



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETI ĐURĐ
Općinsko vijeće**

KLASA: 350-03/25-01/2
URBROJ: 2186-21-02-25-4
Sveti Đurđ, 14. travnja 2025.

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članka 22. Statuta Općine Sveti Đurđ ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 30/21.i 18/23.), Općinsko vijeće, na 42. sjednici, 14.4.2025. donosi

Odluku o izradi izmjene i dopune

Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu

Opće odredbe

Članak 1.

Donosi se odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu, u daljnjem tekstu: Odluka.

Donošenjem ove Odluke započinje postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 129/21), u daljnjem tekstu: izmjena i dopuna Plana.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Sveti Đurđ, Jedinstveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade.

Odgovorna osoba Nositelja izrade je čelnik tijela iz stavka 3. ovoga članka.

Pravna osnova za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 2.

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.



Razlozi donošenja izmjene i dopune Plana, ciljevi i programska polazišta

Članak 3.

Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade izmjene i dopune Plana.

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja izrađuju se temeljem članaka 79., 80. i 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23); (u daljnjem tekstu: Zakon), odgovarajućih drugih odredbi Zakona, koje se odnose na sadržaj, oblik i postupak izrade i donošenja urbanističkog plana uređenja, prema Pravilniku o prostornim planovima („Narodne novine“ broj 152/23) (u daljnjem tekstu: Pravilnik) i sukladno Uredbi o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14, 154/14, 30/21, 75/22, 61/23);(u daljnjem tekstu: Uredba).

2. Usklađenje s planom više razine

Urbanistički plan uređenja, u ovom slučaju UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 129/21) je prostorni plan lokalne razine užega područja i sukladno Zakonu treba biti usklađen s prostornim planom lokalne razine širega područja i prostornim planovima više razine utvrđenih Zakonom.

Podatke kojima se osigurava usklađenost s prostornim planovima više razine temeljem članka 90. Zakona osigurava tijelo nadležno za prostorno planiranje područne (regionalne) razine, sukladno Pravilniku i Uredbi:

- Zavod za prostorno uređenje Županije za građevine, zahvate u prostoru i površine područnog (regionalnog) značaja i za sadržaj određen člankom 72. Zakona, te izuzetno, u situacijama predviđenim Zakonom i za građevine, zahvate u prostoru i površine državnog značaja.

Zavod za prostorno uređenje Županije obavezan je u zahtjevu za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke, Nositelju izrade dostaviti popis svih postojećih i planiranih građevina, zahvata u prostoru i površina područnog (regionalnog) značaja relevantnih za površinu obuhvata urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke prema Uredbi i za sadržaj određen člankom 72. Zakona, zajedno s pripadajućim vektorskim grafičkim podacima u formatu podržanom od sustava ePlanovi editor i klasificirano prema Kodu teme iz Pravilnika.

Ukoliko su pojedine građevine, zahvati u prostoru i površine državnog značaja relevantni za površinu obuhvata Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke planirani važećim Prostornim planom Županije, Zavod je obavezan u zahtjevu za izradu Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke, Nositelju izrade dostaviti popis predmetnih građevina, zahvata u prostoru i površina državnog značaja, zajedno s pripadajućim vektorskim grafičkim



podacima u formatu podržanom od sustava ePlanovi editor i klasificirano prema Kodu teme sukladno Pravilniku.

Ukoliko su podaci (ili dio podataka) iz prethodnog stavka već sadržani u ISPU modulu ePlanovi – editor, Zavod za prostorno uređenje Županije može dostaviti samo popis i izjavu da su podaci (ili dio podataka) već sadržani u ISPU modula ePlanovi - editor te da se za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke mogu preuzeti neposredno.

Zavod za prostorno uređenje Županije u zahtjevu za izradu Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke obavezno navodi obaveze, smjernice i preporuke za prostorno planiranje unutar građevinskih područja naselja sadržane u odredbama PP Županije, odnosno oznaku odredbi (poglavlje, točka, članak) koje sadržavaju predmetne obaveze, smjernice i preporuke.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Urbanistički plan uređenja je prostorni plan lokalne razine užega područja i sukladno Zakonu treba biti usklađen s prostornim planom lokalne razine širega područja – Prostorni plan uređenja Općine, u čijim odredbama za provedbu su sadržane obaveze i smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja, kao prostornih planova užega područja.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Izmjenama i dopunama UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu predviđa se preuzeti plansko rješenje osnovnog UPU i prilagoditi ga za ISPU sustav ePlanovi uz manje izmjene i dopune koje se odnose na prenamjenu zemljišta k.č. 87/8 k.o. Sveti Đurđ za potrebe izgradnje višestambene zgrade.

Namjenu površina treba uskladiti s Pravilnikom o prostornim planovima.

Ostala moguća nova planska rješenja mogu se kretati unutar uvjeta utvrđenim smjernicama za izradu prostornih planova užih područja iz Prostornog plana uređenja Općine.

Planska rješenja dodatno proizlaze iz posebnih sektorskih studija, analize stanja terena, razvojnih planova lokalne uprave i samouprave, izvješća prema članku 85. Zakona, kao i drugih relevantnih podataka prikupljenih od strane javnopravnih tijela i relevantnih pravnih osoba.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana:

Programska polazišta za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja čine obaveze, smjernice i preporuke iz prostornih planova više razine i širih područja.

Osnovni cilj je prijenos važećeg UPU u ISPU sustav ePlanovi, odnosno izrada istog kao prostornog plana nove generacije i osiguranje mogućnosti izgradnje višestambene zgrade u području južno od Preloške ulice u Svetom Đurđu, a uz novo izvedenu prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Obuhvat izmjene i dopune Plana

Članak 4.

Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke utvrđen je grafički u ISPU sustavu, modul ePlanovi u kojem je geometrija UPU vidljiva.



Sažeta ocjena stanja u obuhvatu izmjene i dopune Plana

Članak 5.

UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 129/21) počeo se realizirati uz sjevernom dijelu uz Prelošku ulicu. Akti z građenje ishođeni su za prometnice UK4 i UK6 sa parkiralištem. Neposredno uz UK4 formirana je građevna čestica identična k.č. br. 87/8 k.o. Sveti Đurđ na kojoj postoji mogućnost izgradnje višestambene zgrade s cca 10 stanova iz programa POS-a. Kako je na tom zemljištu prema UPU stanovanje predviđeno samo kao prateći sadržaj uz poslovnu namjenu, potrebno je izmijeniti namjenu na način da se predvidi izgradnja višestambene zgrade.

Predmetna prenamjena je u skladu s PPUO Sveti Đurđ kojim je na ovom području predviđena mješovita namjena /oznaka M2/, a prema kojoj namjeni je u UPU moguće predvidjeti gradnju višestambene zgrade etažnosti do $E=Po+P+2K$ i visine pročelja do 11,0 m.

Važeći Općine Prostorni plan uređenja Općine Sveti Đurđ („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 16/04., 25/04. – ispravak Odluke o donošenju, 27/07., 41/07. (van snage), 20/11., 81/13., 18/20., 79/24. i 94/24. – pročišćeni tekst) kao prostorni plan više razine jednako kao i važeći UPU koji se mijenja – UPU područja između Preloške i Ulice Ljudevita Gaja u Svetom Đurđu („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 129/21), javno su dostupni u ISPU sustavu MPUGDI, i na mrežnim stranicama Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, na poveznici: <https://zzpuzvz.hr/opcina-sveti-durd/>.

Popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 6.

Kao polazište će se koristiti prostorni planovi više razine i širega područja, te smjernice za gradnju prema projektu Poticajne stanogradnje.

Obzirom na prirodu izmjena i dopuna UPU ocjenjuje se da za Izmjene i dopune predmetnog Urbanističkog plana uređenja nema potrebe koristiti druge posebne sektorske strategije.

Način pribavljanja stručnih rješenja za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 7.

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja, koristit će se podaci i stručne podloge koje su obvezna dostaviti javnopravna tijela u postupcima izdavanja zahtjeva prema Zakonu.

Ocjenjuje se da neće biti potrebna dodatna stručna rješenja.

Ukoliko se u postupku izrade nacrtu prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja pokaže potreba za posebnim tehničkim rješenjima izvan ovlasti koje po Zakonu ima prostorni planer, navedena rješenja će se pribaviti u postupku izrade, u vidu posebne stručne podloge.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu izmjene i dopune Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi izmjene i dopune Plana



Članak 8.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana uputit će se sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, HR-42000 Varaždin, Ulica Stanka Vraza 4.
2. Županijska uprava za ceste Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Ljudevita Gaja 4.
3. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b.
4. HRVATSKI TELEKOM d.d., Odjel za energetiku i mrežnu infrastrukturu, HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 6/VII.
5. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
6. TERMOPLIN d.d., HR-42000 Varaždin, Vjekoslava Spinčića 80.
7. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2.
8. VARKOM d.o.o., HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15.
9. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Koprivnica, HR-48000 Koprivnica, Hrvatske državnosti 32.
10. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kratka 3.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana:

1. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, HR-42000 Varaždin, Mali plac 1.

Rok za dostavu zahtjeva je 30 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema.

Dostava poziva Nositelja izrade prema javnopravnim tijelima, pravnim osobama i drugim sudionicima predviđena je kroz ISPU sustav ePlanovi, elektroničkom poštom, te alternativno poštom uz dostavnicu ili osobnom dostavom.

Dostava zahtjeva i drugih podataka pozvanim sudionicima prema Nositelju izrade preferira se kroz ISPU sustav ePlanovi i elektroničkom poštom, a u slučaju da to nije moguće poštom uz dostavnicu ili ukoliko je prihvatljivo osobnom dostavom.

Dinamika s fazama izrade izmjene i dopune Plana

Članak 9.

Faze izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke utvrđene su Zakonom, točkom 6.5. „Postupak i način izrade i donošenja prostornih planova“, te dodatno člankom 113. za izmjene i dopune istih.

Rok za dostavu podataka od javnopravnih tijela i drugih pozvanih sudionika je 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva za njihovo izdavanje.

Danom početka izrade nacrtu prijedloga Urbanističkog plana uređenja smatra se dan dostave stručnom izrađivaču svih zaprimljenih podataka od javnopravnih tijela i drugih relevantnih pravnih i fizičkih



osoba, te svih potrebnih stručnih podloga utvrđenih ovom Odlukom, kroz ISPU modul ePlanovi i ePlanovi-editor.

Okvirno se utvrđuje da je rok za izradu nacrtu prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja je cca 4 mjeseca od početka izrade predmetnog nacrtu prijedloga.

Kao rok završetka izrade Urbanističkog plana uređenja okvirno se utvrđuje 30.11.2025.

rok se može produžiti ukoliko dođe do ponavljanja izrade nacrtu prijedloga urbanističkog plana uređenja, ponavljanja javne rasprave, kao i uslijed drugih nepredviđenih okolnosti.

Izvori financiranja izrade izmjene i dopune Plana

Članak 10.

Općinski proračun i drugi odgovarajući izvori, sukladno Zakonu.

Druga pitanja značajna za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 11.

Sukladno člancima 90., 91. i 92. Zakona, javnopravna tijela i drugi sudionici pozvani od Nositelja izrade na izdavanje zahtjeva za izradu Plana, obavezna su u zahtjevu za izradu, nositelju izrade dostaviti popis i navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi.

Javnopravno tijelo je dužno, bez naknade, nositelju izrade uz izdani zahtjev dostaviti i sve raspoložive podatke i drugu dokumentaciju iz svojega djelokruga, koji su potrebni za izradu Plana, a koji nisu sadržani u informacijskom sustavu (ISPU modul ePlanovi-editor).

Grafički podaci se dostavljaju u vektorskom formatu (dxf, dwg, shp ili drugi vektorski format prilagođen ispu modulu eplanovi editor).

Tekstualni podaci se dostavljaju u digitalnom pdf formatu.

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu Plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali sadržaj, ciljevi i/ili programska polazišta za izradu urbanističkog plana uređenja određeni ovom odlukom.

Javnopravno tijelo u svrhu davanja zahtjeva za izradu Plana ne može zahtijevati od nositelja izrade ili stručnog izrađivača izradu i podnošenje dokumenata ili pribavljanje podatka iz njegova upravnog područja.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve za izradu Plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema, te se u tom slučaju u izradi i donošenju Plana uzimaju u obzir uvjeti koji su od utjecaja na urbanistički plan uređenja prema odgovarajućem posebnom propisu i/ili javno dostupnom dokumentu.

U javnoj raspravi o prijedlogu Plana javnopravno tijelo koje je dalo, odnosno trebalo dati zahtjeve za izradu Plana sudjeluje davanjem mišljenja o prihvatanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na Plan, u kojem mišljenju javnopravno tijelo ne može postavljati nove ili drukčije uvjete od onih koji su dani u zahtjevu za izradu nacrtu Plana po pozivu nositelja izrade.



Zahtjevi za izradu unutar kojeg se nalazi obuhvat Plana iz ove Odluke izdani od Zavoda za prostorno uređenje Županije trebaju sadržavati sve potrebne podatke kojima se osigurava usklađenost Urbanističkog plana uređenja iz ove Odluke s prostornim planovima više razine, sukladno poglavlju „Usklađenje s planom više razine“ iz ove Odluke.

Javnopravna tijela za koje su posebnim propisom utvrđeni režimi, obavezna su u zahtjevu očitovati se o primjeni režima u vlastitoj nadležnosti.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 12.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

Predsjednik Općinskog vijeća
Damir Grgec



