Varaždinska županija
Općina Sveti Ilija



SAŽETAK ZA JAVNOST

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE SJEVERNO OD ŽC2050 U NASELJU SVETI ILIJA

studeni 2026.

PRAVNA OSNOVA

Urbanistički plan uređenja stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija koju je Općinsko vijeće Općine Sveti Ilija donijelo na svojoj 9. sjednici održanoj 18. prosinca 2024. godine.
Odluka o izradi objavljena je u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 124/2024.

Urbanistički plan uređenja stambene zone sjeverno od ŽC 2050 u naselju Sveti Ilija izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 25/04, 12/06-tumačenje, 8/09 i 86/18) – uključivo i izmjene i dopune koje su u tijeku istovremeno sa izradom ovog Plana te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Sveti Ilija. Kao stručni izrađivač odabrana je tvrtka zona kvadrat d.o.o.

Obveza izrade Plana proizlazi iz članka 79. Zakona, kojim je u stavku (1) propisano kako se isti donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja. Sukladno članku 80. Zakona, Plan propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata te sadržava sve ostale propisane dijelove. Postupak izrade i donošenja ovog Plana, sukladno stavku (5) članka 86. Zakona, kroz sve faze izrade i donošenja određenih Zakonom vodi se u elektroničkom sustavu “ePlanovi”. Plan se izrađuje sukladno Zakonu, Pravilniku, prostornim planovima više razine i šireg područja te ostalim pozitivnim posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnog sagledavanja načina uređenja, korištenja i zaštite dijela građevinskog područja naselja Sveti Ilija. Planom će biti potrebno utvrditi namjenu površina, pravila provedbe, osnovnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture te propisivanje posebnih mjera.

RAZLOZI DONOŠENJA

Razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana definirani su Odlukom o izradi kako slijedi:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom Varaždinske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom uređenja Općine Sveti Ilija.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Primarna namjena prostora je stambena. Određivanjem novih prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti i ostale (sekundarne) namjene kompatibilne stanovanju kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Sveti Ilija.

Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture.

POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

1. **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM**, ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, 10000 Zagreb, unutar kojeg su sadržani i zahtjevi: Hrvatski telekom d.d.; A1 Hrvatska d.o.o.; Telemach Hrvatska d.o.o;
KLASA: 350-05/25-01/114; URBROJ: 376-05-3-25-02, od 24.02.2025.

Dostavljeni su zahtjevi i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

2. HEP Operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, 42000 Varaždin
Broj: 400300101/1171/25DS, od 19.03.2025

Dostavlja se pregledna karta postojećih i planiranih srednjenaponskih elektroenergetskih kabela u dwg. formatu.

3. Termoplin d.d., Ulica Vjekoslava Špinčića 80, 42000 Varaždin
KLASA: 350/2025-1/3; URBROJ: 2186-1/30-2-25-12, od 10.03.2025.

Dostavljaju podatke i zahtjeve za izgradnju buduće plinovodne infrastrukture. Potrebno je odrediti koridor plinovodne infrastrukture u zelenoj površini cestovnog pojasa ili pješačkoj stazi zbog jednostavnije izgradnje budućih plinovoda i kasnije održavanje istih.

4. Županijska uprava za ceste, Ulica Ljudevita Gaja 4, 42000 Varaždin
KLASA: 350-02/25-01/16; URBROJ: 2186-381-09-25-02 od 25.02.2025.

Dostavljaju očitovanje o izradi potrebne dokumentaciju sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14) te ishoditi dokumentaciji od Županijske uprave za ceste Varaždinske županije, također izraditi prostornu dokumentaciju za planirana raskrižja cesta nižeg ranga. Poštivati zaštitne pojase ŽC I LC.
Na području općine Sveti Ilija, Županijska uprava za ceste ne planira nove koridore županijskih i lokalnih cesta.

5. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske Županije, Mali Plac 1a, 42000 Varaždin
KLASA: 350-02/25-02/9; URBROJ: 2186-1-16/3-25-4 od 11.03.2025.

Dostavljaju zahtjeve i podatke u kojima navode da je obvezno osigurati i uskladiti UPU-a s izmjenom i dopunom PPUO-a, te time i s PPŽ-om.
Zahtjevi, podaci i planske smjernice (navedene u dokumentaciji) smatraju se elementarnim polazištima za izradu UPU-a i treba ih odgovarajuće primjeniti u izradi UPU-a.
Navode da se na konačni prijedlog UPU-a treba nabaviti mišljenje Zavoda sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju o usklađenosti i dopunama UPU-a s prostornim planom Varaždinske županije i sa Zakonom o prostornom uređenju te propisima donesenim temeljem tog Zakona.

6. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin

KLASA: 245-02/25-14/26; URBROJ: 511-01-390-25-2 od 25.02.2025.

Dostavljaju zahtjeve iz područja zaštite od požara i eksplozije regulirane Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje druge građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara, Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara i Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Varaždin
KLASA: 350-02/25-01/35; URBROJ: 511-01-388-25-2 od 27.02.2025.

Dostavljaju zahtjeve iz područja sustava civilne zaštite sukladno Zakonu o sustavu civilne zaštite, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva. Također je potrebno UPU sukladiti s Procjenom rizika, odnosno rizicima utvrđenim istom. Kao i potrebne analize za planiranje mjera zaštita i spašavanje u UPU-u prema smjernicama Procjene rizika od velikih nesreća na području Varaždinske županije.

Svi zahtjevi javnopravnih tijela na odgovarajući način su ugrađeni u tekstualne i grafičke dijelove Plana.

Tijekom izrade Plana nije bilo zahtjeva fizičkih ili pravnih osoba.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RIJEŠENJA

PROSTORNI KONCEPT – Osnovna namjena prostora

Područje obuhvata Plana predstavlja neizgrađeno neuređeno građevinsko područje naselja Sveti Ilija sjeverno od Ulice bana Jelačića (ŽC 2050).

Predmetno područje predstavlja rubni sjeverni dio naselja Sveti Ilija, neizgrađen i komunalno neopremljen te je za osiguranje njegovog uređenja i izgradnje, preko raskrižja sa županijskom cestom ŽC 2050 osiguran spoj na planiranu prometnu mrežu unutar obuhvata Plana.
Planirana prometna mreža postavljena je na način da se omogući racionalna parcelacija građevnih čestica unutar obuhvata Plana, u skladu s propisanim uvjetima oblika i veličine.

Novogradnju unuta obuhvata Plana mora pratiti i komunalno opremanje prostora.

Osim na prometnom rješenju, program gradnje i uređenja prostora obuhvata Plana temelji se na strukturi namjene površina. Planom su određene slijedeće osnovne namjene:

- Stambena namjena (S4)
- Javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina

Stambena namjena (S4)
Na površinama stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).
Na građevnoj čestici stambene namjene (S4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).
Na površinama stambene namjene (S4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: parkovi/perivoji, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, ambulante, dječji vrtići, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža), manje infrastrukturne građevine.
Uz primarnu stambenu namjenu (S4) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama: javne i društvene namjene i poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

Javna i društvena namjena - socijalna (D2), zdravstvena (D3)
Unutar površina javne i društvene namjene – socijalne (D2) i zdravstvene (D3), uže se utvrđuje opseg dopuštenih djelatnosti i građevina utvrđen općim odredbama iz članka 1. stavaka 3. i

4. Odredbi ovog Plana, na način da se mogućnost gradnje i uređenja uvjetuje i ograničava iznimkama:
1. Iznimno od općih mogućnosti gradnje i uređenja iz članka 1. stavka 3. Odredbi ovog Plana, u obuhvatu ovog Plana unutar površina namjene D2 nije dopuštena gradnja građevina navedenih u podtočki b. tog članka (učeničkih domova i studentskih domova).
2. Iznimno od općih mogućnosti gradnje i uređenja iz članka 1. stavka 4. Odredbi ovog Plana, na površinama namjene D3, nije dopuštena gradnja bolnica, lječilišta i kliničkih bolničkih centara, kao ni pomoćnih građevina namijenjenih obradi opasnog medicinskog otpada (dopušteno je isključivo privremeno skladištenje u sklopu redovnog poslovanja, do predaje ovlaštenoj tvrtki).

Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
Na površinama javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja građevina namijenjenih predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi (dječji vrtić, jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.
Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - predškolske (D4) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
Na površini javne i društvene namjene - predškolske (D4), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža) i manje infrastrukturne građevine.

Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje: otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta, adrenalinskih parkova i pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.
Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi: prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.

Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije i manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.
Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

Prometna površina
Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta, zaštitne zelene površine.
Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

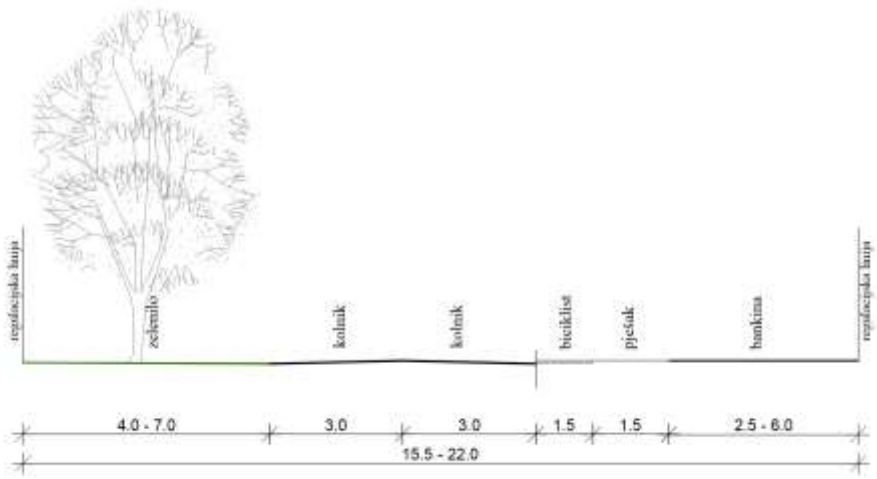
Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:
- prometnog sustava,
- komunikacijskog sustava,
- energetskog sustava,
- vodnogospodarskog sustava.

Mjesto i način opremanja zemljišta prometnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima Odredbi za provedbu ovog Plana. Ukoliko se pojavi potreba za izgradnjom novih trasa i uređaja infrastrukture, osim prikazanih u kartografskim prikazima dozvoljena je njigova gradnja unutar površina svih namjena.

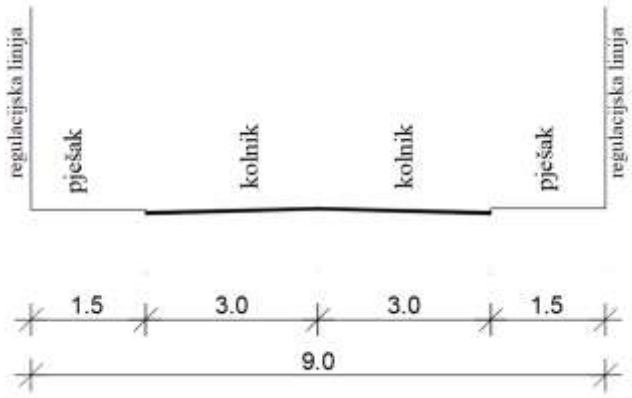
Cestovni promet
Osnovni koncept i plansko rješenje cestovnog prometa prikazano je na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav.



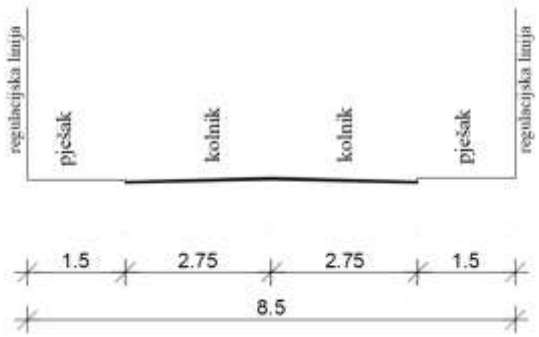
1-1


regulacijska linija
zelenilo
kolnik
kolnik
biciklist
pješak
hodnina
regulacijska linija
4.0 - 7.0
3.0
3.0
1.5
1.5
2.5 - 6.0
15.5 - 22.0

2 - 2


regulacijska linija
pješak
kolnik
kolnik
pješak
regulacijska linija
1.5
3.0
3.0
1.5
9.0

3-3


regulacijska linija
pješak
kolnik
kolnik
pješak
regulacijska linija
1.5
2.75
2.75
1.5
8.5

ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

1.ISKAZ POVRŠINA

Površina obuhvata Plana iznosi 6,11 ha. Unutar obuhvata planirane su različite namjene čiji su brojčani pokazatelji prikazani u sljedećoj tablici:

NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA ZONE	UKUPNA POVRŠINA (ha)	% OD UKUPNE POVRŠINE (ha)
STAMBENA NAMJENA	S4	2,25	36,83
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	D2, D3, D4	0,76	12,44
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA – SPORTSKO-REKREACIJSKA IGRALIŠTA NA OTVORENOM	R3	1,74	28,48
JAVNA ZELENA POVRŠINA - PARK/PERIVOJ	Z1	0,34	5,56
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA	Z5	0,01	0,16
PROMETNE POVRŠINE		1,01	16,53
UKUPNO		6,11	100

2. PLANIRANA GUSTOĆA STANOVANJA I GUSTOĆA STANOVNIŠTA

Gustoća stanovanja (Gstn) (neto) je odnos planiranog broja stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i zbroja planiranih površina stambene, odnosno mješovite namjene.
Gustoća stanovništva (Gst) (bruto) je odnos planiranog broja stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i površine tog građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja.
U planirani broj stanovnika građevinskog područja naselja, odnosno izdvojenog dijela građevinskog područja naselja, u svrhu dimenzioniranja infrastrukture, uračunavaju se svi korisnici prostora uključujući i povremene korisnike prostora (dnevne i sezonske migracije).

Unutar obuhvata plana za očekivati je izgradnju 36 stambenih zgrada. Budući je najveći dopušteni broj stambenih jedinica po obiteljskoj stambenoj građevini (pretežita izgradnja) – 2 stambene jedinice može se očekivati najviše 216 novih stanovnika, pri čemu se računa da u jednoj stambenoj jedinici žive 3 člana jedne obitelji.
Uz pretpostavku da će (prema postojećem načinu korištenja) po svakoj stambenoj zgradi biti smještena dva stana realnija slika očekivanog broja budućih stanovnika je 240.

Bruto maksimalna gustoća stanovništva (Gst) iznosi 86,30 stanovnika po hektaru.
Bruto očekivana gustoća stanovništva (Gst) iznosi 57,60 stanovnika po hektaru.