

**IV. Izmjene i dopune  
Generalnog urbanističkog plana**

**GRADA VARAŽDINA**

***Obrazloženje***

***Prijedlog plana za javnu raspravu***

**Naručitelj:** Grad Varaždin

**Nositelj izrade:** Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam  
i zaštitu okoliša


**Koordinator naručitelja:** Alenka Piberčnik, dipl.ing.arch.

**Izvršitelj:** Akteracija d.o.o.  
Matije Divkovića 67  
10090 Zagreb

**Direktor:** Ivan Kapović, mag.ing.arch.

**Odgovorni voditelj:** Ivan Kapović, mag.ing.arch.

**Stručni tim:** 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: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA VARAŽDINA</b> <b>PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU</b>			
Odluka o izradi: Službeni vjesnik Grada Varaždina 7/18	Odluka o donošenju: Službeni vjesnik Grada Varaždina __/19		
Javna rasprava objavljena: U _____, __. __. 2018.	Javni uvid održan: od __. __. 2018. do __. __. 2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <hr/> Roberto Krajcer, dipl.ing.geot.		
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:  <hr/> Ivan Kapović, mag.ing.arch.		
Odgovorni voditelj:  <hr/> Ivan Kapović, mag.ing.arch.			
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:  <hr/> Damir Habijan, dipl.iur.		
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <hr/> ...	Pečat nadležnog tijela:		

# 1. Obrazloženje

## I. POLAZIŠTA

### Pravna osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje IV. Izmjena i dopuna GUP-a grada Varaždina (u daljnjem tekstu: IV. Izmjene i dopune GUP-a) sadržana je u članku 85., članku 86. stavku 1. i 3., članku 109. Stavku 5., članku 113. stavku 1. te članku 198. stavku 1., 3., 4., 5. 6. i 7. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17 i 114/18), (u daljnjem tekstu: Zakon).

Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi) donesena je na sjednici Gradskog vijeća 18. rujna 2018. (KLASA: 350-02/18-01/15; URBROJ: 2186/01-02-18-12) i objavljena je u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 7/18.

Nositelj izrade IV. Izmjena i dopuna GUP-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 24. srpnja 2018. godine (KLASA: 350-02/18-01/26, 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 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 IV. Izmjena i dopuna GUP-a isključuje se značajni negativni utjecaj predmetnog GUP-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 IV. Izmjena i dopuna GUP-a grada Varaždina na okoliš, procjenjuje se da za iste 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 IV. Izmjena i dopuna GUP-a, utvrđeni su u 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 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 2017. godinu utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja izmjena i dopuna u ciljanom obuhvatu temeljem Inicijative, Stručne analize i Zaključaka Povjerenstva za razmatranje i stručnu analizu inicijativa za izradu i donošenje prostornih planova.

## Obuhvat izmjena i dopuna

Obuhvat IV. Izmjena i dopuna GUP-a odnosi se na izmjenu Odredbi za provođenje GUP-a grada Varaždina za oblik korištenja prostora 2A - Održavanje i dogradnja zona obiteljske i onih druge pretežno obiteljske i višeobiteljske izgradnje u zonama stambene namjene S, a koje su se promijenile u Izmjenama i dopunama GUP-a iz 2016. godine ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 7/16) u odnosu na GUP iz 2007. godine ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07).

Potrebno je izmijeniti odredbu točka 10.2.1. podtočku 2. u poglavlju 10.2. Održavanje i dogradnja pretežito dovršenih predjela grada, a odnosi se na zonu 2A stambene namjene S, a koja predstavlja pretežito dovršene predjele grada gdje su u velikoj većini to izgrađeni dijelovi grada u kojima prevladava izgradnja obiteljskih i višeobiteljskih kuća (vidljivo u kartografskom prikazu 4.3. Uvjeti korištenja i zaštite - Oblici korištenja važećeg GUP-a).

## II. CILJEVI

Osnovni cilj i programsko polazište za izradu definirani su člankom 6. Odluke o izradi, a sadržani su u dostavljenoj Inicijativi predlagatelja, odnosno u Stručnoj analizi iste izrađenoj u Upravnom odjelu za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Varaždina te kroz Izvješće za 2017. godinu, iz čega se kao bitno izdvaja da se traži povratak na oblike gradnje predviđene kroz GUP iz 2007. godine ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07), odnosno da se u potpunosti uvaži sadržaj Odredbe za provođenje, točka 10.2.1., podtočka 2. iz 2007. godine.

Kroz izradu IV. Izmjena i dopuna GUP-a utvrđena je potreba noveliranja navedene Odredbe, ali na način da se u osnovi uvaži smisao i sadržaj odredbe iz GUP-a iz 2007., u svakom pogledu, a selekcijom, odnosno diferencijacijom oblika, tipologija, visina kao i navedenih izuzetaka.

## III. PLAN

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

Tijela od kojih su zatraženi zahtjevi iz njihova djelokruga sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju i koja u postupku izrade i donošenja IV. Izmjena i dopuna GUP-a, osim temeljem članka 101. stavka 1. i članka 107. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju 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, Odjel za zaštitu i spašavanje
- Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije.

Osim gore navedenih, zahtjevi (podaci, planske smjernice, dokumenti i dr.) zatraženi su i od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Varaždina, za koji posebnim propisima

nije određena obaveza pribavljanja mišljenja ili suglasnosti u postupku izrade i donošenja IV. izmjena i dopuna, a u javnoj raspravi se pozivaju na davanje mišljenja temeljem članka 101. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju.

Ministarstvo kulture Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu (KLASA: 612-08/18-10/0518, URBROJ: 532-04-02-08/2-18-2 od 9. studenog 2018.) i Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (KLASA: 350-02/18-01/26, URBROJ: 2186/1-06/3-18-2 od 24. srpnja 2018.) konstatirali su 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: 350-02/18-01/12, 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 IV. izmjena i dopuna. U međuvremenu je donesena Procjena rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 9/18).

Zadnje, III. Izmjene i dopune GUP-a grada Varaždina donesene su 2016. godine ("Službeni glasnik grada Varaždina", broj 7/16) te je prilikom njihove izrade kao podloga korištena Procjena. Ciljevi i programska polazišta navedeni u Odluci o izradi (također i u poglavlju II. CILJEVI ovog Obrazloženja) precizno su definirani i ograničeni na konkretnu točku Odredbi za provođenje, izmjene temeljem Procjene ugroženosti odstupale bi od postavljenih ciljeva i polazišta 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.

## Izmjene u Odredbama za provođenje

U nastavku je dan pročišćeni tekst GUP-a grada Varaždina (osnovni plan i sve dosadašnje izmjene i dopune) u dijelu koji je relevantan za IV. 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*.

### 10.2. ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PRETEŽNO DOVRŠENIH PREDJELA GRADA

#### 10.2.1. GUP-om je određeno da se oblik korištenja prostora 2A - Održavanje i dogradnja zona obiteljske i onih druge pretežno obiteljske i višeobiteljske izgradnje primjenjuje:

1. Čuvanjem i uređivanjem vrijednosti predjela kao cjeline, posebno vrijednih građevina, parkova i drugih krajobraznih vrijednosti;
2. *U zonama stambene namjene mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine. Najveća visina novih i zamjenskih građevina može biti do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati uz mogućnost sanacije krova. Visina građevina drugih namjena u zonama stambene namjene može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. Iznimno, visina stambenih građevina uz zapadnu stranu Ulice Zrinskih i Frankopana u dijelu od raskrižja s Ulicom Miroslava Krleže do raskrižja s Ulicom Stjepana Vukovića te obostrano uz Ulicu Vilka Novaka u dijelu južno od željezničke pruge do raskrižja zaključno s brojem 26a, također može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine. Područje iznimki iz ove točke označeno je na kartogramu KARTOGRAM 1 - IZNIMKA URBANOG PRAVILA OBLIKA KORIŠTENJA 2A.*

~~U zonama stambene namjene mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine. U tim prostorima mogu se graditi i višestambene građevine. Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati uz mogućnost sanacije krovova. Visina građevina u zonama stambene namjene može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.~~



3. U zonama mješovite namjene mogu se graditi sve vrste stambenih građevina (obiteljske, višebitelske i višestambene). Visina nove gradnje svih namjena može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
4. U cijeloj zoni se kod gradnje novih i zamjenskih građevina, treba osigurati usklađenost gradnje s okolnom izgradnjom u pogledu dimenzije, a posebno građevne linije, tlocrtnih dimenzija i visine gradnje. Građevna čestica može biti s hortikulturno uređenim predvrtom tamo gdje je to u ulici već prisutno i građevnim pravcem pomoćnih građevina u pravilu iza građevnog pravca glavne građevine. Parkiranje i garažiranje moraju biti zadovoljeni na građevnoj čestici.
5. Gradnju na danas neizgrađenom prostoru treba oblikovati tako da se u pravilu formiraju ulice s drvoredom na važnijim potezima te manji trgovi i parkovi.
6. U zoni obostrano uz Filićevu visina gradnje može biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje. Na dijelu ulice sjeverno od raskrižja s Ul. Tina Ujevića kod nove izgradnje i dogradnje mora se osigurati proširenje ulice i osigurati kontinuirana širina koridora ulice pomicanjem regulacijskog pravca sa zapadne strane. Nova gradnja mora biti na regulacijskoj liniji. Prije izdavanja lokacijskih dozvola za gradnju građevina treba izraditi idejno rješenje rekonstrukcije ulice kojim će se odrediti obavezna širina koridora. Na prostoru uz Filićevu ulicu dozvoljena je izgradnja svih vrsta stambenih građevina.
7. U zonama javne i društvene namjene, visina građevine može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.
8. Iznimno se omogućuje gradnja višestambenih građevina visine do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje uz križanja ulica u kojima već postoje takve građevine, radi završetka poteza.
9. U zonama posebno označenim kao poslovna i gospodarska namjena najveća visina može im biti do podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
10. U zonama sporta i rekreacije se može graditi prema odredbama točke 5.

Iznimke navedene u odredbama točke 10.2.1. podtočku 2. u poglavlju 10.2. grafički su označene na kartogramu "KARTOGRAM 1 - IZNIMKA URBANOG PRAVILA OBLIKA KORIŠTENJA 2A"

