




II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA STAMBENE ZONE GRADA ČAZME

**III-1 – Obrazloženje
Konačni prijedlog plana**

Županija: BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: GRAD ČAZMA	
Naziv prostornog plana: II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA STAMBENE ZONE GRADA ČAZME	
Odluka o izradi plana (službeno glasilo): "Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 68/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni vjesnik" Grada Čazme br.
Javna rasprava (datum objave): Web stranice mpgi.gov.hr - 20.12.2023. Dnevne novine "Večernji list" - 21.12.2023. Web stranice Grada Čazme - 20.12.2023. Oglasna ploča Grada Čazme - 19.12.2023.	Javni uvid održan: od: 27.prosinca 2023.god. do: 4.siječnja 2024. god.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Mario Ivanović, mag.ing.aedif.
Suglasnost na plan prema članku ____ Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23): -	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  PLANIMETAR d.o.o. PUČKI 75 GORNJI DRAGONOŽEC	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. Mladen Kardum, ing.građ.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. (od 9.siječnja 2024.god.) Sandra Smiljanić, mag.ing.arch. (do 8.siječnja 2024.god.)	
Stručni tim u izradi plana: Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. Nikola Di Giusto, dipl.ing.el. Mladen Kardum, ing.građ. Ivka Kardum, dipl.oec. Sandra Smiljanić, mag.ing.arch. Ivana Najman, dipl.iur. Hrvoje Kapetanić, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Branko Novković, mag.med.techn.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela

KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

SADRŽAJ:

UVOD

1. POLAZIŠTA (ANALIZA)

2. CILJEVI

3. PLAN - IZMJENE I DOPUNE

UVOD

Odlukom o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja stambene zone grada Čazme (u daljnjem tekstu: Plan) objavljenoj u "Službenom vjesniku" Grada Čazme br. 68/21 pristupilo se izradi II. Izmjena i dopuna Plana. Osnovni Plan je donesen 2009. godine, a Izmjene i dopune UPU građevinskog područja stambene zone grada Čazme su donesene 2019. godine i objavljene su u "Službenom vjesniku" Grada Čazme br. 48/19.

Izrada II. Izmjena i dopuna Plana rezultat je preispitivanja potreba korisnika prostora i grada Čazme, a odnosi se na stvaranje planskih pretpostavki za rekonstrukciju zgrade muzeja na lokaciji povijesne Gradine u središtu grada Čazme.

Planovi šireg područja za UPU građevinskog područja stambene zone Grada Čazme ("Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 10/09 i 48/19) su:

- Prostorni plan Bjelovarsko-bilogorske županije ("Županijski glasnik" broj 2/01, 13/04, 07/09, 6/15, 5/16, 1/19, 10/21 – pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Grada Čazme ("Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 28/03, 19/06, 30/11, 18/12, 45/14 i 62/18)

UPU-om Čazme je obuhvaćeno građevinsko područje stambene zone grada Čazme površine oko 112 ha.

II. Izmjene i dopune Plana predstavlja elaborat "II. Izmjene i dopune UPU-a građevinskog područja stambene zone Grada Čazme" sastavljen od: I - Tekstualnog dijela - Odredbe za provođenje, II - Grafičkog dijela, III - Priloga (III-1 Obrazloženje, III-2 Sažetak za javnost, III-3 Izvješće o javnoj raspravi).

Grafički dio II. Izmjena i dopuna Plana sastoji se od sljedećih kartografskih prikaza u mjerilu 1:2000:

1. Korištenje i namjena površina
- 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometni sustav
- 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta, eki i energetske sustav
- 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav
- 3a. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja
- 3b. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja
4. Način i uvjeti gradnje

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za proračun, komunalno gospodarstvo, gospodarstvo, zaštitu okoliša i ekologiju.

1. POLAZIŠTA (ANALIZA)

Razlog izrade II. Izmjena i dopuna UPU-a građevinskog područja stambene zone grada Čazme je usklađenje planskih rješenja sa stvarnim potrebama grada Čazme i korisnika prostora. Utvrđena je potreba za stvaranjem planskih pretpostavki za rekonstrukciju zgrade muzeja na lokaciji povijesne Gradine u središtu grada Čazme. Planirano je proširenje površine javne i društvene namjene - kulturne (D7) određene važećim Planom kako bi se omogućila rekonstrukcija postojeće zgrade muzeja.

Očitovanja / zahtjevi javnopravnih tijela i ostalih sudionika:

U tijeku procedure izrade i donošenja II. Izmjena i dopuna Plana, upućeni su zahtjevi prema javnopravnim i ostalim tijelima za dostavom prijedloga, podataka, planskih smjernica i ostalih dokumenata sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju. Zaprimitelna su sljedeća očitovanja:

- HEP, Elektra Križ, Trg sv. Križa 7, 10 314 Križ;
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Bjelovar;
- HAKOM, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10 110 Zagreb.

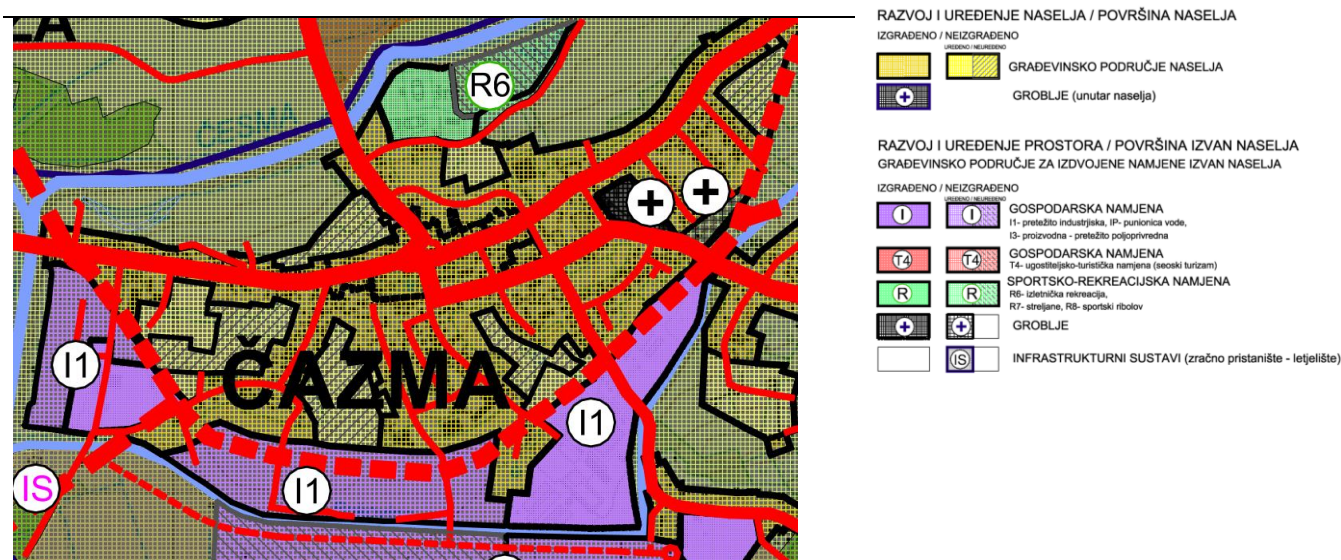
1.1. PLANOVİ ŠIREG PODRUČJA

Za navedeno područje su na snazi sljedeći planovi šireg područja:

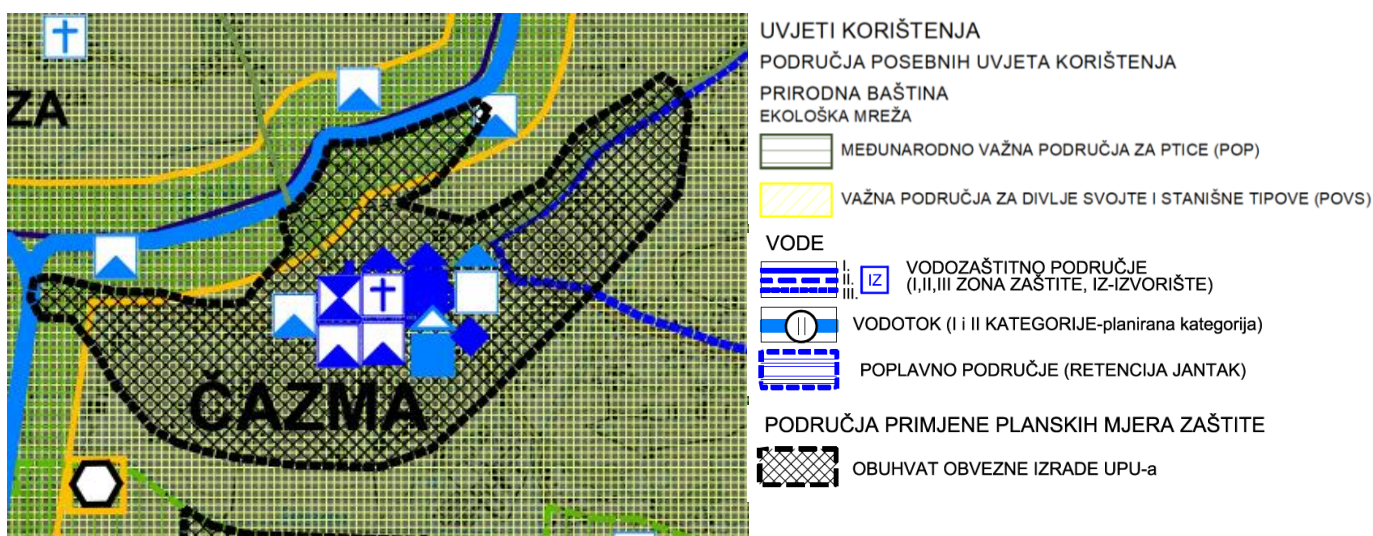
- Prostorni plan Bjelovarsko-bilogorske županije ("Županijski glasnik" broj 2/01, 13/04, 07/09, 6/15, 5/16, 1/19, 10/21 – pročišćeni tekst);
- Prostorni plan uređenja Grada Čazme ("Službeni vjesnik" Grada Čazme br. 28/03, 19/06, 30/11, 18/12, 45/14 i 62/18).

Za područje Grada Čazme na snazi je Prostorni plan Bjelovarsko-bilogorske županije ("Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije" br. 2/01, 13/04, 7/09, 16/15, 5/16, 5/16, 1/19, 10/21 – pročišćeni tekst). S obzirom na mjerilo UPU-a, mjerodavan plan šireg područja je Prostorni plan uređenja Grada Čazme.

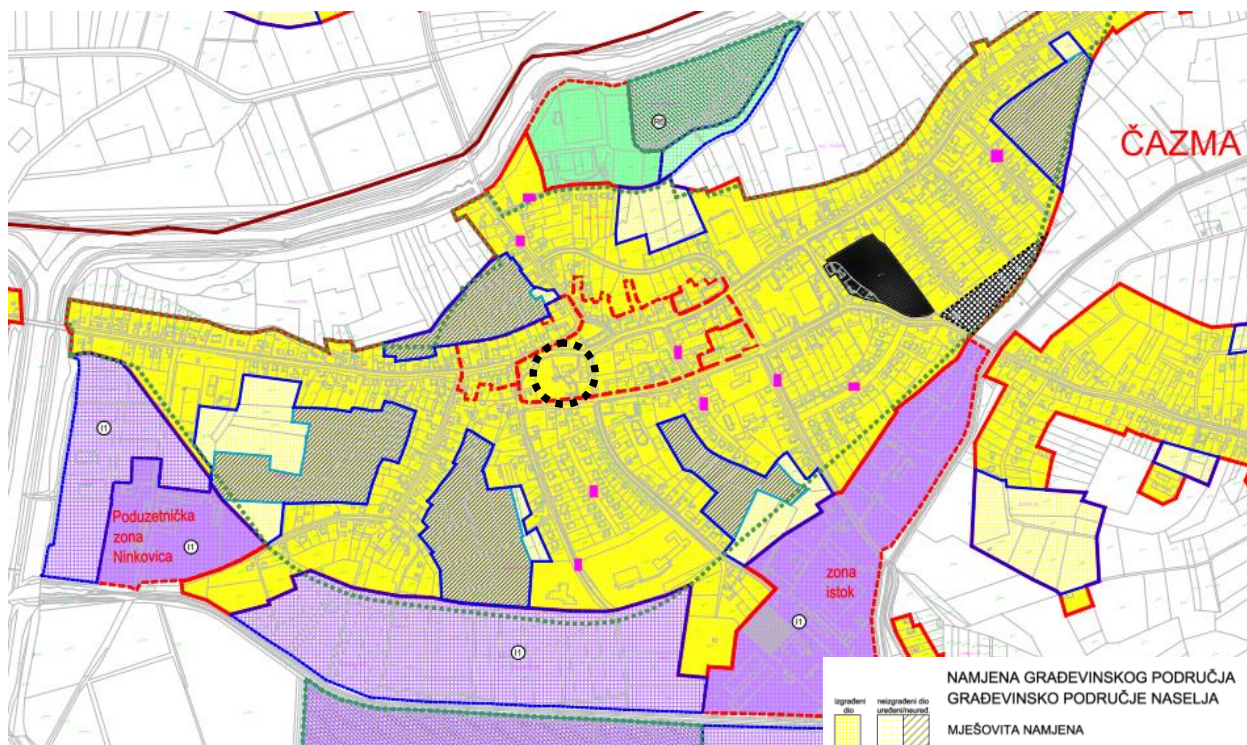
Iz sljedećih kartografskih prikaza se zaključuje da se lokacija izmjena Plana prema važećem PPUG Čazme nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja te ne postoje ograničenja iz PPUG Čazme koja bi utjecala na navedenu izmjenu.



Izvod iz važećeg PPUG Čazme, kartografskog prikaza
br.1 Korištenje i namjena prostora u mj. 1:25 000



Izvod iz važećeg PPUG Čazme, kartografski prikaz br. 3. Uvjeti korištenja,
uređenja i zaštite prostora u mj. 1:25 000



Izvod iz važećeg PPUG Čazme, kartografski prikaz br. 4.1. Građevinska područja naselja - Čazma, Dereza, Prokljuvani, Bosiljevo u mj. 1:5 000 s prikazom približne lokacije predmeta II. Izmjena i dopuna Plana

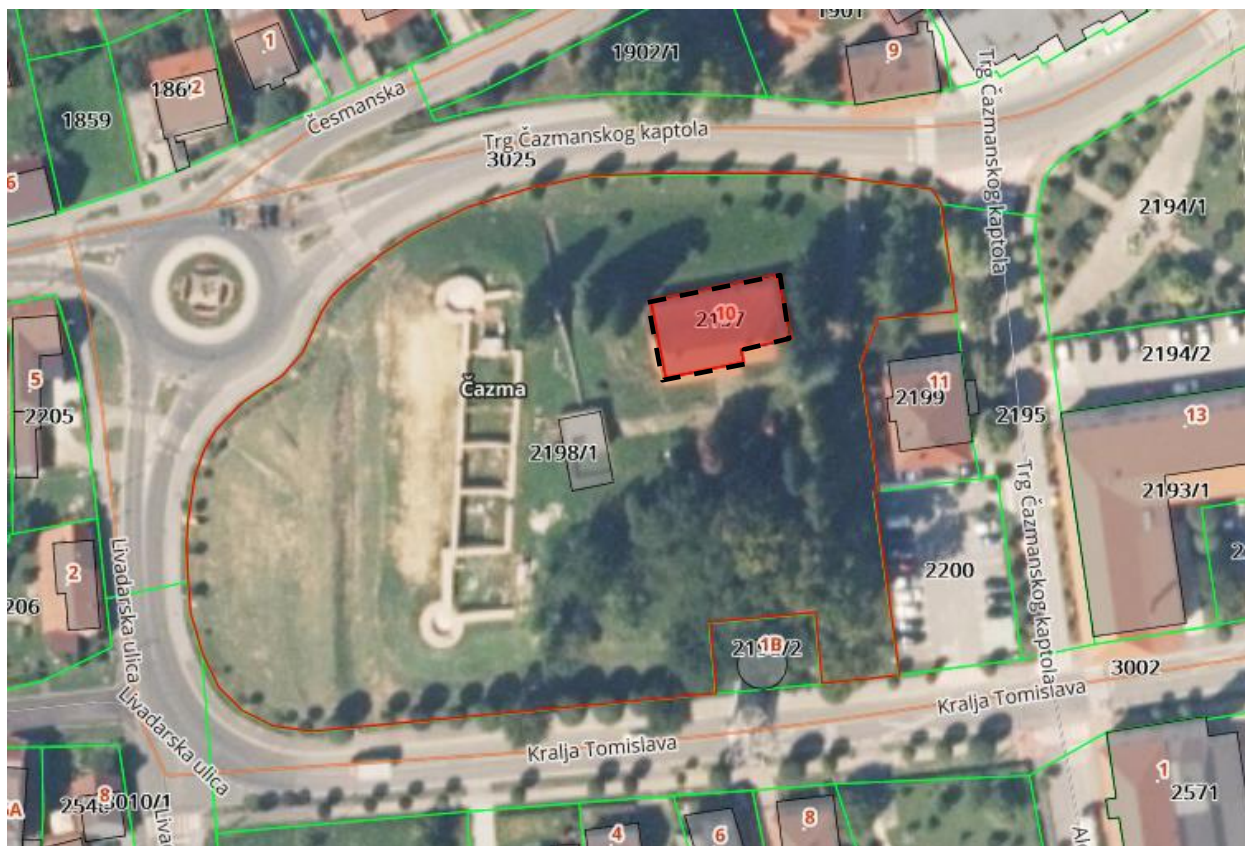
1.2. ANALIZA

Izmjene Plana se odnose na proširenje javne i društvene namjene – kulturne (D7) te izmjene uvjeta gradnje za potrebe realizacije projekta rekonstrukcije muzeja.



Prikaz područja obuhvata Plana na izvatku sa web stranice geoportal.hr

Lokacija



k.č.br. 2197 k.o. Čazma (izvor: geoportal.dgu.hr)



Vojnokrajiška kurija – pogled sa zapada



Vojnokrajiška kurija – pogled sa sjeveroistoka

Zgrada muzeja se nalazi na lokaciji povijesne Gradine koja je smještena na platou brežuljka visokog oko 4,5 m i površine cca 50x60 metara u središnjem dijelu grada Čazme.

Promatrana lokacija je okružena sa sjeverne i istočne strane Trgom Čazmanskog kaptola, a s južne strane Ulicom kralja Tomislava. Na njenom zapadnom uglu izgrađen je rotor. Predmet Izmjena i dopuna Plana je zgrada Vojnokrajiške kurije u kojoj se nalazio muzej. S objektima Srednjovjekovne utvrde te Spomen-kosturnicom poginulima u Narodnooslobodilačkoj borbi čini jedinstvenu prostornu cjelinu povijesne Gradine.



Pogled na sjeverni dio bedema

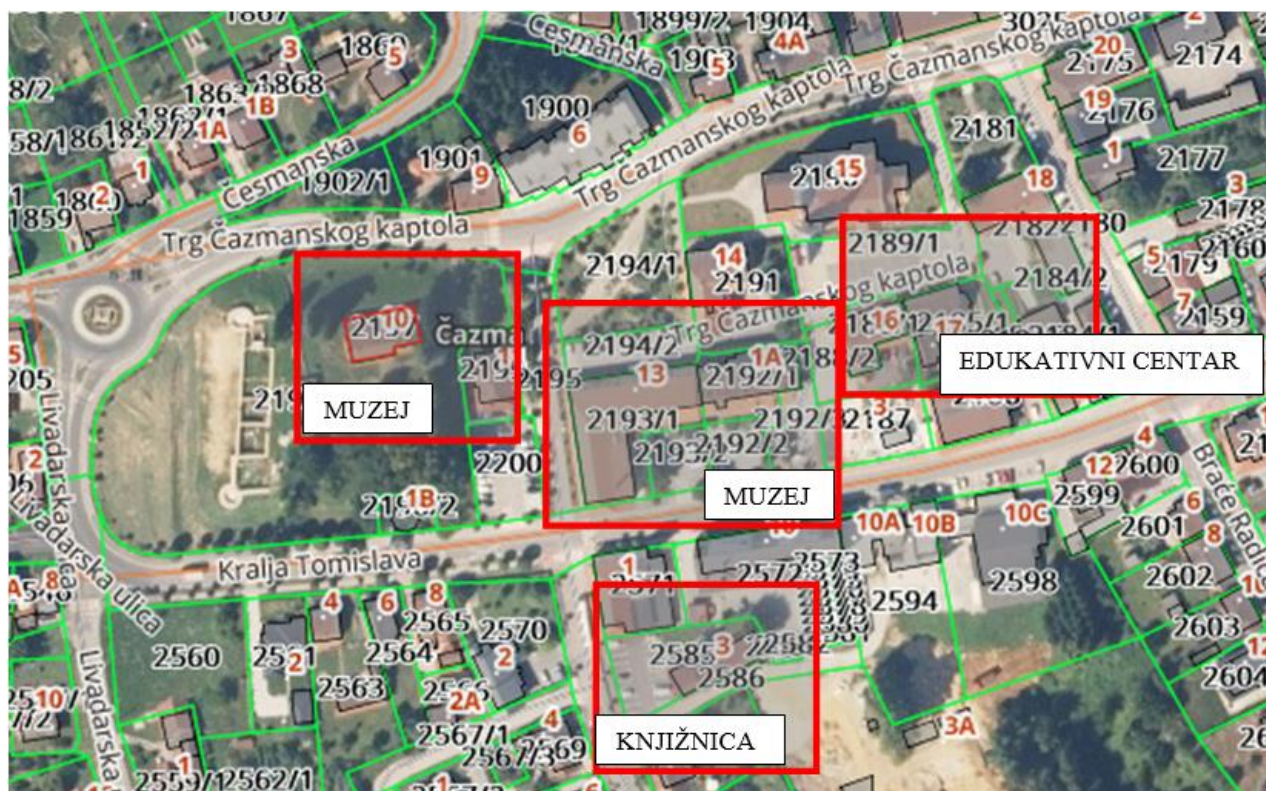


Spomenik NOB-a sa muzejom u pozadini

Zgrada muzeja nalazi se na k.č. br. 2197 k.o. Čazma. Navedena čestica je okružena k.č.br. 2198/1 k.o. Čazma.

Planira se rekonstrukcija postojeće zgrade muzeja. Iz tog razloga, potrebno je revidirati važeće uvjete gradnje i proširiti Planom određenu površinu javne i društvene namjene - kulturne (D7) za potrebe rekonstrukcije zgrade muzeja.

Građevine kulturne namjene na području grada Čazme (postojeće i planirane)



Prikaz građevina kulturne namjene na izvatku sa geoportala.hr

Na području grada Čazme nalaze se i planiraju građevine kulturne namjene (D7) uključujući knjižnicu, muzeje i Projekt multifunkcionalnog edukativnog centra "Priroda Čazme". U odredbama za provođenje nije propisan normativ za parkirališno-garažna mjesta za navedenu kulturnu namjenu (D7) te će se ovim Izmjenama i dopunama Plana isti propisati.

Kulturno-povijesna baština



Središnji dio grada Čazme (izvor: <https://geoportal.kulturnadobra.hr/>)



Kulturno-povijesna cjelina grada Čazme (Z-2248) – kulturno-povijesna cjelina



Ruševine Starog grada (RGZ-0534-1969) – arheološko kulturno dobro

Prema podacima sa geoportala kulturnih dobara RH te web stranice Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, na području Grada Čazme nalaze se 3 zaštićena kulturna dobra – Ruševine Starog grada, Kulturno-povijesna cjelina grada Čazme te crkva sv. Marije Magdalene. Lokacija koja je predmet ovih Izmjena i dopuna Plana nalazi se na području dva zaštićena kulturna dobra – Ruševinama Starog grada te Kulturno-povijesnoj cjelini grada Čazme.

Ministarstvo kulture i medija RH

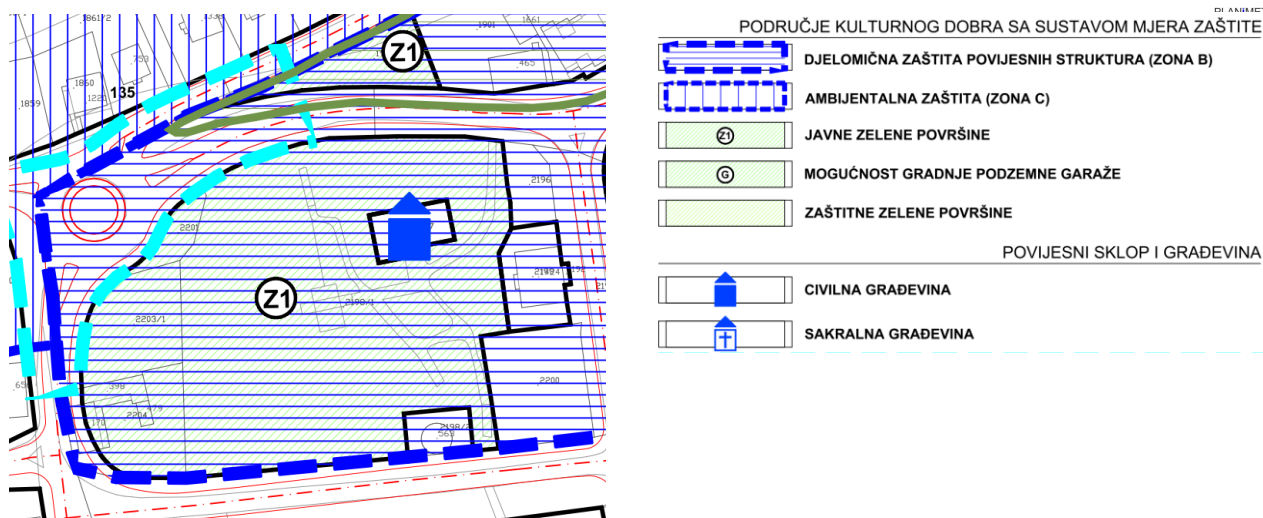
Rbr.	Registarski broj	Naziv kulturnog dobra	Adresa
1	Z-2248	Kulturno-povijesna cjelina grada Čazme	Čazma
2	RZG-0534-1969.	Ruševine Starog grada	Čazma
3	Z-2309	Crkva sv. Marije Magdalene	Čazma, TRG ČAZMANSKOG KAPTOLA 14

Web Registar kulturnih dobara RH

Vrsta	Pravni status
Kulturnopovijesna cjelina	Zaštićeno kulturno dobro
Arheologija	Zaštićeno kulturno dobro
Nepokretna pojedinačna	Zaštićeno kulturno dobro

Izvadak sa web Registra kulturnih dobara RH

.....



Kartografski prikaz br. 3a. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Područja posebnih uvjeta korištenja"

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji važećeg UPU građevinskog područja stambene zone grada Čazme, zgrada muzeja se štiti kao civilna građevina te je šire područje označeno pod sustavom zaštite - djelomična zaštita povijesnih struktura (zona B) što odgovara obuhvatu Kulturno-povijesne cjeline grada Čazme iz Registra kulturnih dobara.

Uvjeti gradnje za zaštićena područja propisana su važećim Planom u člancima 99.-103. pod poglavljem 7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina. Člankom 100. su propisani uvjeti koje je potrebno ishoditi od Konzervatorskog odjela u slučaju zahvata na zaštićenim građevinama. Člankom 101. iznimno se dopuštaju nadogradnje i prigradnje postojećih zgrada u zoni "B" (zona djelomične zaštite povijesnih struktura).

Ruševine Starog grada – zaštićeno kulturno dobro – arheološka kulturna baština

Lokalitet datira iz 15. stoljeća te je klasificiran kao kopnena arheološka zona/nalazište. Opis lokaliteta sa stranica Registra kulturnih dobara:

"Lokalitet se nalazi na uzvisini u centru grada Čazme. Prva arheološka istraživanja vršena su 50-ih godina 20.st. kada je istražen zapadni perimetar bedema. Sustavna arheološka istraživanja nastavljena su 2008. godine. Povijesni izvori spominju utvrdu tek od 15. stoljeća. Od 1552. do 1559. nalazi se pod osmanlijskom upravom, a povlačenjem Osmanlija, na istom se mjestu gradi krajiška utvrda. Na lokalitetu je pronađeno nešto antičkog materijala, dok većina pripada kasnosrednjovjekovnom periodu."



Ruševine Starog grada (izvor: <https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal> i Planimetar d.o.o.)

2. CILJEVI

Cilj II. Izmjena i dopuna UPU građevinskog područja stambene zone grada Čazme određen je Odlukom o izradi, a odnosi se na stvaranje planskih pretpostavki za rekonstrukciju zgrade muzeja na lokaciji povijesne Gradine u središtu grada Čazme.

3. PLAN - IZMJENE I DOPUNE

Razlog izrade II. Izmjena i dopuna UPU-a građevinskog područja stambene zone grada Čazme je usklađenje planskih rješenja sa stvarnim potrebama grada Čazme i korisnika prostora. Analizom je utvrđeno da je potrebno redefinirati uvjete gradnje javne i društvene namjene-kulturne (D7) na prostoru povijesne Gradine. S ciljem stvaranja planskih pretpostavki za rekonstrukciju postojećeg muzeja, izmijenjeni su, odnosno dopunjeni uvjeti gradnje te je proširena površina javne i društvene namjene – kulturne (D7) koja se nalazi na k.č.br. 2197 k.o. Čazma u Čazmi.

Proširenje postojeće površine javno – društvene namjene – kulturne (D7) je ugrađeno u kartografski prikaz br. 1. "Korištenje i namjena površina" te je sustavno provedeno kroz sve kartografske prikaze Plana.

S obzirom da je prema službenim stranicama Ministarstva kulture i medija – Registru kulturnih dobara, muzej smješten na zaštićenom kulturnom dobru – arheološkom području – Ruševine Starog grada, navedeno arheološko područje je ugrađeno u kartografski prikaz 3.a. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja“.

Nakon provedene analize, a s ciljem stvaranja planskih pretpostavki za rekonstrukciju muzeja, ugrađene su izmjene u Odredbe za provođenje. Izmjene u Odredbama za provođenje vezane su uz projekt muzeja i lokaciju povijesne Gradine, a odnose se na:

- uvjete gradnje – udaljenost od susjednih međa;
- osiguranje parkirališnih mjesta – normativ i dr.;
- arheološko područje – Ruševine Starog grada.

Izmjene i dopune tekstualnog dijela Plana (Odredbe za provođenje) označene su ljubičastom bojom:

Poglavlje 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti (javne i društvene građevine, vjerske građevine i športsko-rekreacijske građevine):

Članak 47.

Iza postojećeg stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„Iznimno, za građevinu javne i društvene namjene - muzej koji je smješten na arheološkom području Ruševine Starog grada, propisuje se udaljenost od susjednih međa koja iznosi najmanje 3,0 m, odnosno nije potrebno zadovoljiti uvjet da udaljenost građevine od susjedne međe mora iznositi najmanje pola njezine visine ($h/2$).“

Obrazloženje: Površina javno-društvene namjene – kulturne (D7) je proširena kako bi se mogla utvrditi građevna čestica za potrebe rekonstrukcije zgrade muzeja. Zgrada muzeja nalazi se na povijesnoj Gradini koja je zaštićeno kulturno dobro - arheološko područje – Ruševine Starog grada. S obzirom na specifičnost lokaliteta, za zgradu muzeja je propisana iznimka za udaljenost od susjedne međe koja može iznositi min. 3,0 metra.

Poglavlje 5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Članak 74.

U članku 74., tablica koja se nalazi iza stavka 2., nadopunjena je sa normativom za građevine kulturne namjene:

namjena građevine	potreban broj parkirališno - garažnih mjesta (PGM)
GRAĐEVINE KULTURNE NAMJENE	1 PGM na 120 m ² GBP

Također, stavak 5. istog članka nadopunjen je na sljedeći način:

„Iznimno, propisano parkirališno, odnosno garažno mjesto može biti izgrađeno u neposrednoj blizini građevinske čestice za sljedeće sadržaje:

- javne, zdravstvene, kulturne i socijalne sadržaje
- škole i dječje ustanove
- športsko rekreacijska igrališta i dvorane sa gledalištima.“

Obrazloženje: Normativi za parkirališno-garažna mjesta ovisno o vrsti i namjeni prostora, propisani su tabelarno iza stavka 2., članka 74. S obzirom da dosad nije bio propisan normativ za građevine kulturne namjene, isti je ugrađen u Odredbe za provođenje. Također, nadopunjen je stavak 5. istog članka s riječju „kulturne“ s obzirom da stavak omogućuje osiguranje parkirališnih, odnosno garažnih mjesta u neposrednoj blizini građevne čestice.

Poglavlje 7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Članak 99.

S obzirom da je u grafički dio Plana ugrađeno zaštićeno kulturno dobro - arheološko područje, u stavak 1. je ugrađen naziv nepokretnog kulturnog dobra upisanog u Registar zaštićenih kulturnih dobara RH pod klasifikacijom kopnena arheološka zona/nalazište:

„Na području obuhvata UPU Čazme pod posebnom konzervatorskom zaštitom su nepokretna kulturna dobra upisana u Registar zaštićenih kulturnih dobara RH:

- Kulturno - povijesna cjelina Čazma, k.č.1874, 1873, 1872, 1897, 1898, 1906, 1899, 1904, 1911, 1910/3, 1912, 1913, 1914/1, 1914/2, 1915/1, 1916/1, preko k. č. 2989 (M. Novačića), 2167, 2166, 2165, 2163/1, 2162, 2161, 2160/1, 2159, preko k. č. 2180 (Braće Radić), 2184, 2186, 2187, 2192/3, 2192/2, 2193/2, 2193/1, preko 2195 (Trg Čazmanskog kaptola), 2200, 2198/2, 2198/1, 2204, 2203, preko 3010 (Livadarska), 2205, 2208, 2209, 2210, 2212, 2215, 2216, preko 2999 (Ul. F. Vidovića), 1832/1, 1834, 1835/1, 1836/1, 1857/1, 1858/1, 1861/2, 1852/2, 1862/1, 1863/2, 1868, 1869, 1870, 1871, preko 2993 (Česmanska), sve K.o. Čazma (broj registra Z-2248)
- Ruševine Starog grada (broj registra RZG-0534-1969.)
- Crkva sv. Marije Magdalene, k.č.br. 2190, K.o. Čazma (broj registra Z-2309)
- Zgrada župnog dvora, Trg Čazmanskog Kaptola 14, k.č.br. 2191, K.o. Čazma (broj registra P-165)“.

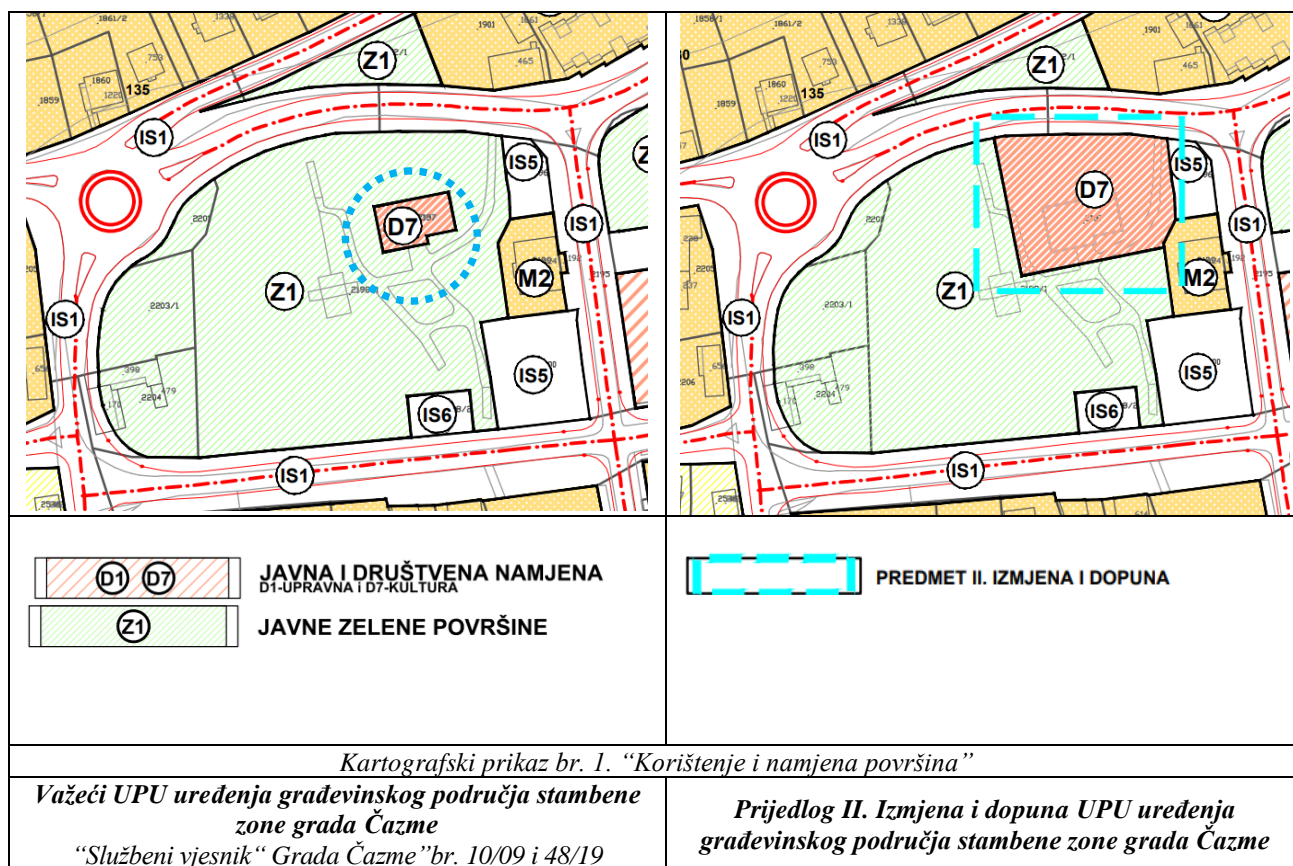
Stavak 2. istog članka mijenjan je na sljedeći način:

I. ARHEOLOŠKA BAŠTINA

- Čazma - ~~ostaci kaštela Čazmanskog kaptola~~ Ruševine Starog grada, registrirano (broj registra R-534-RZG-0534-1969.)

Obrazloženje: Navedeno arheološko područje je ugrađeno u grafički dio Plana, kartografski prikaz br.3a. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Područja posebnih uvjeta korištenja“. Sukladno tome, naziv arheološkog područja je usklađen sa nazivom iz Registra kulturnih dobara RH koji glasi – Ruševine Starog grada.

Izmjene i dopune grafičkog dijela Plana:

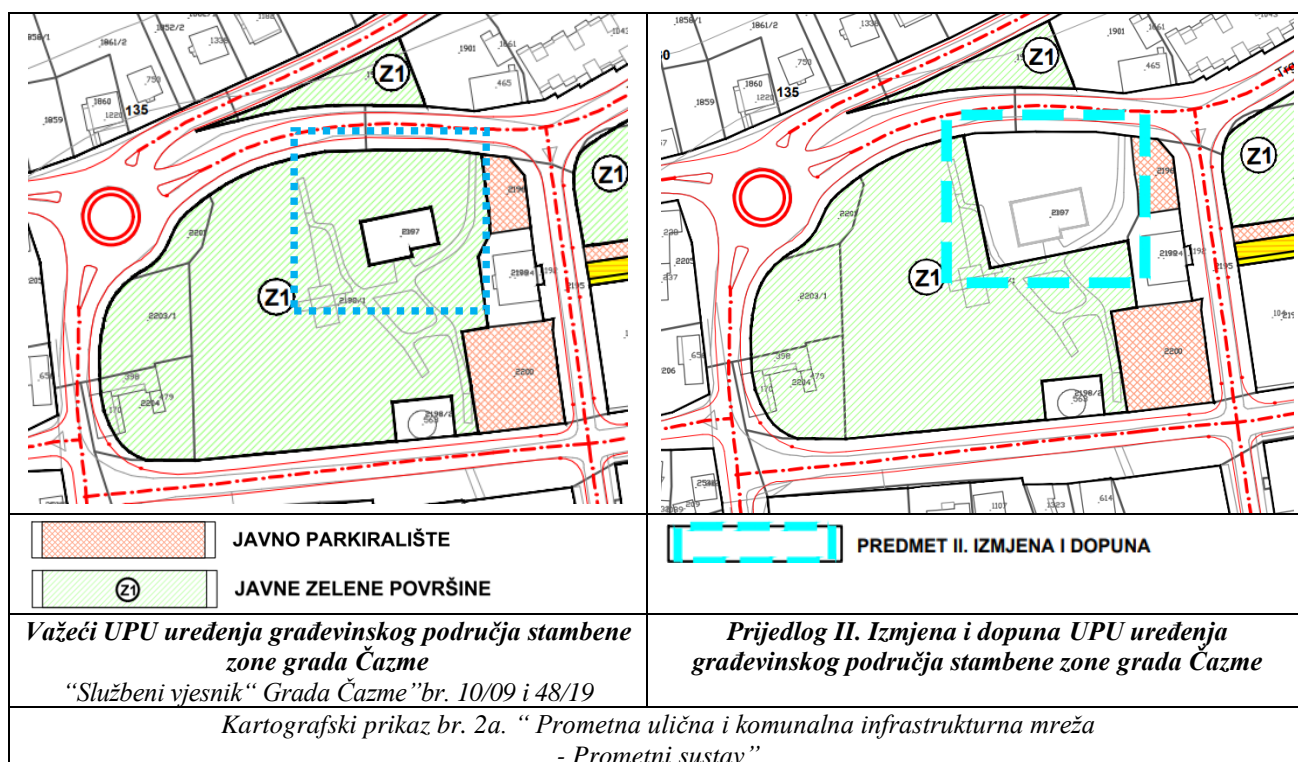


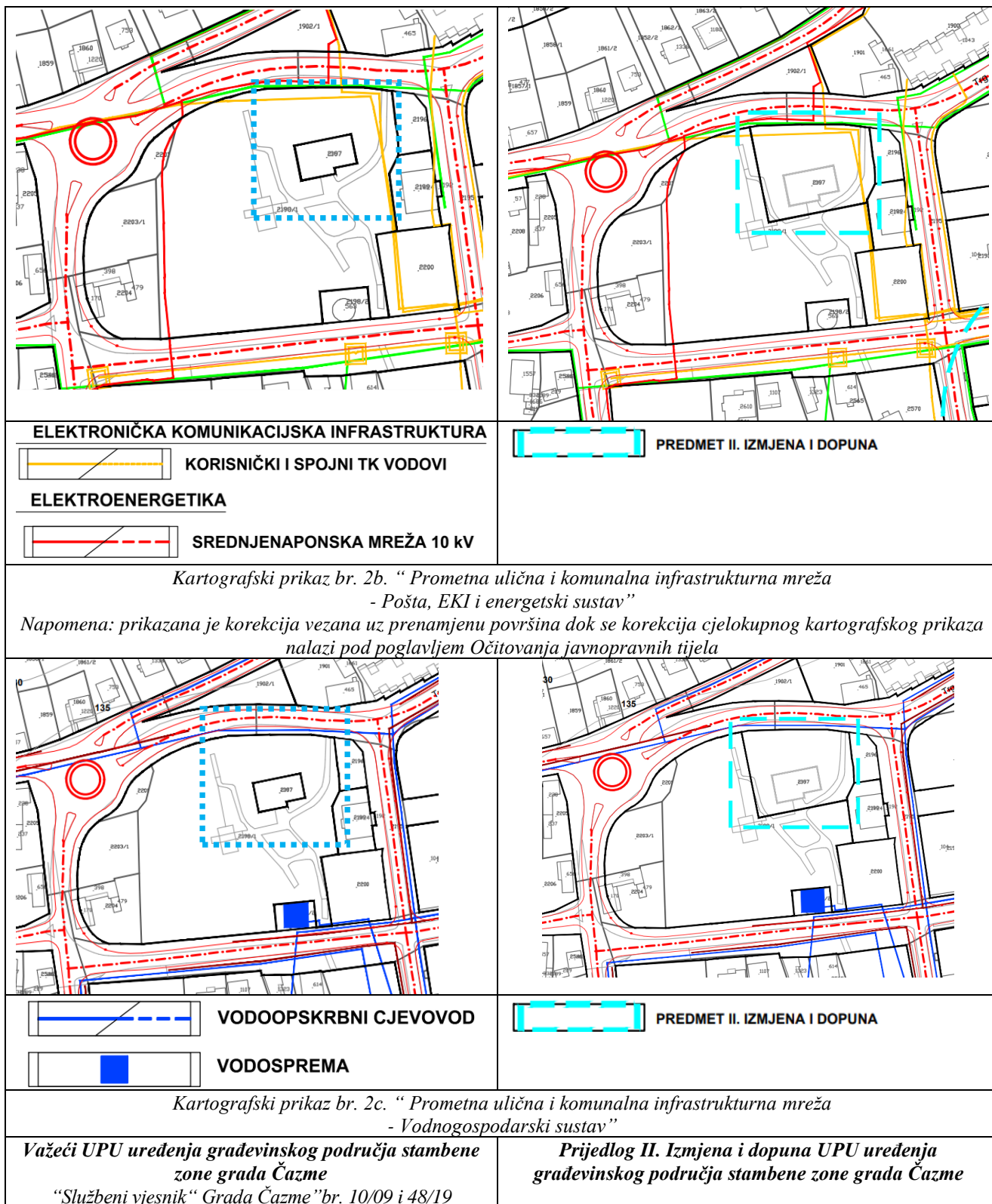
Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

Prometni sustav

S obzirom da se ovim Izmjenama i dopunama Plana mijenja namjena dijela katastarske čestice broj 2198/1 k.o. Čazma, na kartografskom prikazu 2a. "Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža" – Prometni sustav", nema izmjena izuzev korekcije razgraničenja između granice javne zelene površine (Z1) i društvene namjene (D7).

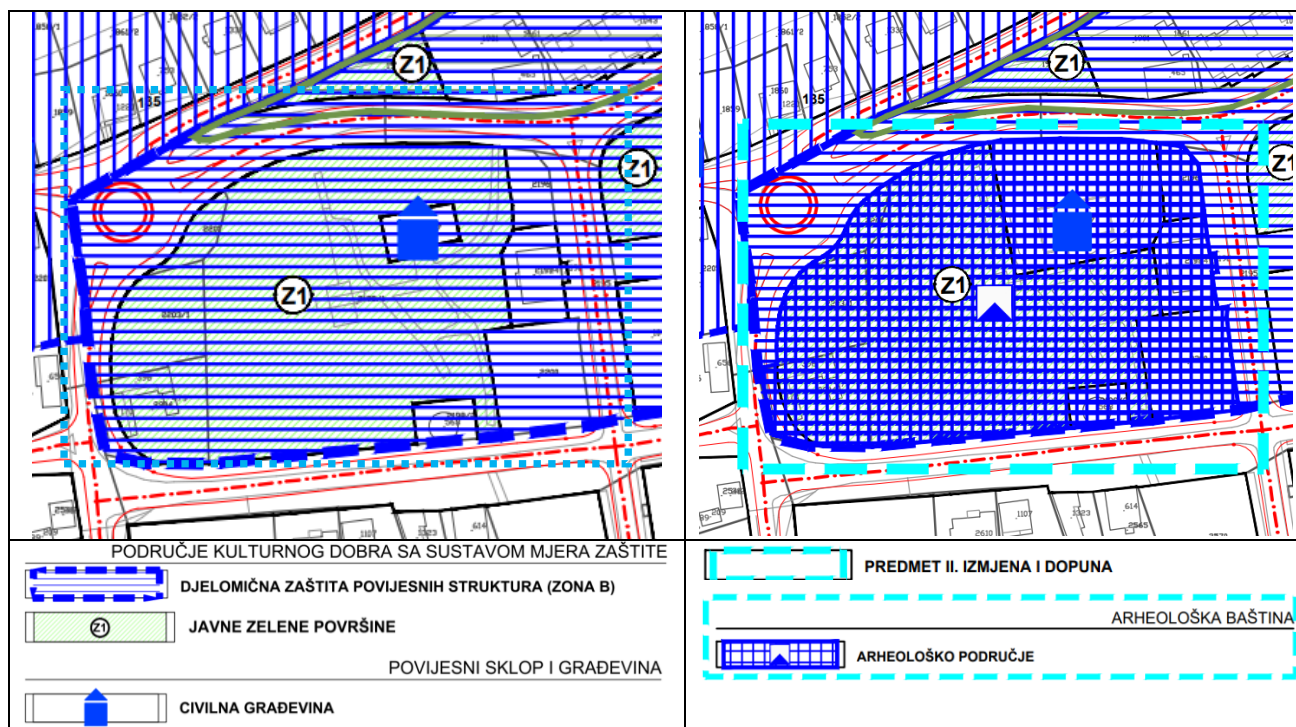
Ista korekcija je sustavno provedena kroz sve sljedeće kartografske prikaze Izmjena i dopuna Plana.



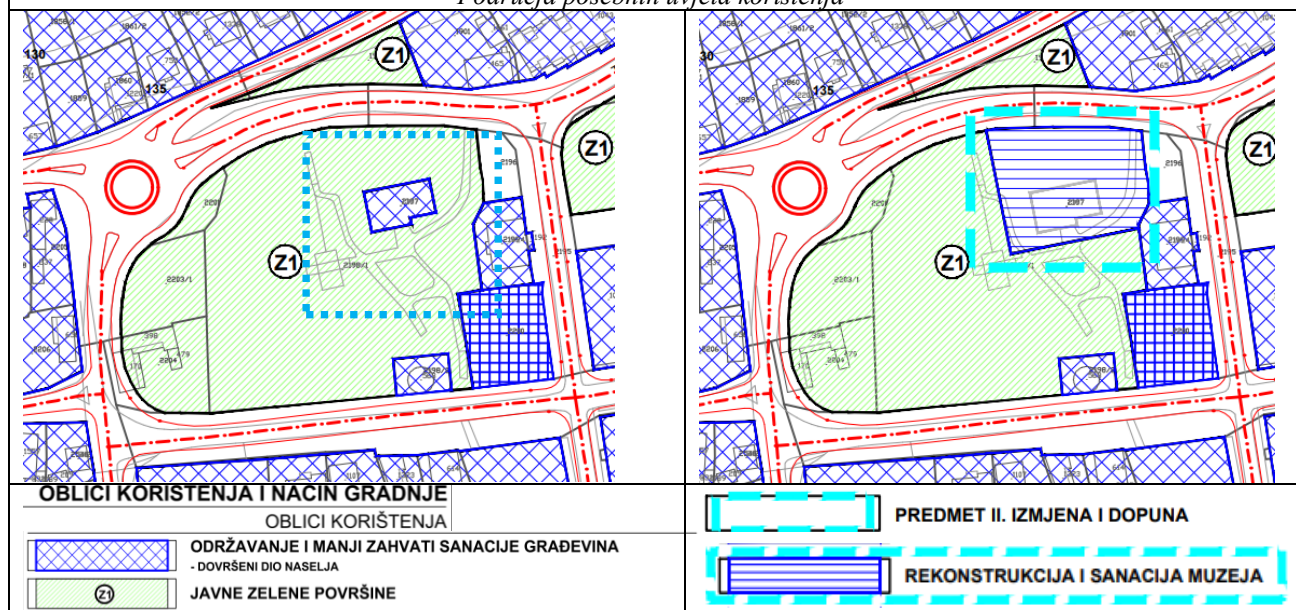


Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Zgrada muzeja je temeljem prostorno-planske dokumentacije zaštićena u kategoriji civilne građevine. Prema podacima s Registra kulturnih dobara, u grafički dio Plana je ugrađena lokacija registriranog kulturnog dobra, arheološkog područja – Ruševine Starog grada. Obuhvat oblika korištenja za postojeću građevinu je usklađen sa proširenjem javno - društvene namjene – kulturne (D7) na kartografskom prikazu br.1. „Korištenje i namjena površina“ te je ugrađena nova kategorija oblika korištenja – rekonstrukcija i sanacija muzeja.



Kartografski prikaz br. 3a. “Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
Područja posebnih uvjeta korištenja”



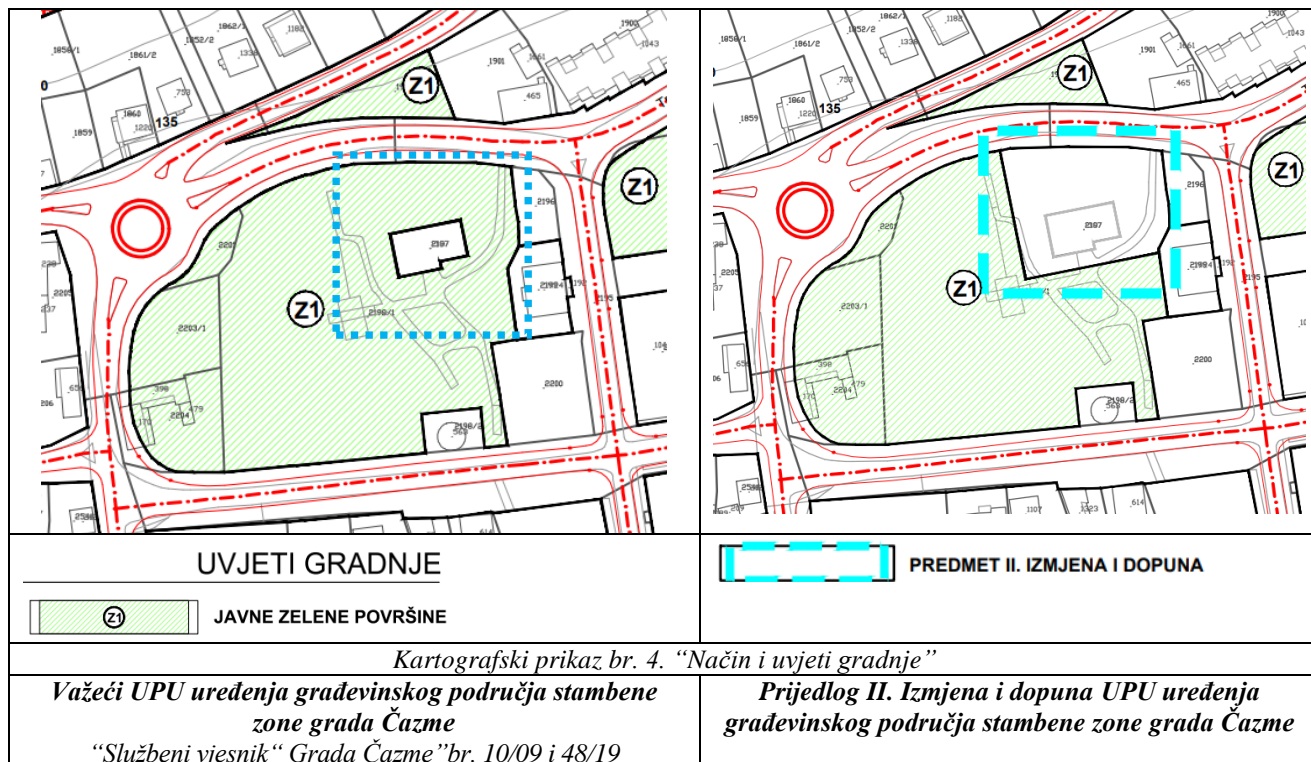
Kartografski prikaz br. 3b. “Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
Područja posebnih uvjeta korištenja”

Važeći UPU uređenja građevinskog područja stambene zone grada Čazme
“Službeni vjesnik” Grada Čazme”br. 10/09 i 48/19

Prijedlog II. Izmjena i dopuna UPU uređenja građevinskog područja stambene zone grada Čazme

Način i uvjeti gradnje

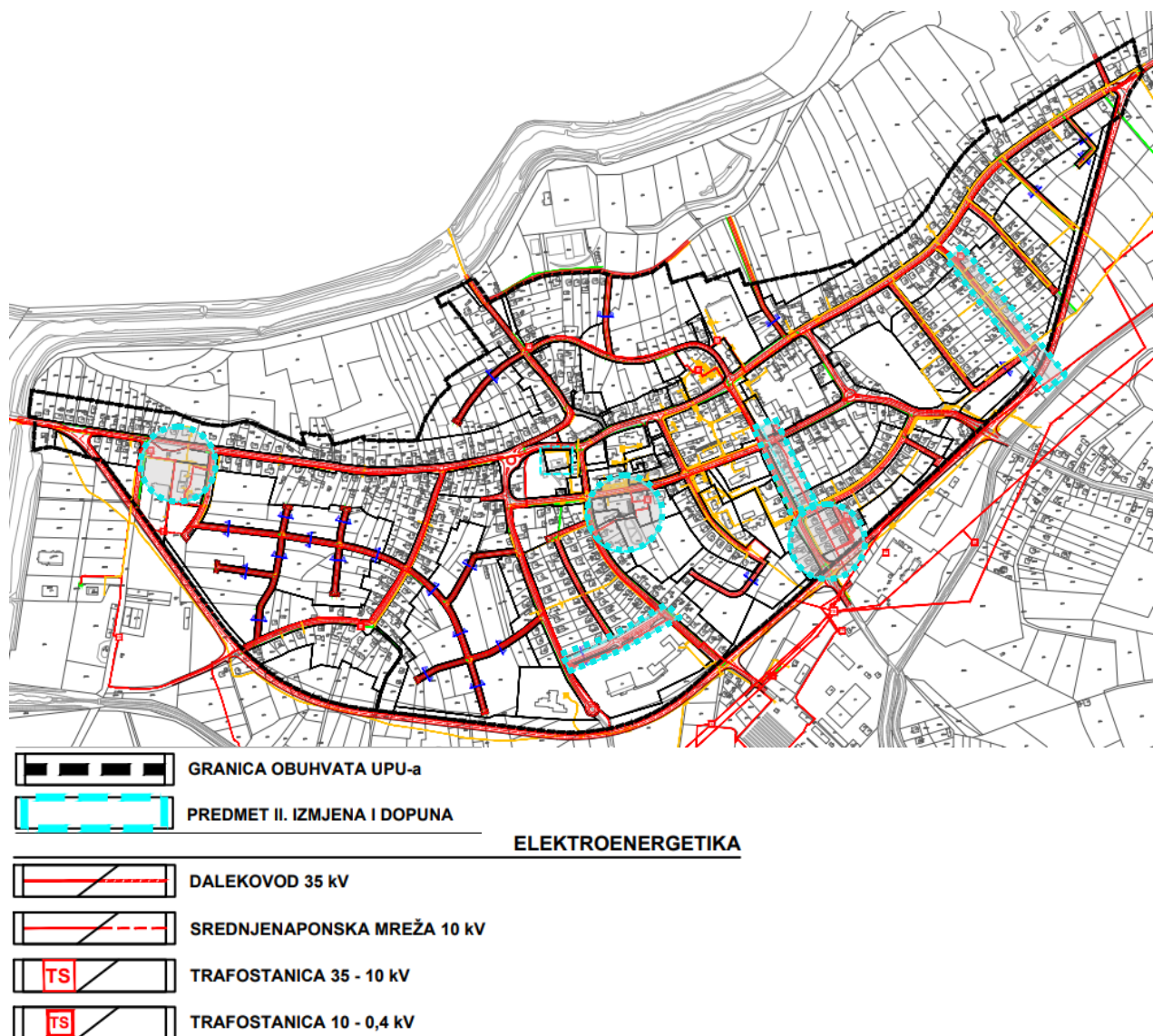
Kartografski prikaz 4. „Način i uvjeti gradnje“ korigiran je sukladno kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, odnosno izmijenjen je odnos javno-društvene namjene – kulturne (D7) i javne zelene površine (Z1).



• OČITOVANJA JAVNOPRAVNIH TIJELA

a) HEP d.o.o. ELEKTRA KRIŽ

U planu je provedeno usklađenje, odnosno korekcija trase srednjenaponske mreže sukladno dostavljenim podacima od strane HEP d.o.o. ELEKTRA KRIŽ. Također, korigiran je članak 86. stavci 1. i 4. Odredbi za provođenje na način da su podzemni kablovi zamijenjeni izoliranim vodičima.



Prijedlog II. Izmjena i dopuna UPU uređenja građevinskog područja stambene zone grada Čazme