

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARUŠEVEC

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja
Stambene zone Donje Ladanje

I. IZMJENA I DOPUNA
NOVE GENERACIJE – ID 933

/ SAŽETAK ZA JAVNOST /



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

OŽUJAK 2026.

NARUČITELJ:	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA MARUŠEVEC
NOSITELJ IZRADE:	Općina Maruševac, Jedinostveni 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.

1. Uvod

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

Odluka o donošenju UPU usvojena je na 24 sjednica 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 65/25.

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.

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 id 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.

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.

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

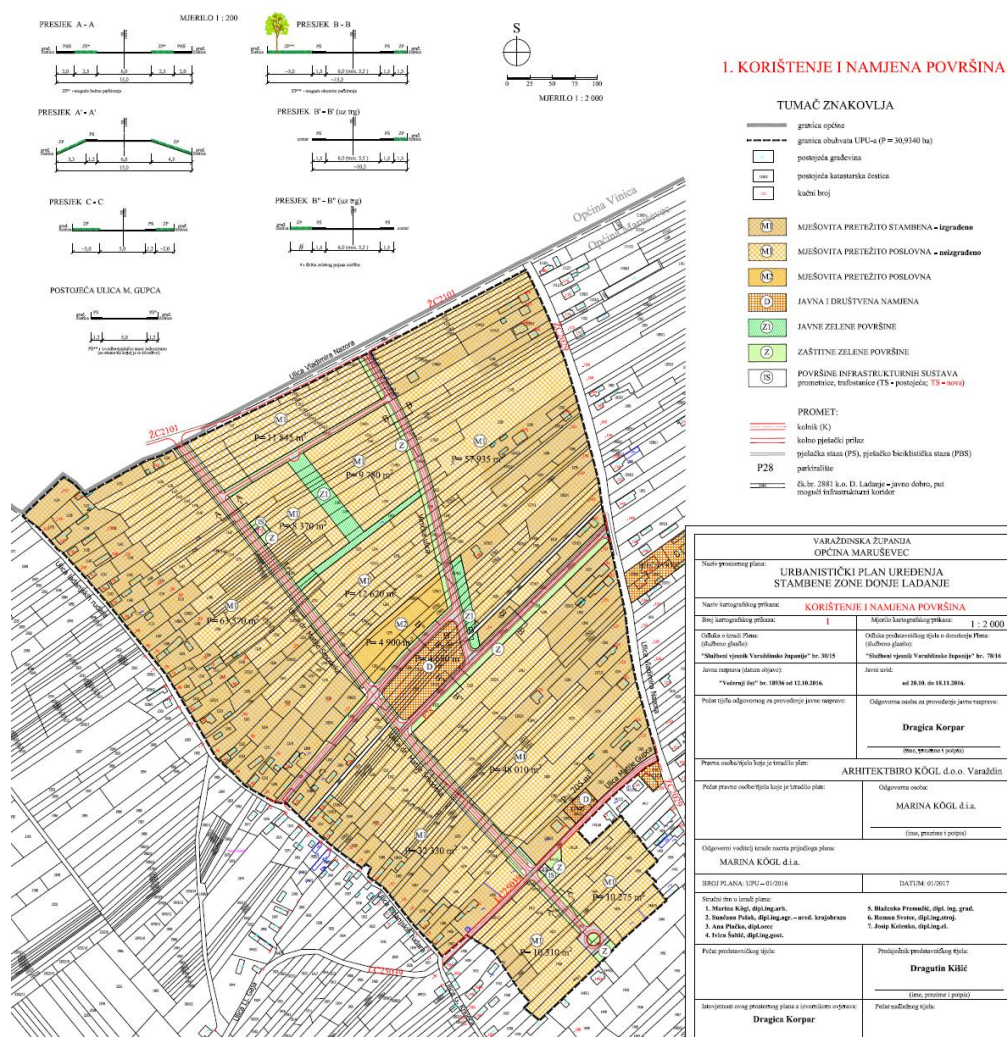
Osnovni cilj je prijenos važećeg UPU u ISPU sustav ePlanovi, odnosno izrada istog kao prostornog plana nove generacije

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.

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Sažetak za javnost

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.



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



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

3. Obrazloženje planskih rješenja

Namjene površina su predefinirane Pravilnikom, a između ponuđenih su odabrane najbližnje 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 obaveznu 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).

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Sažetak za javnost



Prikaz 3 Plansko rješenje namjene prostora s cestovnim prometnicama

Urbanistički plan uređenja Stambene zone Donje Ladanje
I. IZMJENA I DOPUNA
Sažetak za javnost

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	44.563
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe	S-IG2		975	
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	19.959
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	
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. Prostorno rješenje

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%.

3.3. 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.

3.4. 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 javnopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnopravnog 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.

3.5. 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 obavezno 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.

3.6. 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.
