



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE  
GRADONAČELNICA  
KLASA: 350-02/23-01/3  
URBROJ: 2186-26-01-23-25  
Varaždinske Toplice, 24. srpnja 2023.

Na temelju članka 86. stavka 3., članka 89. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), članka 59. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 67/23), članka 48. Statuta Grada Varaždinskih Toplica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 10/21), i članka 26. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Varaždinskih Toplica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 7/13., 26/13., 4/18., 83/19., 10/21., 89/21. – pročišćeni tekst, i 102/22.) Gradsko vijeće Grada Varaždinskih Toplica na 17. sjednici održanoj 24. srpnja 2023. donijelo je

## ODLUKU

**o izradi Urbanističkog plana uređenja područja sjeverno od Ludbreške ulice u  
Varaždinskim Toplicama i s tim u vezi  
6. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice**

### 1. PRAVNA OSNOVA

#### Članak 1.

Ovom Odlukom (u daljnjem tekstu: Odluka) pokreće se postupak objedinjene izrade **Urbanističkog plana uređenja područja sjeverno od Ludbreške ulice u Varaždinskim Toplicama**; (u daljnjem tekstu UPU) i s tim u vezi **6. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice** („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 9/05, 5/09, 5/10, 12/15, 59/20 i 58/22); (u daljnjem tekstu: Izmjena i dopuna PPUG).

Prostorni planovi iz prethodnog stavka (u daljnjem tekstu: prostorni planovi) izrađuju se u istom postupku, prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), (u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 9/11).

Istovremena izrada UPU i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUG temelji se na članku 89. stavku 3. Zakona, sukladno čemu se Izmjene i dopune PPUG izrađuju kao ciljane, odnosno Izmjenama i dopunama PPUG ne mijenja se ništa drugo osim sadržaja koji je neposredno povezan s izradom UPU.

Neposredno financiranje izrade UPU i s tim u vezi Izmjene i dopune PPUG od strane suvlasnika nekretnine (investitora) temelji se na članku 168. Zakona.

Postupak ispitivanja potrebe provedbe ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš za predmetne prostorne planove proveden je temeljem članka 86. stavka 3. Zakona i temeljem propisa iz područja zaštite okoliša, prirode i ekološke, kao prethodni postupak.

## **2. RAZLOZI DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA**

### **Članak 2.**

Sadržaj izrade UPU i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUG odnosi se na:

- UPU se izrađuje za područje obuhvata okvirne površine 11,3 ha, koja se odnosi na zemljište k.č. 4322/1 k.o. Varaždinske Toplice, te zgrade i druge građevine koje se na zasebnim katastarskim česticama nalaze unutar vanjskih granica k.č. 4322/1 k.o. Varaždinske Toplice
- cjelokupno predmetno područje iz prethodne alineje, koje je u važećem Prostornom planu uređenja Grada Varaždinske Toplice (5. izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice) utvrđeno kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (IGPIN) gospodarske, proizvodne namjene, potrebno je 6. izmjenama i dopunama PPUG utvrditi kao građevinsko područje naselja (GPN) Varaždinske Toplice, planirano za urbanu preobrazbu sukladno Zakonu, realizacija kojeg se očekuje fazno, u okvirno 3 faze
- namjena područja obuhvata UPU unutar građevinskog područja naselja u PPUG treba biti utvrđena kao mješovita namjena za stanovanje, turizam, poslovne sadržaje i druge kompatibilne sadržaje
- razrada površine unutar UPU treba omogućiti etapnost u realizaciji stambenih, turističkih i kompatibilnih sadržaja, pri čemu se i nadalje predviđa djelomično zadržavanje i moguća rekonstrukcija dijela postojeće gradnje u funkciji proizvodne djelatnosti, poglavito u jugoistočnom dijelu obuhvata UPU.

Postupcima navedenim prethodnim stavkom nije predviđeno povećanje, niti smanjenje do sada utvrđenih građevinskih područja, već je predviđena isključivo promjena statusa građevinskog područja iz izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (IGPIN) u građevinsko područje naselja (GPN).

## **3. OBUHVAT IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

### **Članak 3.**

Grafički dio UPU izrađuje se na digitalnim grafičkim podlogama Državne geodetske uprave za izradu UPU – topografske, katastarske i ortofoto karte u HTRS96/TM koordinatnom sustavu (projekciji) u dwg formatu.

Grafički dio ID PPUG izrađuje se na pročišćenom izvorniku grafičkog dijela važećeg Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice u dwg formatu.

Digitalne podloge za izradu grafičkih dijelova UPU i s tim u vezi ID PPUG nabavlja i dostavlja Izvršitelju – Nositelj izrade, prema Zakonu - Jedinstveni upravni odjel Grada Varaždinske Toplice.

Tekstualni dijelovi prostornih planova izrađuju se u MS Word formatu.

Elaborat izvornika prostornih planova isporučuju se analogno, a digitalni oblik istovjetan izvorniku u PDF formatu.

## **4. SAŽETA OCJENA STANJA**

### **Članak 4.**

Površina koja je predmet izrade prostornih planova prema ovoj Odluci bila je u Prostornom planu uređenja Grada Varaždinske Toplice obuhvaćena građevinskim područjem naselja Varaždinske Toplice (GPN) do 4. izmjena i dopuna PPUG, usvojenih u rujnu 2020.

Prije usvajanja Odluke o donošenju 4. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 59/20) cijela

predmetna površina bila je prema planu korištenja i namjene površina PPUG Varaždinske Toplice u zoni mješovite, pretežito stambene namjene.

U vrijeme do usvajanja 4. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice, za isto područje važio je Generalni plan uređenja naselja Varaždinske Toplice („Službeni vjesnik Županije varaždinske“ broj 23/96, „Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 7/00, 20/04, 23/08 i 5/09); (u daljnjem tekstu: GPU), u kojem je područje bilo utvrđeno kao radna zona /oznaka I/.

U 4. izmjenama i dopunama PPUG Varaždinske Toplice veći istočni dio područja obuhvata GPU, koji u cijelosti uključuje površinu koja je predmet izrade UPU i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUG, stavljen je van snage, te je površina isključena iz obuhvata građevinskog područja naselja (GPN) Varaždinske Toplice i utvrđena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (IGPIN) s gospodarskom, proizvodnom namjenom /oznaka I/.

Suvlasnici nekretnina na predmetnom području su početkom 2023. godine zatražili od Grada Varaždinske Toplice da se zemljište ponovno uključi u građevinsko područje naselja (GPN), te da mu se utvrdi mješovita namjena - za stanovanje, turizam, poslovne sadržaje i druge kompatibilne sadržaje i to iz razloga nove gradnje, najprije na području koje nije izgrađeno, a etapno i na područjima koji su danas dio proizvodnog prostora triju gospodarskih subjekata.

Interes suvlasnika je u kratkoročnom do srednjoročnom razdoblju dijelom započeti urbanu transformaciju proizvodnog u mješovito područje, a dijelom zadržati postojeću proizvodnu djelatnost i to prvenstveno u okviru istočnog dijela područja.

Dugoročno je potencijalno moguće ukidanje proizvodnih sadržaja i potpuna sadržajna i građevna integracija područja u naselje Varaždinske Toplice i to s namjenama u funkciji stanovanja, turizma i drugih poslovnih sadržaja, kao i drugih sadržaja kompatibilnih navedenom.

Realizacija prema prethodna dva stavka se očekuje u okviru 3 etape.

## **5. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA**

### **Članak 5.**

Cilj izrade prostornih planova je etapna urbana transformacija područja gospodarske, proizvodne namjene u prostor integriran u gradsko građevno tkivo u namjenama kompatibilnim s temeljem gospodarstva Varaždinskih Toplica – lječilišni i kulturni turizam.

Programska polazišta čine uvjeti iz PPUG Varaždinske Toplice utvrđeni za gradnju u mješovitim zonama grada Varaždinske Toplice i to za namjenu turizam, poslovni sadržaji i stanovanje.

Očekuje se primjena arhitektonskog oblikovanja primjerenog zahtjevima suvremenog turizma (hotel, apartotel, apartmansko naselje, i slično) i višestambenoj namjeni, te sukladno tome i primjerene etažnosti i visine gradnje.

Uvjeti priključenja građevnih čestica, zaštite kulturnih dobara, okoliša i prirode, uvjeti propisanih mjera sprečavanja utjecaja na okoliš, zaštite stanovništva i postupanja s otpadom se u odnosu uvjete utvrđene važećim prostornim planovima ne predviđaju mijenjati.

## **6. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA**

### **Članak 6.**

Za potrebe izrade prostornih planova plana će se koristiti:

- sektorski dokumenti za područje Grada Varaždinske Toplice: Strategija razvoja, Procjena rizika od velikih nesreća, Plan gospodarenja otpadom i drugi
- javno dostupni podaci prema posebnim zahtjevima i podacima javnopravnih tijela

- smjernice za planiranje građevinskih područja iz odredbi za provedbu Prostornog plana Varaždinske županije.

Sukladno Zakonu o zaštiti okoliša („Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18), Zakonu o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19) i Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17) za potrebe izrade prostornih planova provedeno je ispitivanje potrebe provedbe ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Mišljenjem nadležnog Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije KLASA: 351-06/23-01/34, URBROJ: 2186-05/9-23-2, od 31.05.2023. 2023., utvrđeno je da za prostorne planove nije potrebno provesti postupak strateške procjene ili postupak ocjene o potrebi strateške procjene, te da iz navedenog razloga nije potrebno ishoditi mišljenje iz područja zaštite prirode.

## **7. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA**

### **Članak 7.**

Za potrebe izrade prostornih planova koristit će se podaci i stručne podloge koje su prema Zakonu obvezna dostaviti javnopravna tijela u postupcima izdavanja zahtjeva prema članku 90., 91. i 92. Zakona o prostornom uređenju.

S obzirom na razloge navedene u članku 2. ove Odluke, ocjenjuje se da za potrebe izrade prostornih planova neće biti potrebna dodatna stručna rješenja, osim navedenih u prethodnom članku, a koja su već sadržana u arhivi Grada.

Ukoliko se u postupku izrade nacрта prijedloga prostornih planova pokaže potreba za posebnim tehničkim rješenjima izvan ovlasti koje Zakon o prostornom uređenju daje stručnom izrađivaču, navedena rješenja će se pribaviti u postupku izrade prostornih planova, u vidu posebne stručne podloge.

## **8. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA, TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PROSTORNIH PLANOVA**

### **Članak 8.**

Javnopravna tijela i osobe kojima se upućuju pozivi za izdavanje zahtjeva za izradu prostornih planova, prema Zakonu:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, Varaždin
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1, Varaždin
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova, Kratka 1, Varaždin
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica R. F. Mihanovića 9, Zagreb
5. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Stanka Vraza 4/7, Varaždin
6. Varaždinska županija, Zavod za prostorno uređenje Županije, Mali plac 1, Varaždin
7. Varaždinska županija, Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije, Kratka 1, Varaždin
8. Varaždinska županija, Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, Gajeva 4, Varaždin
9. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, Međimurska 26b, Varaždin
10. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Vončinina 3, Zagreb

11. HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Kupska 4, Zagreb
12. HEP d.d., Sektor za strategiju i razvoj, Ulica grada Vukovara 37, Zagreb
13. HEP ODS d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka 3, Varaždin
14. Termoplin d.d., V. Spinčića 80, Varaždin
15. Varkom d.d., Trg bana Jelačića 15, Varaždin
16. Susjedne JLS u Varaždinskoj županiji
17. Gradsko vijeće

Zahtjevi se mogu izdati objedinjeno za oba prostorna plana.

U slučaju promjene nadležnosti o pojedinim pitanjima u svezi sadržaja prostornih planova, upiti za izdavanje zahtjeva uputit će se odgovarajućem drugom javnom pravnom tijelu.

#### **Članak 9.**

Rok za dostavu zahtjeva za izradu prostornih planova od strane javnopravnih tijela i osoba Nositelju izrade je 30 dana od dana primitka poziva za njihovo izdavanje.

Način postupanja javnopravnih tijela i osoba u postupku izdavanja zahtjeva za izradu prostornih planova propisan je člancima 90. i 91. Zakona.

Način postupanja javnopravnih tijela i osoba u postupku izdavanja suglasnosti, mišljenja i odobrenja prema posebnim zakonima i drugim propisima, utvrđen je u članku 101. Zakona.

Način izdavanja mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Županije u pogledu usklađenosti Prostornog plana uređenja Grada s Prostornim planom Županije utvrđen je u članku 107. Zakona.

#### **Članak 10.**

Građani se o izradi prostornih planova obavještavaju preko mrežnih stranica Grada - objavom ove Odluke.

### **9. PLANIRANI ROK ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA**

#### **Članak 11.**

Izrada prostornih planova se dijeli više faza i to:

- |            |  |
|------------|--|
| I. faza    | Provedba prethodnog postupka prema posebnim propisima i prikupljanje zahtjeva od javnopravnih tijela i                             |
| II. faza   | Izrada Nacrta prijedloga prostornih planova  |
| III. faza  | Utvrđivanje prijedloga prostornih planova za javnu raspravu, izrada elaborata prijedloga za javnu raspravu i objava javne rasprave |
| IV. faza   | Javna rasprava, izrada i objava izvješća o javnoj raspravi   |
| V. faza    | Izrada nacrta konačnih prijedloga prostornih planova i ishođenje mišljenja prema članku 107. ZPU                                   |
| VI. faza   | Utvrđivanje konačnih prijedloga prostornih planova prema ZPU   |
| VII. faza  | Usvajanje odluka o donošenju prostornih planova i objava u službenom glasilu   |
| VIII. faza | Izrada, ovjera i dostava izvornika, sukladno Zakonu  |

#### **Članak 12.**

Planirani rok završetka izrade prostornih planova, je devet mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

Rok se može produžiti u slučaju potrebe ponavljanja javne rasprave ili iz nekog drugog opravdanog razloga.

## 10. IZVORI FINANCIRANJA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

### Članak 13.

Sukladno članku 168. st. 1. Zakona, financiranje usluge u cijelosti će izvršiti tvrtke iz zajedničkog holdinga koje u svom vlasništvu imaju dio terena i objekata na zemljištu koje je predmet planiranja:

- OPRUGA d.d. Ludbreška cesta 5, 42223 Varaždinske Toplice, OIB:78169139805
- ALU-MAR d.o.o., Ludbreška cesta 5, Varaždinske Toplice, OIB:54215935007
- IN-MAR d.o.o., Ludbreška cesta 5, Varaždinske Toplice, OIB:67934137784.

## 11. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 14.

Sukladno članku 86. Zakona, ova Odluka se dostavlja odgovarajućem javnopravnom tijelu nadležnom za Informacijski sustav prostornog uređenja.

Sukladno članku 90. Zakona, ova Odluka dostavlja se javnopravnim tijelima i osobama navedenim u članku 8., zajedno s pozivom za izdavanje zahtjeva za izradu prostornih planova.

### Članak 15.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije, a objavit će se i na mrežnim stranicama Grada Varaždinskih Toplica i na mrežnim stranicama nadležnoga ministarstva.

