

IZMJENE I DOPUNE PPUO MARTIJANEC

Sažetak za javnost

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Martijanec (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije, 8/00, 29/06, 16/09, 96/21, 20/24, 34/24 - pročišćeni tekst i 29/25; u daljnjem tekstu: PPVŽ)
- Prostorni plan uređenja Općine Martijanec (Službeni vjesnik Varaždinske županije, 19/03, 02/13, 47/18, 59/18 - pročišćeni tekst, 55/22 i 83/22; u daljnjem tekstu: važeći PPUO Martijanec)
- Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Martijanec (Službeni vjesnik Općine Martijanec, 12/24; u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Martijanec, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana je pročelnica jedinstvenog upravnog odjela.

Sukladno članku 86. Zakona, nakon zaprimljenog mišljenja Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije (Klasa: 351-06/24-01/9, Urbroj: 2186-05/9-24-5, od 27. studenog 2024.) u kojem je navedeno da za Plan nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš te da je postupak ocjene o potrebi strateške procjene proveden sukladno Zakonu o zaštiti okoliša i Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliša, u prosincu 2024. godine Općinsko vijeće Općine Martijanec donijelo je Odluku o izradi Plana.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona.

Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi

Razlozi za izradu Plana su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

- zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom
- usklađenje s planom više razine

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

- Ispitivanje novih prostorno planskih rješenja vezano uz usuglašavanje javnog interesa i različitih interesa i potreba korisnika prostora, sukladno zaprimljenim inicijativama, analizama, zahtjevima javnopravnih tijela i drugo.

Obuhvat Plana identičan je površini jedinice lokalne samouprave - Općina Martijanec.

Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor

Geoportal Informacijskog sustava prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: geoportal ISPU) je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih podataka, u funkciji još od 2013. godine, a potpuno redizajniran i osuvremenjen 2019. godine. Pokrenut je s ciljem kako bi se značajno podigla razina korištenja informacijsko-komunikacijskih tehnologija u komunikaciji građani – poduzetnici – javna uprava i to nadogradnjom postojećih i uspostavom novih e-usluga u području gradnje i prostornog planiranja, a sve kako bi se osigurao brz i jednostavan uvid u podatke o prostornom uređenju tj. o prostoru i objektima na području Republike Hrvatske. Geoportal ISPU organiziran je kao sustav samostalnih funkcionalnih cjelina - modula za unos i provjeru podataka koji se mogu međusobno povezivati.

Uz module eKatalog, eDozvola, eArhiva i druge koji se koriste već nekoliko godina, od nedavno su u široj upotrebi i moduli ePlanovi te ePlanovi Editor. Modul ePlanovi namijenjen je vođenju samog postupka izrade i donošenja prostornih planova, dok se sama izrada grafičkih i tekstualnih dijelova prostornih planova te njihovo međusobno

povezivanje, odvija u podmodulu ePlanovi Editor, u skladu s utvrđenim modelom podataka i ugrađenim pravilima iz Pravilnika. Svrha ePlanova jest potpuno standardizirani postupak izrade i donošenja prostornih planova.

Sljedom navedenog, PPUO Martijanec će se ovim izmjenama i dopunama cjelokupno digitalizirati, uskladiti s Pravilnikom i "prevesti" odnosno transformirati u prostorni plan nove generacije u modulu ePlanovi Editor.

Usklađenje Plana sa Zakonom i zakonskim propisima - transformacija PPUO Martijanec

Sukladno odredbama članka 86. Zakona te članka 48. Pravilnika, Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Transformacija grafičkog dijela iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor u načelu uključuje sljedeće korake:

- evidentiranje elemenata važećeg plana
- uspostavljanje veze postojeći element – novi element (kôd iz Pravilnika)
- eliminiranje elemenata koji po Pravilniku nemaju kôd
- kontrola i noveliranje podataka iz dostupnih izvora
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

Poseban slučaj predstavlja **transformacija namjene prostora**. Ona uključuje planersku ekspertizu s pregledom odredbi za provedbu Plana budući da namjene definirane (novim) Pravilnikom imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja namjene iz važećeg plana potrebno utvrditi koja nova namjena najpribližnije odgovara postojećoj.

Pravilnik osim sadržaja svake pojedine primarne namjene, propisuje i sekundarne namjene (pojedine primarne namjene mogu sadržavati jednu ili više sekundarnih namjena) te koje se od namjena smiju planirati unutar ili izvan građevinskog područja.

Također, Pravilnik razlikuje pojedine namjene i ostale elemente u odnosu na njihov značaj (državni, područni/regionalni, lokalni) sukladno onom što je propisano županijskim prostornim planom i Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja te je Plan usklađen u tom dijelu sa Pravilnikom, gore navedenom Uredbom i PPVŽ.

Obzirom na sve gore navedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg PPUO Martijanec. Iz istog razloga brišu se definicije i sadržaji namjena iz odredbi za provedbu, jer su iste u novom sustavu definirane člankom 1. Odredbi za provedbu, koji sustav ePlanovi Editor sam generira sukladno odabranim namjenama i nije ga moguće mijenjati.

U Prilogu 1. Obrazloženja dana je tablična specifikacija transformacije svih elemenata Plana.

Na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja dan je **prikaz građevinskih područja** prema dijelovima (građevinsko područje naselja, izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja) te stupnju izgrađenosti i uređenosti (izgrađena, neizgrađena i neuređena građevinska područja). Dosadašnji kartografski prikazi građevinskih područja u mjerilu 1:5000 na kojima su bila prikazana i građevinska područja i namjena istih, u novom sustavu više ne postoje kao takvi.

U sustavu ePlanovi Editor dozvoljeno je odrediti **područja u obvezi izrade urbanističkog plana uređenja** samo na površinama neuređenog građevinskog područja, sukladno odredbama Zakona. Ista su vidljiva na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana te su u odredbama za provedbu dane smjernice za izradu svih obveznih urbanističkih planova uređenja.

Sve ostale površine unutar obuhvata Plana označene su kao **područja pravila provedbe**. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru. Polazište za definiranje osnovnih područja pravila provedbe jest namjena prostora budući da ona po sebi određuje koje se

građevine i zahvati mogu smještati na kojem području, a daljnja podjela kao i nomenklatura pravila provedbe napravljena je prema tekstualnom sadržaju odredbi za provedbu Plana. Područja pravila provedbe ovog Plana detaljno su opisana u poglavlju 3.5. "Područja pravila provedbe" Obrazloženja.

U Prilogu 2a. Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg PPUO Martijanec s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe te s prikazom teksta koji se dodaje i teksta koji se briše iz Plana, sukladno razlozima izrade Plana te zahtjevima javnopravnih tijela. U Prilogu 2b. dane su odredbe za provedbu Plana (priprema za eplanovi Editor). Odredbe u oba priloga anotirane su na način da je vidljiva sljedivost između starog i novog teksta odredbi.

Prilikom transformacije izvornih odredbi za provedbu, u cilju jednoznačnog tumačenja Plana, određene rečenice su preformulirane uz zadržavanje izvornog značenja odredbe.

Prilagodba Plana stanju u prostoru

Granice namjene prostora, građevinskih područja te pravila provedbe prilagođene su aktualnoj digitalnoj katastarskoj podlozi (DGU, lipanj 2025.), te su novelirane granice izgrađenih, neizgrađenih i neuređenih dijelova građevinskog područja na temelju ortofoto snimka (Digitalni ortofoto LiDAR 2022/23, DGU).

Trase prometnica i ostale infrastrukture ažurirane su prema dostavljenim podacima javnopravnih tijela te ostalim dostupnim podacima (Geoportal javnih cesta RH).

Zaštićena kulturna dobra preuzeta su iz Registra kulturnih dobara RH, a zaštićeni dijelovi prirode i područja ekološke mreže ažurirani su prema Bioportalu (Web portal informacijskog sustava zaštite prirode).

Usklađenje Plana s PPVŽ

Prostorni plan uređenja Općine Martijanec usklađuje se s **PPVŽ** prema sljedećim tematskim poglavljima:

- postojeće i planirane građevine, površine i zahvati u prostoru državnog i županijskog značaja
- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, ugljikovodika i geotermalnih voda u energetske svrhe
- mogućnosti izgradnje izvan granice građevinskog područja
- mogućnosti iskorištavanja obnovljivih izvora energije
- prometna infrastruktura
- komunikacijski sustav
- energetski sustav
- vodnogospodarski sustav
- zaštićeni dijelovi prirode, krajobraz i ekološka mreža
- gospodarenje otpadom
- mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- mjere provedbe plana.

Određivanje novih prostorno planskih rješenja

(A) Građevinska područja naselja ovim Planom su u potpunosti ažurirana te su obuhvati obaveze izrade urbanističkih planova uređenja, sukladno Pravilniku, određeni samo na neuređenim dijelovima građevinskih područja.

(B) Zaprmljen je veći broj zahtjeva za proširenjem građevinskog područja, te su ista proširena, sukladno zakonskim mogućnostima i ograničenjima iz županijskog plana. Ostali zahtjevi nisu ugrađeni radi raznih ograničenja - čestice udaljene od postojećeg GPN manje od 5000 m² i čestice bez pristupa.

Sva naselja zadovoljavaju mogućnost širenja sukladno članku 43. Zakona, osim naselja Martijanec. Iz tog razloga u naselju Martijanec proporcionalno je smanjena površina građevinskog područja naselja kako bi se na drugoj lokaciji povećala površina građevinskog područja naselja.

(C) Određene su dvije površine sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) u Rivalnom za uređenje adrenalinskog parka.

(D) Planom je određeno izdvojeno građevinsko područje proizvodne namjene izvan naselja, uz državnu cestu D2 unutar administrativnih granica naselja Vrbanovec. Na predmetnoj površini planirana je gradnja benzinske postaje, ugostiteljsko-turističkih sadržaja te ostalih proizvodnih sadržaja.

(E) Prošireno je izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene izvan naselja uz željezničku prugu i lokalnu cestu unutar administrativnih granica naselja Vrbanovec. Na predmetnoj površini već je uređeno nogometno igralište.

(F) Prema idejnom projektu sanitarne kanalizacije, navedenom u poglavlju 1.5. "Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana" Obrazloženja, korigiran je kartografski prikaz 2.4. Vodnogospodarski sustav te je određena površina za gradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

(G, H, O) Odredbe za provedbu dopunjene su vezano za obnovljive izvore energije i gospodarenje otpadom, sukladno uvjetima propisanim u PPVŽ, Pravilniku i Zakonu.

(I) Korigirana je prometna i komunalna infrastruktura sukladno zahtjevima javnopravnih tijela, kako je opisano u poglavlju 3.6. "Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju". U važećem PPUO Martijanec nisu bile ucrtane nerazvrstane ceste te je u prijedlogu Plana ucrtana osnovna mreža nerazvrstanih cesta i nekoliko planiranih sukladno traženju Općine.

(J) Ukinuta je obaveza uređenja reciklažnih dvorišta unutar gospodarske zone Martijanec, no dana je mogućnost, sukladno Pravilniku, uređenja reciklažnih dvorišta unutar svih površina proizvodne namjene.

(K) Proširena je površina groblja Slanje, kako je prikazano u izvodima u nastavku.

(L) Granica obuhvata Plana usklađena je sa stvarnim administrativnim granicama Općine, s obzirom da naselje Poljanec koje se nalazi unutar obuhvata PPUO Martijanec na snazi, više nije u sastavu Općine Martijanec.

(M, N) Općina je odustala od zahtjeva za definiranjem uvjeta za gradnju građevina za robinzonski smještaj unutar građevinskog područja te u sklopu OPG-ova te smanjenjem minimalnih tlocrtnih površina stambenih, poslovnih i vikend građevina.

Područja pravila provedbe

Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine, kako je i navedeno u poglavlju 1.3.1. "Pravila provedbe zahvata" Odredbi za provedbu:

- **S4** - površine građevinskog područja naselja stambene namjene (S4) u naseljima Gornji Martijanec i Slanje koja su prioritetno namijenjena povremenom boravku ili su vezana uz bavljenje hobi djelatnostima u poljoprivredi
- **S5** - površine građevinskog područja naselja stambene namjene (S5) - odnose se na površine mješovite namjene, pretežito stambene u važećem PPUO Martijanec
- **M4** - površine građevinskog područja naselja mješovite namjene (M4) - odnose se na zone centralnih sadržaja unutar granica građevinskog područja naselja: Martijanec, Čičkovina, Hrastovljan, Križovljan i Slanje, planirane za gradnju građevina javnih i društvenih djelatnosti, te uslužnih, turističkih, sportsko-rekreacijski, ugostiteljskih i drugih poslovnih sadržaja i višestambenih građevina, karakterističnih za centar naselja
- **D7** - površina građevinskog područja naselja Martijanec javne i društvene namjene (D7) koja se odnosi na zonu dvorca Patačić-Rauch s gospodarskim zgradama i perivojem
- **I1** - površine građevinskog područja proizvodne namjene (I1) odnose se na gospodarske zone unutar i izvan naselja Martijanec, Hrastovljan i Vrbanovec
- **I3** - površina izgrađenog izdvojenog dijela građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene (I3) odnosi se na postojeći gospodarski sklop – farmu peradi u Vrbanovcu
- **G** - površine poljoprivrednih gospodarstava - farmi izvan građevinskog područja
- **T** - površina neizgrađenog građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene (T1) odnosi se na planirani kamp u naselju Slanje

- **R** - površine građevinskog područja koje se odnose na površine sportsko-rekreacijske namjene - sportske građevine i centri (R2) i površine sportsko-rekreacijske namjene - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- **R4** - odnosi se na površine sportsko-rekreacijske namjene (R4) izvan građevinskog područja, planirane za uređenje adrenalinskog parka
- **Gr** - odnosi se na površine groblja
- **E** - odnosi se na površinu eksploatacijskog polja Hrastovljan
- **V1** - odnosi se na površine unutarnjih voda (V1)
- **IGP** - odnosi se na šumske, poljoprivredne i ostale površine izvan građevinskog područja.

Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

Sukladno zahtjevu JU za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije, dopunjeno je poglavlje 3.1.1. "Zaštićeni dijelovi prirode" i 3.1.4. "Ekološka mreža (Natura 2000)" Odredbi za provedbu te korigiran kartografski prikaz 3.1. Posebne vrijednosti.

Prema zahtjevima HAKOM-a i Hrvatskog Telekom-a dopunjeno je poglavlje 2.2. "Komunikacijski sustav" Odredbi za provedbu.

Zahtjevi Telemacha ugrađeni su u Plan.

A1 Hrvatska d.o.o. nema posebnih zahtjeva.

Prema zahtjevu Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, traženo se ugrađuje u grafički dio Plana. Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i ribarstva dostavljena je posebna obavijest s priloženom traženom dokumentacijom.

Poglavlje 2.3.2.1. "Elektroenergetski sustav" nadopunjeno je sukladno zahtjevu HOPS-a.

Traženo iz zahtjeva Hrvatskih šuma se ugrađuje u poglavlje 1.4.1. "Opće odredbe" i grafički dio Plana.

Prema zahtjevu MUP-a dopunjeno je poglavlje 3.3.2. "Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u Odredbama za provedbu.

Dopunjeno je poglavlje 2.3.1. "Nafta i plin" u Odredbama za provedbu te korigiran kartografski prikaz 2.3. "Energetski sustav" sukladno dostavljenim podacima Plinacra.

Plan je u potpunosti usklađen s PP Varaždinske županije, prema zahtjevu Zavoda za prostorno uređenje VŽ, a sukladno poglavlju "3.3. Usklađenje Plana s PPVŽ" Obrazloženja.

Sukladno traženju ŽUC Varaždinske županije dopunjeno je poglavlje 2.1.1. "Cestovni promet" u Odredbama za provedbu.

Sukladno traženju HŽ Infrastrukture dopunjeno je poglavlje 2.1.2. "Željeznički promet" u Odredbama za provedbu i karta 2.1. "Prometni sustav".

Ostala javnopravna tijela te drugi sudionici i korisnici prostora navedenih u Odluci o izradi nisu imali zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna Plana.