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

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

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Namjene površina su predefinirane Pravilnikom, a između ponuđenih su odabrane najbližije namjenama utvrđenim ciljevima izrade ID UPU.

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena (S3)
- Stambena namjena (S4)
- Mješovita namjena (M3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Javna zelena površina - dječje igralište (Z3)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina

Stambena namjena (S3) i stambena namjena (S4) odnose se na gradilišta za koja se očekuje da imaju obaveznju stambenu namjenu.

Mješovita namjena (M3) odnosi se na površine koje mogu imati poslovnu, javnu i društvenu i/ili stambenu namjenu.

Parkovne površine i dječja igrališta kao i zaštitno zelenilo preuzeti su kao najviše odgovarajuća namjene iz osnovnog UPU, a sukladno Pravilniku za izradu prostornih planova (NN 152/23).



Prikaz 3 Plansko rješenje namjene prostora s cestovnim prometnicama

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Obrazloženje

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	dodatni naziv teme	m ²	udio u ukupnoj površini (%)
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK3	4.880	1,58%
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK2	5.366	1,74%
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK1	9.713	3,15%
KN-1-1-5951		Kolno-pješačka površina		1.543	0,50%
KN-1-1-5950		Prometna površina		3.667	1,19%
KN-1-1-5053	M3	Mješovita namjena		10.860	3,52%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		28.516	9,24%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		975	0,32%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		12.000	3,89%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena		3.242	1,05%
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		98.695	31,97%
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		48.217	15,62%
KN-1-1-5004	S4	Stambena namjena		59.000	19,11%
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj		16.005	5,18%
KN-1-1-5703	Z3	Javna zelena površina - dječje igralište		6.015	1,95%
				308.694	100,00%

Kod teme	oznaka teme	naziv teme	vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²	ukupno po PP (m ²)
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	KP		1.543	1.543
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	M-MJ1		10.860	10.860
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	MIG		170	170
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		98.695	205.912
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		48.217	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG1		59.000	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		3.242	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		12.000	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		975	44.563
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		28.346	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK1	9.713	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK2	5.366	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	UK-OC	UK3	4.880	
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z1-BG		16.005	16.005
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	Z3-BG		6.015	6.015
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	ŽZ-LC	LC25039	3.667	3.667
					308.694	308.694

3.2. Obrazloženje planskog rješenja

3.2.1. Prostorni koncept

Područje obuhvata UPU nalazi se u nizinskom dijelu Općine Maruševac, naselja Donje Ladanje neposredno južno uz ŽC2001.

Prostorno rješenje se bazira na uspostavi uličnog koridora (UK1) koji će povezati ŽC2001 / Lepoglava (DC74) - Žarovnica - Jerovec (ŽC2084) - Donja Voća - Nova Ves Petrijanečka - A.G. Grada Varaždina (Hrašćica) i LC25039 / Donje Ladanje (ŽC2029 - ŽC2101).

Osim ove poveznice dodatno se planiraju 2 nove ulice (UK2 i UK3) i jedna kolno pješačka površina.

Svi ulični koridori su predviđeni za izgradnju cestovnih prometnica lokalnog značaja, u kategoriji ostale ceste prema Pravilniku.

Planirana UK3 ima predviđen priključak na Ulicu Vladimira Nazora u Donjem Ladanju, a koja je ujedno ŽC2029 / Otok Virje (granica RH/Slovenija) - Gornje Vratno (DC2) - Donje Vratno (DC2) - Greda (DC35).

Značajan dio područja obuhvata UPU je izgrađen.

Iz tog razloga prijedlog parcelacije nije predviđen, već je formiranje građevnih čestica predviđeno kroz primjenu odredbi za provedbu Plana, pri čemu se za izgrađene građevne čestice treba rukovoditi podacima iz katastarske i vlasničke evidencije.

Ukupni udio zelenih površina (Z1,Z3) u ukupnoj površini obuhvata je cca 7,13%.

3.2.2. Infrastruktura

Sve trase linijske infrastrukture prikazane su okvirno.

Točne pozicije utvrđuju se projektom, uz uvjet da se sva linijska infrastruktura smjesti unutar uličnih koridora.

Predviđena je površina za jednu TS 10(20)/0,4 kV, čija gradnja je opcionalna.

Trafostanice i druge manje infrastrukturne građevine moguće je smjestiti i na drugim površinama unutar stambenih i mješovitih zona.

Moguća je postava i kablskih razvodnih ormara unutar uličnih koridora, ukoliko neće smetati prometu. Točne pozicije utvrđuju se projektom, uz uvjet da se sva linijska infrastruktura smjesti unutar uličnog koridora ili prometnih površina izvan uličnih koridora.

Infrastruktura se projektira i gradi prema odgovarajućim mrežnim pravilima i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Načelno su svi infrastrukturni sustavi regionalnog značaja, a unutar obuhvata Plana se nalaze samo segmenti tih sustava i kućni priključci.

U svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove linijske infrastrukture koja se smješta unutar uličnog koridora, potrebno je prikazati poprečni presjek uličnog koridora i osim za projektiranu, utvrditi poziciju i za sve ostale postojeće i planirane linijske infrastrukturne građevine (cjevovode, kablove i drugo), kako bi se dokazala mogućnost smještaja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.

Cijela površina Županije određena je kao područje mogućeg smještaja heliodroma kao građevina regionalne razine, međutim u ovom području se navedeno ne smatra primjerenim jer se radi o građevinskom području naselja s pretežito stambenom namjenom, tako da Pravilnik o prostornim planovima to ne dopušta.

3.2.3. Posebne vrijednosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih površina ni pojedinačnih spomenika prirode.

Zavičajne divlje vrste koje su ugrožene ili su usko rasprostranjeni endemi ili divlje vrste za koje je takav način zaštite propisan propisima Europske unije kojima se uređuje očuvanje divljih biljnih i životinjskih vrsta ili međunarodnim ugovorima zaštićene su posebnim propisom na nacionalnoj razini, koji se primjenjuje neposredno.

Radi primjene mjera zaštite, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a predviđeni su unutar područja obuhvata Plana, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti od strane odgovarajućeg javnogopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnogopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na zaštićene ugrožene vrste i staništa.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, ali se nalaze tri tradicijske građevine evidentirane kao značajne za lokalnu razinu:

1. Donje Ladanje, Ulica Ladanjskih rudara 14, tradicijska prizemnica zabatno orijentirana na ulicu, sa malim kipom sv. Antuna Padovanskog u niši na pročelju
2. Donje Ladanje, Ulica Ladanjskih rudara 44, izdužena tradicijska prizemnica zabatno orijentirana na ulicu s malim trijemom kod ulaza
3. Donje Ladanje, Ulica Ladanjskih rudara 52, prizemnica zabatno orijentirana na ulicu, bogato dekorirane fasade, s očuvanim povijesnim ulaznim vratima i prozorima

Zaštitu odnosno prezentaciju pojedine evidentirane građevine, odnosno sklopa treba provoditi s ciljem očuvanja kulturnog nasljeđa.

Do usvajanja Odluke o zaštiti kulturnih dobara od lokalnog značaja, u postupku izdavanja uvjeta uređenja prostora ili izvedbe građevinskih zahvata (rekonstrukcija, adaptacija, restauracija i drugo) na evidentiranim građevinama, kao i unutar njihovih građevnih čestica, primjenjuju se pravila provedbe unutar kojeg se građevina, odnosno građevna čestica nalazi, a dodatno je potrebno tražiti stručno mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Mišljenje iz prethodnog stavka je usmjeravajućeg, a ne obvezujućeg značaja.

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

U obuhvatu Plana nema krajobrazno značajnih površina.

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

3.2.4. Posebna ograničenja

Prema Karti potresnih područja Republike Hrvatske iz 2012. godine:

- za povratni period od 95 godina područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,080 g, što odgovara potresu između VII. stupnja MCS ljestvice
- za povratni period od 475 godina, područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,172 g, što odgovara potresu između VII. i VIII. stupnja MCS ljestvice.

Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevine, definirani prema Zakonu o gradnji, kao i drugi posebni uvjeti koji nisu sadržani u ovim odredbama za provedbu, određuju se na temelju posebnih propisa i tehničkih normi.

Područje obuhvata Plana nije unutar zaštitnih zona izvorišta vodocrpilišta., niti unutar zona

vodonosnika.

Područje obuhvata Plana nije unutar površina s utvrđenom opasnosti od poplava otvorenih vodotoka niti umjetnih poplava.

Radi zaštite građevina, površina i zahvata za koje je režim zaštite utvrđen, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a u cijelosti ili dijelom se planiraju unutar površina s režimom zaštite, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti odgovarajućih javnopravnih tijela i sukladno istima izdaje suglasnost za zahvat.

Zaštitni pojas izgrađene i kategorizirane javne ceste utvrđen sektorskim propisom mjeri se od ruba cestovnog pojasa i ovisno o kategoriji javne ceste, a u ovom slučaju za ŽC iznosi 15,0 m, a LC 10,0 m.

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

Ovim Planom nije predviđena gradnja građevina te visine.

Najveća dopuštena ocjenska razina razine buke u vanjskom prostoru utvrđuje se prema posebnom propisu kojim se utvrđuje najviša dopuštena razina buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka, te ovisno o namjeni površine, prema sljedećem:

- B-Z3 - Lday=55 dB(A), Levening=55 dB(A), Lnight=45 dB(A), Lden=57 dB(A)
- B-Z4 - Lday=65 dB(A), Levening=65 dB(A), Lnight=50 dB(A), Lden=66 dB(A).

Na granicama pojedinih namjena površina potrebno je postići ocjensku razinu buke u vanjskom prostoru za površinu s manjom dopuštenom ocjenskom razinom buke.

Najveća dopuštena ocjenska razina buke u unutarnjim prostorima utvrđuje se ovisno o namjeni pojedine građevine, a treba se primjenom tehničkih mjera ograničiti na dozvoljenu, s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka.

3.2.5. Posebni načini korištenja

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

Prema PPŽ cijelo županijsko područje je potencijalno za istraživanje i eksploatacijsku geotermalne vode iz kojih se može koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe prema točki 3.3.2. Odredbi za provođenje PPŽ-a

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