


**III. Izmjene i dopune  
Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre  
GRADA VARAŽDINA**

***Obrazloženje***

<b>Naručitelj:</b>	Grad Varaždin
<b>Nositelj izrade:</b>	Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša
<b>Koordinator naručitelja:</b>	Davorka Kovač, dipl.ing.arch.
<b>Izvršitelj:</b>	Akteracija d.o.o. Matije Divkovića 67 10090 Zagreb
<b>Direktor:</b>	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
<b>Odgovorni voditelj:</b>	Ivan Kapović, mag.ing.arch.
<b>Stručni tim:</b>	Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arch. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ. Ivana Najman, dipl.iur. Ana Rajčević, dipl.ing.mat.

Županija: <b>Varaždinska</b> Grad: <b>Varaždin</b>			
Naziv plana: <p style="text-align: center;"><b>III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA</b></p>			
Odluka o izradi: Službeni vjesnik Grada Varaždina 7/18	Odluka o donošenju: Službeni vjesnik Grada Varaždina 5/19		
Javna rasprava objavljena: U "Jutarnjem listu", 9.1.2019.	Javni uvid održan: od 17.1.2019. do 28.1.2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Roberto Krajcer, dipl.ing.geot.</p>		
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: center;">  <b>AKTERACIJA</b> d.o.o.          Matije Divkovića 67, Zagreb       </div>			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>		
Odgovorni voditelj:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>			
Stručni tim u izradi plana: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">           Ivan Kapović, mag.ing.arch.            Nina Kelava, dipl.ing.arh.            Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.         </td> <td style="width: 50%; border: none;">           Ana Rajčević, dipl.ing.mat.            Ivana Najman, dipl.iur.            Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.         </td> </tr> </table>		Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.
Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	Ana Rajčević, dipl.ing.mat. Ivana Najman, dipl.iur. Nada Bakula, dipl.oecc., ing.građ.		
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Damir Habijan, dipl.iur.</p>		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">...</p>	Pečat nadležnog tijela:		

# 1. Obrazloženje

## I. POLAZIŠTA

### Pravna osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu: III. Izmjene i dopune UPU-a) sadržana je u članku 85., članku 86. stavku 1. i 3., članku 109. stavku 6., članku 113. stavku 1. te članku 198. stavku 1., 3., 4., 6. i 7. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17 i 114/18); u daljnjem tekstu: Zakon).

Odluka o izradi III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi) donesena je na 13. sjednici Gradskog vijeća Grada Varaždina održanoj 18. rujna 2018. (KLASA: 350-02/18-01/14 URBROJ: 2186/01-06/6-18-13) i objavljena je u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 7/18.

Nositelj izrade III. Izmjena i dopuna UPU-a je Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Varaždina.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije u svom Mišljenju od 23. srpnja 2018. godine (KLASA: 350-02/18-01/25, URBROJ: 2186/1-06/3-18-2) utvrdio je (među ostalim) sljedeće:

- planirane promjene ne ulaze u obuhvat zaštićenog dijela prirode te stoga nije potrebno ishoditi uvjete zaštite prirode kako to propisuje članak 143. Zakona o zaštiti prirode ("Narodne novine" broj 80/13 i 15/18);
- uvidom u kartu Ekološke mreže Natura područja 2000 u Hrvatskoj (Uredba o ekološkoj mreži "Narodne novine" broj 124/13 i 105/15) utvrđeno je da se planirane promjene ne nalaze unutar područja ekološke mreže te nije potrebno provesti postupak ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu;
- s obzirom da se planirane izmjene odnose na konkretne zahvate koji se ne nalaze na Popisu zahvata I, II i III Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš ("Narodne novine" broj 61/14), za iste nije potrebno provesti postupak ocjene utjecaja zahvata na okoliš ili postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, a uvidom u Prilog I Uredbe o okolišnoj dozvoli ("Narodne novine" broj 8/14) utvrđeno je da za planirane zahvate nije potrebno ishoditi okolišnu dozvolu;
- uvidom u programska polazišta i ciljeve III. Izmjena i dopuna UPU-a isključuje se značajni negativni utjecaj predmetnog UPU-a na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, negativnih utjecaja na zaštićene dijelove prirode te ostalih mogućih negativnih utjecaja na okoliš. Temeljem selektivnog utvrđivanja i isključivanja mogućih negativnih utjecaja III. Izmjena i dopuna UPU-a na okoliš, procjenjuje se da za isti nije potrebno provesti postupak strateške procjene ili postupak ocjene o potrebi strateške procjene, sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("Narodne novine" broj 80/13, 75/15 i 12/18).

### Razlozi izmjena i dopuna

Razlozi za pokretanje izrade i donošenja III. Izmjena i dopuna UPU-a, utvrđeni su u Izvješću Gradonačelnika Grada Varaždina o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna od 06. prosinca 2016. godine (KLASA: 350-01/16-01/12, URBROJ: 2186/01-06-02/3-16-1; u daljnjem tekstu: Izvješće za 2016. godinu) i Izvješću gradonačelnika Grada Varaždina o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa za 2017. godinu u svrhu utvrđivanja

osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova, odnosno njihovih izmjena i dopuna od 27. lipnja 2018. godine (KLASA: 350-01/18-01/12, URBROJ: 2186/01-06/13-18-1; u daljnjem tekstu: Izvješće za 2017. godinu).

Gradsko vijeće Grada Varaždina na svojoj 30. sjednici održanoj 29. prosinca 2016. godine Zaključkom (KLASA: 021-06/16-01/179, URBROJ: 2186/01-10/2-16-2) prihvatilo je Izvješće za 2016. godinu. Zaključak i Izvješće objavljeni su u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 9/16.

Gradsko vijeće Grada Varaždina na svojoj 12. sjednici održanoj 10. srpnja 2018. godine Zaključkom (KLASA: 350-01/18-01/12, URBROJ: 2186/01-02-18-5) prihvatilo je Izvješće za 2017. godinu. Zaključak i Izvješće objavljeni su u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 6/18.

U Izvješću za 2016. godinu utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja III. Izmjena i dopuna UPU-a u ciljanom obuhvatu temeljem Inicijativa, Stručnih analiza i Zaključaka gradonačelnika za sljedeće teme odnosno prostore:

- 1a) Omogućavanje gradnje građevine većeg volumena na mjestu postojeće, kao i omogućavanje gradnja dvorišne građevine, sve na k.č.br. 2097/1 k.o. Varaždin, temeljem inicijative SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin iz Varaždina;
- 1b) Omogućavanje rekonstrukcije s dogradnjom uz sjevernu među uz istovremeno ukidanje mogućnosti gradnje uz istočnu među k.č.br. 1781 k.o. Varaždin, temeljem inicijative Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina.

U Izvješću za 2017. godinu utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja III. Izmjena i dopuna UPU-a u ciljanom obuhvatu temeljem Inicijativa, Stručnih analiza i Zaključaka Povjerenstva za razmatranje i stručnu analizu inicijativa za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna, za sljedeće teme odnosno prostore:

- 2a) Revidiranje/noveliranje Odredbi za provedbu te određivanje uvjeta i namjena unutar kojih bi se omogućili sadržaji odnosno namjene ugostiteljskih objekata sa smještajnim jedinicama i slično unutar obuhvata UPU-a, temeljem inicijative Marice Alessi iz Varaždina;
- 2b) Usklađivanje namjene za prostor bivše Varteksove robne kuće u Varaždinu, a temeljem Odluke Gradskog vijeća o kupnji nekretnine u Varaždinu, na Franjevačkom trgu 2-4 i Trgu kralja Tomislava 5 ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 10/17), za potrebe javne i društvene namjene, odnosno Gradske knjižnice, temeljem inicijative Grada Varaždina.

Inicijative podnositelja, odnosno gore navedene teme za revidiranje i usklađenje su, kroz izradu III. Izmjena i dopuna UPU-a, analizirane i provjerene s osnova planskih pokazatelja, urbanističko-konzervatorskih i drugih stručnih parametara, zaštite prostora, prometa, važećih propisa i sl.

## Obuhvat izmjena i dopuna

Obuhvat III. Izmjena i dopuna UPU-a je sljedeći:

- 1a) Inicijativa SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin:
  - odnosi se na k.č.br. 2097/1 k.o. Varaždin (te na eventualno susjedne čestice) u prostornoj jedinici - bloku br. 25 UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina, unutar granica zaštićene kulturno-povijesne cjeline;
  - prostor je u području mješovite namjene - pretežito poslovne M2;
  - predmetna katastarska čestica je u suvlasništvu podnositelja inicijative;
  - potrebno je izmijeniti grafički i tekstualni dio UPU-a povijesne jezgre, te eventualno Odredbe za provedbu koje se odnose na taj prostor.

- 1b) Inicijativa Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina:
- odnosi se na k.č.br. 1781 k.o. Varaždin u prostornoj jedinici - bloku 12 UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina, unutar granica zaštićene kulturno-povijesne cjeline;
  - prostor je u području mješovite namjene - pretežito poslovne M2;
  - podnositelji inicijative suvlasnici su predmetne katastarske čestice;
  - potrebno je izmijeniti grafički i tekstualni dio UPU-a povijesne jezgre te eventualno Odredbe za provedbu koje se odnose na taj prostor.
- 2a) Inicijativa za revidiranje/noveliranje te određivanje uvjeta i namjena unutar kojih bi se omogućili sadržaji odnosno namjene ugostiteljskih objekata sa smještajnim jedinicama i slično:
- odnosi se na cijelo područje obuhvata UPU-a povijesne jezgre;
  - potrebno je izmijeniti tekstualni dio i Odredbe za provedbu, a iznimno i grafički dio.
- 2b) Usklađivanje namjene za prostor bivše Varteksove robne kuće u Varaždin, Franjevački trg 2-4 i Trg kralja Tomislava 5 za potrebe javne i društvene namjene, odnosno Gradske knjižnice:
- odnosi se na k.č.br. 1519 i 1520 k.o. Varaždin u prostornoj jedinici - bloku 5 UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina, unutar granica zaštićene kulturno-povijesne cjeline;
  - prostor je gospodarske namjene - poslovne - pretežito uslužne K1;
  - vlasništvo je Grada Varaždina, a Gradska knjižnica je sadržaj od javnog interesa društvene namjene;
  - potrebno je izmijeniti grafički i tekstualni dio UPU-a povijesne jezgre, te eventualno Odredbe za provedbu koje se odnose na taj prostor.

## II. CILJEVI

Ciljevi i programska polazišta za izradu III. Izmjena i dopuna UPU-a sadržani su u dostavljenim Inicijativama predlagatelja, odnosno u Stručnim analizama istih izrađenim u Upravnom odjelu za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Varaždina te kroz Izvješće za 2016. godinu i Izvješće za 2017. godinu, iz čega se kao bitno izdvaja:

- 1a) Inicijativa SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin sadrži prijedlog kojim bi se omogućila rekonstrukcija i dogradnja postojeće građevine ili izgradnja nove građevine većeg volumena na mjestu postojeće, kao i prijedlog da se omogući gradnja dvorišne građevine. Također, svrha inicijative je da se novom izgradnjom u funkciji poslovne i trgovačke namjene maksimalno afirmira prostor, ulični niz, unutrašnjost dvorišta i bloka.
- 1b) Inicijativa Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina zasniva se na želji i prijedlogu da se omogući pribavljanje akta za gradnju, odnosno rekonstrukciju tj. ozakonjenje bespravno proširenja poslovnog prostora (u prizemlju) i stambenog (na katu). U konačnici se želi omogućiti rekonstrukcija s dogradnjom uz sjevernu među k.č.br.1781, uz istovremeno ukidanje mogućnosti gradnje uz istočnu među čestice.
- 2a) Inicijativa za revidiranje/noveliranje te određivanje uvjeta i namjena unutar kojih bi se omogućili sadržaji odnosno namjene ugostiteljskih objekata sa smještajnim jedinicama i slično, mora se uskladiti sa trenutno važećim propisima iz sektora pružanja turističkih i ugostiteljskih usluga. Također, potrebno je analizirati/preispitati mogućnosti smještajnih kapaciteta (npr. hosteli, apartmani i drugi ugostiteljski prostori sa smještajnim jedinicama) u zonama gospodarske, poslovne namjene (K) te mješovite namjene (M) općenito za sve prostore navedenih namjena, a po potrebi i drugih, unutar obuhvata UPU-a, kao i propisati uvjete i mogućnosti za navedeno.
- 2b) Usklađivanje namjene za prostor bivše Varteksove robne kuće u Varaždinu, Franjevački trg 2-4 i Trg kralja Tomislava 5 za potrebe javne i društvene namjene, odnosno Gradske

knjižnice čime bi se omogućila adaptacija prostora i građevine za potrebe Gradske knjižnice u Varaždinu.

### III. PLAN

#### Izmjene temeljem razloga izmjena i dopuna Plana sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana

- 1a) Sukladno inicijativi SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin, izmijenjen je kartografski prikaz "5.25. Način i uvjeti gradnje, blok broj 25" u mjerilu 1:1000 te odgovarajući kartografski prikazi u mjerilu 1:2000. Na k.č.br. 2097/1 k.o. Varaždin, u bloku 25, ucrtana je zona nove izgradnje dvorišne zgrade, s dozvoljenom katnosti Po+P+Pt, te je namjena promijenjena iz mješovite - pretežito poslovne (M2) u gospodarsku - poslovnu - pretežito uslužnu (K1) i pretežito trgovačku (K2).
- 1b) Sukladno inicijativi Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina, izmijenjen je kartografski prikaz "5.12. Način i uvjeti gradnje, blok broj 12" te odgovarajući kartografski prikazi u mjerilu 1:2000. Na k.č.br. 1781 k.o. Varaždin, u bloku 12, ucrtana je zona nove izgradnje dvorišne zgrade, s dozvoljenom katnosti P+1 na sjevernoj međi čestice, a izbrisana je zona nove gradnje na istočnoj međi.
- 2a) Dopunjene/korigirane su točke 1.4., 2.5. i 3.5. Odredbi za provedbu na način da je omogućeno na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) urediti do 50% ukupne površine građevina za smještaj ugostiteljskih objekata tipa apartmani i sl., a iznimno i na površinama javne i društvene namjene (D), unutar zgrade osnovne namjene ili u zasebnoj građevini uz postojeću zgradu, urediti do 50% površine za smještaj ugostiteljskih objekata sa smještajnim jedinicama vrste soba, apartman i studio apartman, hostel, hotel i pansion, kao prateći sadržaj zdravstvenoj te visokoškolskoj i znanstvenoj namjeni. Na površinama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) te gospodarske namjene - poslovne (K) omogućen je smještaj svih vrsta ugostiteljskih objekata.
- 2b) Kako bi se omogućilo uređenje Gradske knjižnice, izmijenjen je kartografski prikaz "5.5. Način i uvjeti gradnje, blok broj 5" u mjerilu 1:1000 te odgovarajući kartografski prikazi u mjerilu 1:2000. Na k.č.br. 1519 i 1520 k.o. Varaždin izmijenjena je namjena iz gospodarske namjene - poslovne - pretežito uslužne (K1) u javnu i društvenu namjenu - kultura (D6) te je dopunjena točka 3.3. Odredbi za provedbu.

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

Tijela od kojih su zatraženi zahtjevi iz njihova djelokruga sukladno članku 90. Zakona i koja u postupku izrade i donošenja III. Izmjena i dopuna UPU-a, osim temeljem članka 101. stavka 1. Zakona daju mišljenja i suglasnosti i temeljem posebnih propisa:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Varaždin
- Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Osim gore navedenih, zahtjevi (podaci, planske smjernice, dokumenti i dr.) zatraženi su i od sljedećih javnopravnih tijela za koji posebnim propisima nije određena obaveza pribavljanja mišljenja ili suglasnosti u postupku izrade i donošenja III. Izmjena i dopuna UPU-a, a u javnoj raspravi se pozivaju na davanje mišljenja temeljem članka 101. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Varaždinska, Služba zajedničkih i upravnih poslova
- Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti

- Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije
- HEP - ODS Elektra Varaždin
- Varkom d.d. Varaždin
- Čistoća d.o.o. Varaždin
- Termoplin d.d. Varaždin
- Vartop Varaždin,
- Grad Varaždin, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
- Grad Varaždin, Upravni odjel za kulturu, obrazovanje i sport
- Grad Varaždin, Upravni odjel za EU projekte, upravljanje imovinom i gospodarstvo
- 1. mjesni odbor "Centar" Varaždin
- Turistička zajednica Grada Varaždina.

**Ministarstvo kulture Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu** (KLASA: 612-08/18-10/0517, URBROJ: 532-04-02-08/2-18-2 od 9.studenog 2018.) ocijenili su III. Izmjene i dopune UPU-a prihvatljivim temeljem privatnih inicijativa, stručnih analiza i zaključaka, te konstatirali kako nemaju posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Varaždin** u svom dopisu od 15. listopada 2018. (KLASA: 350-02/18-01/13, URBROJ: 543-17-01-18-2) traži korištenje Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofe i velikih nesreća za područje Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 12/14; u daljnjem tekstu: Procjena) kao podloge za izradu III. Izmjena i dopuna UPU-a. Tijekom izrade nacrtu prijedloga III. Izmjena i dopuna UPU-a, Gradsko vijeće Grada Varaždina je na svojoj 15. sjednici dana 17. prosinca 2018. godine Zaključkom prihvatilo Procjenu rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 9/18).

Zadnje, II. Izmjene i dopune UPU povijesne jezgre grada Varaždina donesene su 2015. godine ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 5/15) te je prilikom njihove izrade kao podloga korištena Procjena. Izvadak iz Procjene pod nazivom "Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja", sastavni je dio Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina. U Procjeni rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 9/18), nema izmjena vezano za obuhvat III. Izmjene i dopune UPU-a.

Većina zahtjeva **MUP-a, Policijske uprave Varaždinske, Službe zajedničkih i upravnih poslova** (Broj: 511-14-04/5-4854/2-2018.IK od 16. listopada 2018.) i **Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti** (KLASA: 350-05/18-01/363, URBROJ: 376-10-18-2 od 10. listopada 2018.), već je ugrađena u predmetni Plan. Ostale izmjene sukladno njihovom dopisu odstupale bi od postavljenih ciljeva i polazišta navedenih u Odluci o izradi što je u suprotnosti s člankom 91., stavkom 1. Zakona koji navodi kako javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni odlukom o izradi prostornog plana, te će se traženo korigirati u idućim Izmjenama i dopunama predmetnog Plana.

**Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije** (KLASA: 350-02/18-02/8, URBROJ: 2186/1-16/1-18-2 od 2. studenog 2018.) dao je zahtjeve da predmetni Plan bude usklađen s prostornim planovima šireg područja, da se u Odluci o donošenju predmetnog Plana jasno i nedvojbeno definira koji dijelovi dokumentacije važećeg UPU-a se mijenjaju, a koji ostaju na snazi te ostale zahtjeve koji su već propisani važećim zakonima i podzakonskim aktima. Svi zahtjevi ispoštovani su u izradi III. Izmjena i dopuna UPU-a.

**Termoplin d.d. Varaždin** u svom dopisu od 17. listopada 2018. (Naš broj: 3174/2018.) obavještavaju da nemaju nikakvih zahtjeva.



Zahtjev **Župana Varaždinske županije** od 7. studenog 2018. (KLASA: 350-02/18-01/37, URBROJ: 2186/1-02/1-18-3) da se iznimno na zgradi Vodotornja u Vrazovoj ulici 4, omogući postava većih i drugačijih reklama i natpisa od onih propisanih važećim Planom, nije prihvaćen jer je u suprotnosti s člankom 91., stavkom 1. Zakona koji navodi kako javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni odlukom o izradi prostornog plana.

### Izmjene u grafičkom dijelu

Mijenjaju se sljedeći kartografski prikazi:

1. Aerofotogrametrijski prikaz i brojevi prostornih jedinica u mjerilu 1:2000
2. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000
4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000
5. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000
- 5.5. Način i uvjeti gradnje, blok broj 5 u mjerilu 1:1000
- 5.12. Način i uvjeti gradnje, blok broj 12 u mjerilu 1:1000
- 5.25. Način i uvjeti gradnje, blok broj 25 u mjerilu 1:1000

### Izmjene u Odredbama za provedbu

Kao prilog ovom obrazloženju dan je pročišćeni tekst UPU povijesne jezgre Grada Varaždina (osnovni plan i sve dosadašnje izmjene i dopune) s označenim izmjenama i dopunama koje se predlažu ovom izmjenom Plana. Izmjene su označene na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen ~~dio koji se briše~~ a plavom bojom dio koji se dodaje.

#### 1.4.

Mješovita namjena planirana je na površinama koje osim stambene mogu imati i različite poslovne te gospodarske, javne, društvene i ostale namjene koje su sukladne općoj namjeni uz uvjet usklađenosti namjena međusobno, s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

Prema Planu za mješovitu namjenu određuju se zone:

- mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) planirana je na površinama sa sadržajem stambene namjene većim od 50% ukupne površine građevina, te ostalim namjenama čija je dispozicija moguća u svakoj etaži građevine, ali prvenstveno u prizemlju ili dvorišnoj građevini. U ovoj zoni moguća je ekološki čista djelatnost (bez buke, neugodnih mirisa i sl.), koja ne smeta stanovanju, npr. ured, tihi obrt, osobne usluge, **apartmani** i sl.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene većim od 50% ukupne površine građevina, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine. Unutar ove zone moguće je stanovanje, kao i drugi poslovni, školski, kulturni, uslužni, trgovački, servisni, ugostiteljski, turistički i sl. sadržaji, ekološki čisti uz uvjet da ne smetaju stanovanju i susjedstvu. Proizvodni pogoni nisu dozvoljeni.

Planom predviđene površine za poslovne namjene mogu mijenjati sadržaje u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

#### 2.5.

Unutar obuhvata Plana u postojećim ili novim objektima mogući je smještaj tih i sličnih djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozija kao što su krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, urarske, informatičke radionice, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju i specijalizirane, sve vrste ugostiteljskih objekata i turističkih ~~nabrojenih od čl. 25. do čl. 48. prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Narodne novine" broj 57/95) sukladno važećim zakonima i podzakonskim aktima~~, agencije, predstavništva, servisi (optika, ~~TV~~ informatička oprema i sl.) ~~i ostalo (ambulante, pošte, banke, osiguranja i sl.)~~.

Ne dozvoljava se lociranje bučnih djelatnosti kao što su automehaničarske, limarske, bravarske, stolarske i sl. radionice i industrijskih pogona.

Postojeće bučne radionice i proizvodni pogoni u toku provedbe Plana moraju se dislocirati izvan područja povijesne jezgre grada Varaždina.

### 3.3.

Povijesna jezgra grada Varaždina koncentracija je građevina društvenih djelatnosti budući je grad Varaždin gradsko i županijsko središte. Na području obuhvata Plana planirane su ili postoje zone unutar kojih su smještene slijedeće građevine društvenih djelatnosti:

a) UPRAVA (D1):	Gradska vijećnica - Službe gradskog poglavarstva - Državne i županijske službe - Sud Policajska uprava	blok br. 6 blok br. 11 blok br. 14 blok br. 26 blok br. 21
b) SOCIJALA (D2):	Centar za socijalni rad Đački dom	blok br. 30 blok br. 28
c) ŠKOLSKA (D4):	Gimnazija Glazbena škola Rudarska škola Medicinska škola čija namjena se zadržava do trenutka mogućnosti preseljenja. Planom je predviđena vjerska funkcija sa mogućnošću socijalne, predškolske, školske ili kulturne namjene Narodno sveučilište Škola stranih jezika	blok br.19 blok br. 25 blok br. 27 blok br. 1 blok br. 27 blok br. 22,28
d) VISOKO UČILIŠTE (D5):	Fakultet organizacije i informatike	blok br.9
e) KULTURA (D6):	Gradski muzej Muzej starih majstora i galerija slika Gradski muzej-Entomološki odjel Galerija suvremene umjetnosti kulturna namjena Kazalište, knjižnica Gradska knjižnica Dječja knjižnica (čiji prostor može dobiti i drugu kulturnu namjenu) Kina Privatne galerije	blok br. 16 blok br. 5 blok br. 2 blok br.22 blok br.10 blok br. 5 blok br.22 blok br.5,19,22 (svi blokovi)
f) VJERSKA (D7):	Katedrala, biskupski ordinarijat Uršulinski samostan, crkva budući prostor sadašnje Medicinske škole	blok br.9 blok br.1

Franjevački samostan i crkva	blok br.2
Kapucinski samostan i crkva	blok br.24
Crkva Sv. Nikole i župni dvor	blok br.11
Svećenički dom i pastoralni centar	blok br.22
Crkva Sv. Florijana	blok br. 29
Crkva Sv. Vida	blok Vidovski trg
Crkva Sv. Georgija	blok br. 18

### 3.5.

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi manje poslovne, gospodarske i stambene građevine u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili novi objekti samo unutar zone nove izgradnje prema grafičkom dijelu Plana (karta 5: Način i uvjeti gradnje).

Iznimno, na površinama javne i društvene namjene unutar svih blokova, u sklopu zgrade osnovne namjene ili u zasebnoj građevini uz postojeću zgradu, kao pomoćna djelatnost, dozvoljeno je urediti do 50% površine za smještaj ugostiteljskih objekata sa smještajnim jedinicama vrste soba, apartman i studio apartman, hostel, hotel i pansion sukladno važećim zakonima i podzakonskim aktima o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, kao prateći sadržaji zdravstvenoj namjeni te visokoškolskoj i znanstvenoj namjeni.