



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



**GRAD VARAŽDIN**  
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

**Gradsko vijeće**

PRIJEDLOG

KLASA: 350-02/17-01/2  
URBROJ: 2186/01-06-03/1-17-4  
Varaždin, 7. srpnja 2017.

Na temelju članka 86. stavka 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br.153/13) i prethodno pribavljenom mišljenju Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije KLASA: 350-02/17-01/24, URBROJ: 2186/1-05/2-17-2 od 05. srpnja 2017. godine, te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/09, 1/12, 2/13 i 4/14 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Varaždina na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2017. godine donosi

## **ODLUKU**

### **o izradi III. izmjene i dopune**

### **Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina**

#### **Članak 1.**

Utvrđuje se potreba izrade III. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 1/07, 1/10, 6/13, 5/15 i 7/15 – pročišćeni tekst), u nastavku teksta: III. liD UPU-a povijesne jezgre.

#### **Članak 2.**

Pravna osnova za izradu i donošenje III. liD UPU-a povijesne jezgre 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. i 6. Zakona o prostornom uređenju.

#### **Članak 3.**

Razlozi za pokretanje izrade i donošenja III. liD UPU-a povijesne jezgre su utvrđeni 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, KLASA: 350-01/16-01/12, URBROJ: 2186/01-06-02/3-16-1 od 06. prosinca 2016. godine.

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 iz stavka 1. ovog članka. Zaključak i Izvješće objavljeni su u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“, broj 9/16.

U Izvješću iz stavka 1. ovog članka utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja III. IiD UPU-a povijesne jezgre u ciljanom obuhvatu temeljem dostavljenih Inicijativa, Stručnih analiza i Zaključaka Gradonačelnika za slijedeće podnositelje inicijativa:

1. SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin, Stanka Vraza 1, Varaždin
  - sa ciljem da se na k.č.br. 2097/1 k.o. Varaždin omogući gradnja građevine većeg volumena na mjestu postojeće, kao i da se omogući gradnja dvorišne građevine;
2. Mario Sokač, Moslavačka 18, Varaždin i Marinko Kovač, Cankareva 3, Varaždin
  - sa ciljem da se na k.č.br. 1781 k.o. Varaždin omogući rekonstrukcija s dogradnjom uz sjevernu među uz istovremeno ukidanje mogućnosti gradnje uz istočnu među čestice.

Inicijative podnositelja iz stavka 3. ovog članka će se kroz postupak izrade i donošenja III. IiD UPU-a povijesne jezgre analizirati i provjeriti s osnova planskih pokazatelja, urbanističko-konzervatorskih i drugih stručnih parametara, zaštite prostora, prometa, važećih propisa i slično.

#### **Članak 4.**

Obuhvat III. IiD UPU-a povijesne jezgre je slijedeći:

1. 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 urbanističke 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 provođenje koje se odnose na taj prostor
2. 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 urbanističke 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 provođenje koje se odnose na taj prostor

#### **Članak 5.**

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu III. IiD UPU-a povijesne jezgre:

1. Inicijativa SOLIDA NEKRETNINE d.o.o. Varaždin
  - radi se o izgrađenoj parceli na kojoj je građevina mješovite namjene čiji današnji izgled je rezultat temeljite rekonstrukcije i nadogradnje polovicom 20. stoljeća. Od izvorne građevine očuvan je kameni portal.
2. Inicijativa Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina

- radi se o parceli na kojoj je izgrađena ulična stambeno-poslovna građevina (prije 1968. g.) i dvije dvorišne zgrade, uz južnu među parcele te uz sjevernu među gdje je u posljednjoj fazi (nelegalno) izgrađena interpolacija između ulične i dvorišne građevine.

### **Članak 6.**

Ciljevi i programska polazišta za izradu III. liD UPU-a povijesne jezgre sadržani su u dostavljenim Inicijativama predlagatelja, te u Stručnim analizama istih izrađenim u Upravnom odjelu za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina koje su sastavni dio Izvješća iz članka 3. stavka 1. ove Odluke, iz čega se kao bitno izdvaja:

1. 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.
2. Inicijativa Maria Sokača i Marinka Kovača iz Varaždina zasniva se na želji i prijedlogu da se omogućiti pribavljanje akta za gradnju, odnosno rekonstrukciju tj. ozakonjenje bespravnog 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.

### **Članak 7.**

Popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu III. liD UPU-a povijesne jezgre:

- Studija: Urbanističko-konzervatorska dokumentacija povijesne jezgre grada Varaždina izrađena od „Šah-Radović“ d.o.o. Zagreb, autorica Nade Benić Hlebec, dipl.ing.arh. i Marije Šah Radović, dipl.ing.arh., broj 15/1998, Zagreb, studeni 1999. godine;
- Rješenje o zaštiti Kulturno-povijesne cjeline grada Varaždina, KLASA: UP-1-612-08/11-06/0076, URBROJ: 532-04-01-1/3-11-1 od 1. srpnja 2011. godine, izdanom od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine;
- Mišljenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu pribavljena za oba zahvata u dosadašnjem postupku, KLASA: 612-08/15-23/4088, URBROJ: 532-04-02-20/8-15-3 od 29.09.2015. i KLASA: 612-08/16-23/4532, URBROJ: 532-04-02-20/8-16-2 od 08.09.2016., te KLASA: 612-08/16-01/2475, URBROJ: 532-04-02-8/1-16-2 od 24.08.2016.;
- Mišljenje Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije, KLASA-02/17-01/24, URBROJ: 2186/1-05/2-17-2 od 05. srpnja 2017. godine;
- I druge postojeće a potrebne studije, planovi, odnosno dokumenti.

### **Članak 8.**

Stručno rješenje izraditi će odabrani stručni izrađivač III. liD UPU-a povijesne jezgre. U ovom trenutku ne može se sagledati potreba izrade više varijantnih rješenja.

## Članak 9.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu III. IiD UPU-a povijesne jezgre sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi IiD UPU-a:

1. **Ministarstvo kulture**, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Gundulićeva 2, 42000 Varaždin;
2. **Ministarstvo unutarnjih poslova**, uprava Varaždinska, Služba zajedničkih i upravnih poslova, Milčetićeva 10, 42000 Varaždin;
3. **Državna geodetska uprava**, Područni ured za katastar Varaždin, Vrazova 4/IV, 42000 Varaždin;
4. **Državna uprava za zaštitu i spašavanje**, Područni ured za zaštitu i spašavanje Varaždin, Kratka 1/IV, 42000 Varaždin;
5. **Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti**, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;
6. **Varaždinska županija**, Upravni odjel za poljoprivredu i zaštitu okoliša, Franjevački trg 7, 42000 Varaždin;
7. **Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije**, Mali plac 1/a, 42000 Varaždin;
8. **Varkom d.d.**, Trg bana Josipa Jelačića 15, 42000 Varaždin;
9. **Termoplin d.d. Varaždin**, Vjekoslava Špinčića 78, 42000 Varaždin;
10. **HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o.**, Elektra Varaždin, Kratka 3, 42000 Varaždin;
11. **Grad Varaždin**, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Petra Preradovića 10, 42000 Varaždin;
12. **Grad Varaždin**, Upravni odjel za društvene djelatnosti, Petra Preradovića 10, 42000 Varaždin;
13. **Grad Varaždin**, Upravni odjel za gospodarstvo, turizam i međunarodnu suradnju, Petra Preradovića 10, 42000 Varaždin;

## Članak 10.

Planirani rokovi za izradu III. IiD UPU-a povijesne jezgre, odnosno pojedinih faza:

1. Prikupljanje zahtjeva iz članka 9. ove Odluke.....	30 dana
2. Izrada Prijedloga IiD UPU-a za javnu raspravu.....	45 dana
3. Provedba postupka javne rasprave i izrada izvješća s javne rasprave.....	45 dana
4. Izrada Nacrta konačnog prijedloga.....	15 dana
5. Utvrđivanje Konačnog prijedloga, dostavljanje obavijesti sudionicima javne rasprave.....	15 dana
6. Donošenje III. IiD UPU-a povijesne jezgre i objava u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.....	30 dana

Ukupno procijenjeno orijentaciono vrijeme je 6 mjeseci od provedbe postupka odabira stručnog izrađivača. U ove rokove nije uključeno vrijeme potrebno za raspravu na Savjetu za prostorno uređenje i izgradnju Grada Varaždina i Gradskom vijeću, kao i vrijeme potrebno za objavu u dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog

uređenja i Grada Varaždina. Također, u te rokove nisu uračunate i moguće nepredvidljive situacije kao što su produljenja pojedinih radnih faza, odnosno ponavljanja određenih procedura i rasprava kao i zastoj zbog viših sila.

#### **Članak 11.**

Izvor financiranja izrade III. IiD UPU-a povijesne jezgre biti će podnositelji inicijativa navedeni u članku 3. ove Odluke s kojima će se sukladno sa Zakonom o prostornom uređenju sklopiti ugovor o financiranju.

Nositelj izrade biti će Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina.

#### **Članak 12.**

Za potrebe izrade III. IiD UPU-a povijesne jezgre koristiti će se katastarski plan u mjerilu 1:1000 i 1:2000, stanje u trenutku početka izrade Nacrta prijedloga III. IiD UPU-a, a kao pomoćni materijal i druge geodetske podloge (DOF5, HOK, TK25) kojima raspolaže Grad Varaždin.

#### **Članak 13.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom vjesniku Grada Varaždina".

**PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA**

## OBRAZLOŽENJE

### uz Prijedlog ODLUKE o izradi III. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina

#### **I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE O IZRADI III. IZMJENE I DOPUNE UPU-a POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

Zakonska osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u odredbama članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br.153/13), te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/09, 1/12, 2/13, i 4/14-pročišćeni tekst).

Člankom 86. stavkom 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju propisano je da izrada prostornog plana započinje na temelju Odluke o izradi koju donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. U pojedinim etapama pripreme, izrade i donošenja UPU-a, odnosno njegovih izmjena i dopuna primjenjuju se i druge odredbe navedenog Zakona: kao odredbe članka 79. stavka 1. kojim je propisano u kojim slučajevima se donosi UPU; članka 85. koji govori o tome da izradu prostornog plana lokalne razine kao i njegovu izmjenu i dopunu može inicirati svatko, a Gradonačelnik mora najmanje jednom u tijeku kalendarske godine izvijestiti o tome predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave; članku 109. stavku 6. koji određuje da UPU, odnosno njegove izmjene i dopune donosi Gradsko vijeće; članku 113. stavku 1. koji određuje da se odredbe za izradu i donošenje planova, na odgovarajući način primjenjuju na izmjenu i dopunu istih; te člancima 167. i 168. koji uređuju, između ostalog, i način financiranja izrade UPU-a odnosno njegove izmjene i dopune.

#### **II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE**

Urbanistički plan uređenja povijesne jezgre grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 1/07) donesen je 21. prosinca 2006. godine. Godine 2010. („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 1/10) donesene su izmjene Odluke o donošenju IiD UPU-a povijesne jezgre u smislu izmjene zakonske terminologije. Ciljane IiD UPU-a povijesne jezgre donesene su 2013. godine („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 6/13). U smislu pozitivnog rješavanja određenih zahvata u prostoru od interesa za pojedinačne fizičke i pravne osobe kao i od interesa za Grad Varaždin, godine 2015. donesene su II. izmjene i dopune UPU-a povijesne jezgre („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 5/15 i 7/15-pročišćeni tekst).

U međuvremenu, temeljem zaprimljenih inicijativa pojedinih fizičkih i pravnih osoba iz članka 3. ove Odluke, u smislu omogućavanja rekonstrukcije ili nove gradnje, odnosno dogradnje postojećih građevina ili promjene namjene površina, izrađene su Stručne analize u Upravnom odjelu za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina te je zaključeno da za navedene inicijative postoji osnovanost za pokretanje postupka za izradu i donošenje ovih III. izmjena i dopuna UPU-a povijesne jezgre kako bi se zahtjevi postavljeni u inicijativama mogli pozitivno riješiti.

Kroz Izvješće 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, KLASA: 350-01/16-01/12, URBROJ: 2186/01-06-02/3-16-1 od 06. prosinca 2016. godine, Gradskom vijeću Grada Varaždina predlaže se da se inicijative akceptiraju i da se uzmu u razmatranje u izradi i

donošenju III. liD UPU-a povijesne jezgre. Gradsko vijeće prihvaća navedeno Izvješće 29. prosinca 2016. godine Zaključkom KLASA: 021-06/16-01/179, URBROJ: 2186/01-10/2-16-2, („Službenom vjesniku Grada Varaždina“, broj 9/16).

Također su prethodno pribavljena pozitivna mišljenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu iz članka 7. Ove Odluke (uz inicijative, odnosno stručne analize).

Pribavljeno je i mišljenju Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije, KLASA: 350-02/17-01/24, URBROJ: 2186/1-05/2-17-2 od 05. srpnja 2017. godine, temeljem članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju, a sukladno članku 66. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ br.80/13, 153/13 i 78/15) da nema posebnih uvjeta koji proizlaze iz posebnih propisa na Nacrt prijedloga ove Odluke.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti i svrha koja se želi postići je da se kroz postupak izrade i donošenja ovih, III. liD UPU-a ispituju i analiziraju dostavljene inicijative za izmjenu UPU-a te da se ugrade u III. liD UPU-a oni zahvati u prostoru koji budu ocijenjeni kao mogući i prihvatljivi iz konzervatorsko – urbanističkih aspekata, zaštite prostora i važećih propisa. Time će se stvoriti uvjeti da se za te zahvate u prostoru izdaju akti kojima se odobrava građenje te da se oni realiziraju u prostoru.

### **III. PODACI O FINACIJSKIM SREDSTVIMA POTREBNIM ZA PROVOĐENJE I NAČIN OSIGURANJA SREDSTAVA**

Izvor financiranja izrade III. liD UPU-a povijesne jezgre biti će sredstva podnositelja inicijativa navedenih u članku 3. ove Odluke s kojima će se sukladno člancima 167. i 168. Zakona o prostornom uređenju, sklopiti ugovor o financiranju.

Visina potrebnih sredstava utvrditi će se postupkom nabave koja će se provesti za izradu elaborata III. liD UPU-a povijesne jezgre, a za provedbu koje su u Proračunu Grada Varaždina za 2017. godinu osigurana inicijalna sredstva.

### **IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE**

U članku 89. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju određen je sadržaj Odluke o izradi prostornog plana, koji ovisi o vrsti prostornog plana i postupku izrade te je ova Odluka napisana u skladu s istim. Pa tako predložena Odluka propisuje postupak, pravnu osnovu za izradu i donošenje, razloge donošenja, obuhvat izmjena i dopuna, rokove, ocjenu stanja, ciljeve i programska polazišta, izvore financiranja, popis tijela i osoba koja daju zahtjeve te druga pitanja značajna za izradu Prijedloga III. liD UPU-a povijesne jezgre.

U skladu s odredbom članka 73. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 4/14) u razdoblju od \_\_\_\_\_ 2017. godine izvršeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnosti na web stranicama Grada Varaždina na prijedlog Odluke o izradi III. liD UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina te \_\_\_\_\_ iskazan interes, što je vidljivo iz Izvješća o provedenom savjetovanju.

GRADONAČELNIK  
Grada Varaždina