



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

KLASA: 024-01/25-01/1
URBROJ: 2186-02/1-25-2
Varaždin, 11. ožujka 2025.

**PREDSJEDNIKU ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE**

PREDMET: Prijedlog zaključka o prihvatanju Izvješća o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“

Na temelju odredbe članka 48. točke 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 19/13. - službeni pročišćeni tekst, 144/12., 137/15. - službeni pročišćeni tekst, 123/17., 98/19., 144/20.), a u skladu s odredbom članka 60. točke 1. Statuta Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 14/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst i 11/21.), Županijskoj skupštini Varaždinske županije dostavljam:

- Prijedlog zaključka o prihvatanju Izvješća o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“

Prijedlog zaključka se dostavlja na raspravu i prihvatanje, na temelju članka 33. točke 4. Statuta Varaždinske županije.

Sukladno odredbi članka 39. Poslovnika o radu Županijske skupštine Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 26/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst i 11/21.), izvijestitelj po ovoj točki bit će župan Anđelko Stričak i ravnateljica Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije Tanja Martinec.

ŽUPAN
Anđelko Stričak



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
KLASA: 350-01/25-01/3
URBROJ: 2186-01/1-25-2
Varaždin, 2025.

Na temelju odredbi članka 85. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) i odredbe članka 33. točke 4. i 26. Statuta Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 14/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst i 11/21.) i članka 56. Poslovnika o radu Županijske skupštine ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 26/18., 7/20., 65/20. – pročišćeni tekst, 11/21.), Županijska skupština Varaždinske županije na sjednici održanoj 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o prihvatanju Izvješća o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“

I.

Županijska skupština Varaždinske županije prihvća Izvješće o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“.

II.

Županijska skupština Varaždinske županije na temelju Izvješća iz točke I. ovog Zaključka utvrđuje osnovanost pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“.

III.

U cilju pokretanja postupka izrade Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ potrebno je provesti propisane prethodne postupke te predložiti Županijskoj skupštini Varaždinske županije Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ za donošenje.

Za provedbu aktivnosti iz prethodnog stavka ove točke Zaključka, Županijska skupština Varaždinske županije zadužuje Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije i Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, te druga tijela Varaždinske županije sukladno Zakonu o prostornom uređenju i drugim relevantnim propisima.

IV.

Ovaj Zaključak i Izvješće o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ objavljuje se u Službenom vjesniku Varaždinske županije, a stupa na snagu osmog dana od dana objave.

PREDSJEDNIK

Dr. sc. Josip Križanić

O b r a z l o ž e n j e

Varaždinska županija je zaprimila inicijativu Hotela Trakošćan d.o.o. za izradu Urbanističkog plana uređenja – UPU 2 Trakošćan za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke: hotel i sportsko rekreacijske namjene s mogućom ugostiteljsko-turističkom sekundarnom namjenom – kompom, u Trakošćanu (Općina Bednja). Hotel Trakošćan d.o.o. ima želju i namjeru unaprijediti i proširiti svoju ponudu, te stoga pristupiti izgradnji vanjskog bazena i sunčališta povezanog sa SPA zonom, koju planira rekonstruirati unutar postojećeg hotela, te izgraditi i urediti vanjsko dječje igralište kao posebnu atrakciju (interaktivni mali grad).

Podnositelj inicijative je naveo da je spreman financirati izradu Urbanističkog plana uređenja (dalje u tekstu: UPU) u cijelosti.

Za predmetno područje, koje je u vlasništvu Hotela Trakošćan d.o.o., Prostornim planom Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 8/00., 29/06., 16/09., 96/21., 20/24. i 34/24. – pročišćeni tekst) propisana je obveza izrade UPU-a (UPU – 2), te je radi omogućavanja izdavanja propisanih akata za gradnju građevina i uređenje prostora na predmetnom području potrebno prethodno izraditi i donijeti UPU temeljem kojeg će se takvi akti moći izdavati.

Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23. – dalje u tekstu: Zakon) propisano je da izradu prostornog plana lokalne i područne (regionalne) razine, kao i njegovih izmjena i dopuna može inicirati svatko (članak 85. stavak 1. Zakona), te da je župan, gradonačelnik, odnosno načelnik općine dužan najmanje jednom u kalendarskoj godini izvijestiti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa, u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna (članak 85. stavak 2. Zakona).

O zaprimljenoj inicijativi provedena je stručna analiza od strane Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, a u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje predmetnog UPU-a. Stručna analiza je u privitku ovog Izvješća.

Prema zaključcima stručne analize utvrđeno je da je navedena inicijativa za izradu UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ smisljena i utemeljena, te da se pokretanje izrade predmetnog UPU-a može smatrati osnovanim.

Slijedom navedenog, župan Varaždinske županije podnosi ovo Izvješće o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“, te predlaže Županijskoj skupštini Varaždinske županije da prihvati Izvješće i donese predloženi Zaključak, odnosno utvrdi osnovanost pokretanja postupka UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“..

ŽUPAN
Anđelko Stričak



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

KLASA: 350-01/25-01/3
URBROJ: 2186-02/1-25-1
Varaždin, 11.03.2025.

Na temelju odredbi članka 85. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) i odredbi članka 60. stavka 1. točke 24. i 31. Statuta Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 14/18., 7/20., 65/20. - pročišćeni tekst i 11/21.), Župan Varaždinske županije podnosi Županijskoj skupštini Varaždinske županije

IZVJEŠĆE (1/25)

**o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu
utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka izrade i donošenja
Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“**

Člankom 85. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23. – dalje u tekstu: Zakon) propisano je da izradu prostornog plana lokalne i područne (regionalne) razine, kao i njegovih izmjena i dopuna može inicirati svatko, a člankom 85. stavkom 2. Zakona da je župan, gradonačelnik, odnosno načelnik općine dužan najmanje jednom u kalendarskoj godini izvijestiti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa, u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

Varaždinska županija je krajem 2024. godine zaprimila inicijativu Hotela Trakošćan d.o.o., Trg žrtava fašizma 6, 10000 Zagreb (koji je u sastavu PSH - PREMIUM STAR HOTELS GROUP) za izradu Urbanističkog plana uređenja – UPU 2 Trakošćan za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke: hotel i sportsko rekreacijske namjene, u Trakošćanu (Općina Bednja). Podnositelj inicijative je naveo da je spreman financirati izradu Urbanističkog plana uređenja (dalje u tekstu: UPU) u cijelosti.

O zaprimljenoj inicijativi provedena je stručna analiza od strane Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije, a u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje predmetnog UPU-a. Stručna analiza je u privitku ovog Izvješća.

Slijedom navedenog, župan Varaždinske županije podnosi ovo Izvješće o zaključcima stručne analize zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“.

Stručnom analizom je utvrđeno i zaključeno slijedeće:

- Podnositelj inicijative Hotel Trakošćan d.o.o. je vlasnik cjelokupnog područja obuhvata planiranog UPU-a (čkb. 8720/1, 8720/2, 8720/3, 8720/6, 8720/7, 8720/8 (dio), 8720/9, 8720/10, 8720/11, 8720/12, 8720/13, 8720/14, 8721, 8730, 8733/28, 8733/29, 8733/30, 8733/31; sve k.o. Trakošćan).
- Radi unaprjeđenja i proširenja svoje ponude Hotel Trakošćan d.o.o. ima želju i namjeru pristupiti izgradnji vanjskog bazena i sunčališta povezanog sa SPA zonom uz njenu rekonstrukciju unutar postojećeg hotela, te izgradnji i uređenju posebne atrakcije u vidu vanjskog dječjeg igrališta (kao interaktivni mali grad).
- Prostornim planom Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 8/00., 29/06., 16/09., 96/21., 20/24. i 34/24. – pročišćeni tekst - dalje u tekstu: PPŽ) predmetno područje koje je u vlasništvu Hotela Trakošćan d.o.o. je planirano kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke: Hotel Trakošćan i sportsko-rekreacijske namjene Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja).
- Za navedeno izdvojeno građevinsko područje PPŽ-om je propisana obveza izrade UPU-a županijskog značaja za navedene namjene (UPU - 2), za čiju izradu su PPŽ-om propisane smjernice. Kako je PPŽ-om utvrđen županijski značaj UPU-a, propisani postupci za njegovu izradu i donošenje su u nadležnosti tijela Varaždinske županije.
- S obzirom na propisanu obvezu izrade UPU-a, te zakonske odredbe, za gradnju i uređenje potrebnih sadržaja unutar navedenog područja obuhvata UPU-a, osobito u neizgrađenom dijelu tog područja, potrebno je prethodno izraditi i donijeti UPU temeljem kojeg će se moći izdavati propisani akti za gradnju građevina i uređenje prostora.
- Stoga je cilj da se izradom UPU-a prostor detaljnije razradi prema namjenama, uključivo površine javne namjene, te propišu uvjeti uređenja i korištenja prostora, odnosno provedbe za moguće zahvate u obuhvatu UPU-a (građevinske zahvate, kako rekonstrukcije postojećeg hotela uz eventualnu nadogradnju, tako i gradnje potrebnih sadržaja kao što su bazen, dječje igralište kao interaktivni mali grad, te drugih potrebnih pratećih sadržaja). Isto tako, UPU-om je potrebno obuhvatiti i mogućnost izgradnje, te propisivanje uvjeta za izgradnju drugih sadržaja omogućenih PPŽ-om, kao što su ostali potrebni sportsko-rekreacijski sadržaji, izgradnja/uređenje manjeg kampa kao sekundarne namjene, apartmanskog naselja i dr.
Kroz postupak izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ potrebno je u skladu s važećim propisima i pravilima struke analizirati i utvrditi sve potrebne stručne parametre za pojedine elemente UPU-a.
- Iako bi se neke od namjera investitora potencijalno mogle izvesti i bez donošenja UPU- (rekonstrukcija unutar postojeće građevine), u konzultaciji s nadležnim upravnim tijelom za provođenje prostornih planova Varaždinske županije, utvrđeno je da se za cjelokupno predviđene zahvate ne bi mogli izdati akti za građenje bez izrađenog UPU-a. Ujedno, postojanjem UPU-a otvaraju se mogućnosti za ostale potencijalne i buduće namjere i potrebe investitora, te realizaciju svih ostalih PPŽ-om omogućenih sadržaja (sportsko-rekreacijskih sadržaja, manjeg kampa, apartmanskog naselja i dr.).
- Slijedom svega analiziranog, prema **zaključcima stručne analize utvrđeno je da je navedena inicijativa za izradu UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u**

Trakošćanu“ smislena i utemeljena, te da se pokretanje izrade predmetnog UPU-a može smatrati osnovanim.

Ukoliko Županijska skupština Varaždinske županije utvrdi osnovanost pokretanja postupka izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ provest će se propisani prethodni postupci te potom predložiti Županijskoj skupštini donošenje Odluke o izradi UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“.

Kroz postupak izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ će se u skladu s važećim propisima i pravilima struke analizirati i utvrditi svi potrebni stručni parametri za pojedine elemente UPU-a.

U prilogu ovog Izvješća je Stručna analiza zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ koja čini sastavni dio Izvješća, a koja nije predmet objave u službenom glasilu.

ŽUPAN
Andelko Stričak

**ZAVOD ZA PROSOTRNO UREĐENJE
VARAŽDINSKE ŽUPANIJE**

KLASA: 350-02/25-02/10

URBROJ: 2186-1-16-25-3

Varaždin, 7.03.2025.

STRUČNA ANALIZA

**zaprimljene inicijative u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka
za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja
„Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“**

1. PODNOSITELJ INICIJATIVE:

Hotel Trakošćan d.o.o.

Trg žrtava fašizma 6, 10 000 Zagreb

(PSH - PREMIUM STAR HOTELS GROUP)

2. DATUM PODNOŠENJA INICIJATIVE I NJENIH DOPUNA:

Inicijativa – pismo namjere: 20.11.2024.

Dopune inicijative: 12.12.2024., 18.12.2024., 17.01.2025., 23.01.2025.

3. PROSTORNI PLAN NA KOJI SE ODNOSI INICIJATIVA:

Urbanistički plan uređenja „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“
(UPU-2 županijskog značaja planiran Prostornim planom Varaždinske županije)

4. PROSTOR/PODRUČJE OBUHVATA i VLASNIŠTVO:

Prostor planiranog **izdvojenog građevinskog područja izvan naselja županijskog značaja UPU 2 - gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička**: Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) **i sportsko-rekreacijska namjena** Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja) – planiran prema Prostornom planu Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 08/02, 29/06, 16/09, 96/21, 20/24 i 34/24 – pročišćeni tekst) - točke 1.14.2.2., 2.2. - C5.1., 11.1.2, 11.1.3. i podtočka 11.1.3.2.

Ukupna površina predmetnog planiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja iznosi 7,09 ha, od čega 4,62 ha ugostiteljsko-turističke namjene i 2,42 sportsko-rekreacijske namjene.

Prostor obuhvaća čkbr.: 8720/1, 8720/2, 8720/3, 8720/6, 8720/7, 8720/8 (dio), 8720/9, 8720/10, 8720/11, 8720/12, 8720/13, 8720/14, 8721, 8730, 8733/28, 8733/29, 8733/30, 8733/31; sve k.o. Trakošćan. Uvidom u Zemljišne knjige sve navedene čestice su u vlasništvu Hotela Trakošćan d.o.o.

5. DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA OD PODNOSITELJA INICIJATIVE:

- Inicijativa - Pismo namjere za izradu UPU-2 Trakošćan
- Situacijska karta s prikazom vlasništva
- Grafički prikazi (Model – zona, katastarska situacija, primjer plana i slikovnih prikaza igrališta)
- Tekstualni opis zahvata
- Idejni koncept.

Dostavljena dokumentacija nalazi se u privitku ove stručne analize.

Podnositelj inicijative za izradu predmetnog UPU-a navodi na koji način je predmetno područje planirano Prostornim planom Varaždinske županije i Prostornim planom uređenja Općine Bednja, te da se isto ne nalazi unutar kulturno povijesne cjeline niti je pojedinačno kulturno dobro prema posebnom propisu. Isto tako, podnositelj inicijative navodi da se predmetno područje ne nalazi unutar ekološke mreže, niti u zaštitnom pojasu javne ceste.

6. OPIS / PREDMET INICIJATIVE:

Podnositelj inicijative Hotel Trakošćan d.o.o. (ujedno vlasnik prostora obuhvata UPU-a) ima namjeru uložiti značajna sredstva u unaprjeđenje i proširenje svoje ponude te slijedom toga ima potrebe za rekonstrukcijom dijela postojećeg hotela i izgradnjom određenih novih sadržaja.

Hotel Trakošćan nalazi se u Varaždinskoj županiji, u naselju Trakošćan, Općina Bednja.

Predmetna građevina je ugostiteljsko turističke namjene te je ista u funkciji.

Etažnost građevine je ukupno Podrum+Prizemlje+Polukat+2 kata+Potkoblje, dok na dijelu planiranog zahvata (dilatacija A) etažnost iznosi Podrum+ Prizemlje+Polukat+1 kat.

Prema dostupnim podacima u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU) za postojeću građevinu – hotel, te njegove kasnije rekonstrukcije i dogradnje izdane su od nadležnih upravnih tijela za provedbu prostornih planova lokacijske dozvole (2007. i 2008. godine) i građevinske dozvole (1977., 1986., 2007., 2008. godine), te potvrda glavnog projekta (2009. godine), kao i uporabne dozvole (2011. i 2012. godine). Za posljednju rekonstrukciju i dogradnju izdana je potvrda glavnog projekta (KLASA: 361-01/09-01/11, UR. BROJ: 2186/1-13/1-VC-09-10 od 16. srpnja 2009. godine) i uporabna dozvola (KLASA: UP/I-361-04/12-01/1, UR. BROJ: 2186/1-06/1-12-5-VC od 24.01.2012. godine).

Prema propisima o ugostiteljsko-turističkim djelatnostima Hotel Trakošćan je kategoriziran kao hotel sa četiri zvjezdice Rješenjem Ministarstva turizma i sporta, KLASA: UP/I-335-05/23-04/77, URBROJ: 529-06-01-01-01/3-23-2. od 20. lipnja 2023. godine.

Prema navodima podnositelja inicijative od posljednje rekonstrukcije i dogradnje u hotelu nije bilo značajnih zahvata, izuzev uređenja prostora recepcije, lobija i restoranta u sklopu hotela (2023. godine), te redovitog održavanja hotela.

Radi povećanja razine kvalitete usluge, ali i uvođenja novih usluga i atrakcija koje bi dovele do povećanja prosječne cijene te popunjenosti hotela, investitor ima namjeru uložiti značajna sredstva u proširenje usluga. Konkretno, radi se o slijedećim zahvatima:

- rekonstrukcija dijela postojećeg hotela (wellness dio i spremišni prostori, uz opremanje)
- izgradnja vanjskog grijanog bazena uz eventualno natkrivanje pomičnom kupolom
- izgradnja/montaža većeg dječjeg igrališta koje bi predstavljalo zasebnu atrakciju (mini grad).

REKONSTRUKCIJA WELLNESSA I IZGRADNJA VANJSKOG BAZENA

Ova aktivnost odnosi se na **rekonstrukciju postojećeg wellnessa unutar gabarita postojećeg hotela te na njegovo opremanje.**

Rekonstrukcija će obuhvatiti dijelove postojećeg prostora wellnessa te spremišne prostore. Postojeći wellness će zadržati svoju funkciju, dok će spremišni prostori promijeniti funkciju u masažne prostore.

Nakon potpune rekonstrukcije wellnessa, opremanje je logičan nastavak aktivnosti te obuhvaća nabavu zavjesa, sigurnosnog rukohvata, prijenosnih nosila, pojasa za spašavanje. Također, opremanje obuhvaća nabavu tipskog namještaja poput stolica, ležaljka i dr., te atipičnog namještaja kao što je konzola ispod umivaonika, grijana ležaljka i drugo. Opremanje se odnosi i na nabavu odgovarajuće tehnologije, kao što je infracrvena sauna, hidromasažni bazen i ostalo.

Kapacitet wellnessa, odnosno unutarnjeg bazena je trenutno nedostatan u odnosu na hotel koji raspolaže sa 128 smještajnih jedinica, odnosno 11 jednokrevetnih soba, 115 dvokrevetnih soba i 2 hotelska apartmana, te ukupno sa 245 kreveta. To predstavlja veliki operativni izazov jer za vrijeme popunjenosti hotela posebno tijekom vikenda, hotel ne može svim gostima isporučiti jednaku razinu usluge. Iz tog razloga, predviđena je rekonstrukcija wellnessa i izgradnja vanjskog bazena u dijelu ispred wellnessa, koji bi bio grijan te eventualno natkriven pomičnom kupolom kako bi se mogao koristiti i tijekom zimskih mjeseci. Oko bazena predviđeno je sunčalište, a kako se u neposrednoj blizini nalazi i terasa restorana, gosti bazena mogli bi koristiti i usluge konzumacije jela i pića na navedenoj terasi.

Navedena izgradnja vanjskog bazena uvelike bi podigla stupanj kvalitete usluge u hotelu, a posljedično i pozitivno utjecala na razinu popunjenosti i prosječnu cijenu u hotelu, ali i na podizanje kvalitete i kompetitivnosti cijele destinacije.

IZGRADNJA DJEČJEG IGRALIŠTA

Dječje igralište idejno je zamišljeno kao interaktivni „mali grad“ osmišljen posebno za djecu u dobi od 2 do 10 godina, pružajući im sigurno i privlačno okruženje za igru i istraživanje.

Prema navodima podnositelja inicijative cilj projekta je stvaranje potpuno nove atrakcije koje, prema analizi tržišta, na području Republike Hrvatske još nema. Projekt bi nakon realizacije pozitivno utjecao na popunjenost hotela, ali i na dodatne prihode od prodaje ulaznica te konzumacije jela i pića. Također, obzirom da se radi o jedinstvenoj atrakciji na području Hrvatske, projekt bi dodatno pozicionirao Trakošćan na turističkoj karti Republike Hrvatske.

7. ANALIZA U ODNOSU NA PROSTORNI PLAN ŠIREG PODRUČJA - PROSTORNI PLAN VARAŽDINSKE ŽUPANIJE I STRATEGIJU TURIZMA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE 2015. – 2025.

PROSTORNI PLAN VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

(„Službeni vjesnik **Varaždinske** županije“ br. 8/00., 29/06., 16/09., 96/21., 20/24. i 34/24. – pročišćeni tekst - dalje u tekstu: PPŽ)

Prostornim planom Varaždinske županije (dalje u tekstu: PPŽ) predmetno područje navedenih katastarskih čestica, a koje je u vlasništvu Hotela Trakošćan d.o.o., planirano je kao **izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (županijskog značaja) gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke: Hotel Trakošćan i sportsko-rekreacijske namjene Trakošćan sa**

sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja), koje je prikazano u Grafičkom dijelu PPŽ-a, u kartografskom prikazu 1. i 4.b. Postojeća i planirana ugostiteljsko-turistička namjena – Hotel Trakošćan označena je u grafičkom dijelu oznakom *T1 – hotel*, planirani kamp oznakom *T3 – kamp* kao sekundarna namjena unutar sportsko-rekreacijske namjene, te postojeća i planirana sportsko-rekreacijska namjena oznakom *R6 – ostalo ili općenito*.

Za navedeno izdvojeno građevinsko područje PPŽ-om je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja - UPU-a područnog (regionalnog) / županijskog značaja za navedene namjene, odnosno **UPU - 2 - gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke**: Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) i **sportsko-rekreacijske namjene** Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja) - prema točki 11.1.2. Odredbi za provođenje PPŽ-a.

Točkom 11.1.3. Odredbi za provođenje PPŽ-a propisane su *Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja državnog i županijskog značaja - Opći uvjeti*, koji se odnose na sve planirane urbanističke planove državnog i županijskog značaja, a točkom 11.1.3.2. određene su smjernice za izradu predmetnog UPU-a.

Obuhvat predmetnog UPU-a područnog (regionalnog) / županijskog značaja prikazan je u Grafičkom dijelu PPŽ-a, u kartografskom prikazu 3c. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, te na kartografskom prikazu 4.b *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, Gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička: Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu (Općina Bednja)*.

Sve navedene katastarske čestice, izuzev dijela čkbr. 8720/8, nalaze se u cijelosti unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja županijskog značaja gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke: Hotel Trakošćan i sportsko-rekreacijske namjene Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja), odnosno u obuhvatu planiranog UPU-a 2 - gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke i sportsko rekreacijske namjene sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja), te isto ne obuhvaća druge katastarske čestice.

- Tekstualni dio PPŽ-a - izvod iz Odredbi za provođenje:

1.14.2.2. Izdvojena građevinska područja izvan naselja državnog i županijskog značaja

....

2. Gospodarska namjena ugostiteljsko-turistička (T) – (županijski značaj)

2.1. Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) (T1)

....

3. Sportsko rekreacijska namjena (R) – (županijski značaj)

3.3. Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) (R6)

....

4. Ugostiteljsko turistička namjena (kampovi i općenito ili ostalo) kao sekundarna namjena unutar primarne sportsko rekreacijske namjene (T)

4.1. Kamp u Trakošćanu (Trakošćan, Općina Bednja) (T3)

PREGLED PLANIRANIH IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA						
ZNAČAJ i GRAĐEVINA / POVRŠINA	PLANSKA OZNAKA	Postojeće / izgrađeno	Planirano / neizgrađeno	Izgrađenost	UKUPNA POVRŠINA PLANIRANE NAMJENE	PROVEDBA
(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	%	(ha)	
ŽUPANIJSKI ZNAČAJ						
GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	T					
Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja)	T1	2,34	2,33	50,11	4,67	Posredna provedba - UPU 2 županijskog značaja (zajedno sa sportsko - rekreacijskom namjenom Trakošćan) (točka 11.1.3.2. Odredbi)
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	R					
Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja)	R6	0,64	1,78	26,45	2,42	Posredna provedba - UPU 2 županijskog značaja (zajedno s hotelom u Trakošćanu) (točka 11.1.3.2. Odredbi)
Ukupno:		2,98	4,11	38,28	7,09	

2.2. Na temelju Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske, posebnih propisa, te interesa i potreba Županije, ovim se Planom dijelovi prostora Županije planiraju za gradnju nastavno navedenih građevina i površina, odnosno izvođenje zahvata od važnosti za Državu i Županiju:

.....

C Na području Varaždinske županije **GRAĐEVINE I POVRŠINE PODRUČNOG (REGIONALNOG)** odnosno **ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA** su slijedeće:

.....

C5. OSTALE GRAĐEVINE

C5.1. Građevine planirane na izdvojenim građevinskim područjima područnog regionalnog značaja odnosno županijskog značaja

Postojeće građevine:

- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička
 - Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja)

Planirane građevine:

-
 - sportsko-rekreacijska namjena
 -
 - Trakošćan sa mogućom sekundarnom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja)
-

3.2.6. Razvoj turizma temeljen je na posebnom dokumentu Strategija razvoja turizma Varaždinske županije 2015. – 2025. (listopad 2015.), a s gledišta korištenja prostora i planiranja sadržaja u prostoru vezan je uz:

- prostore primarno ugostiteljsko-turističke namjene
 -
 - šire područje Trakošćana s hotelom i kampom (moguća sekundarna namjena) u Općini Bednja
-
- prostore sportsko-rekreacijske namjene u funkciji turizma - cijeli niz raznovrsnih atraktivnih šumskih, brdskih i brežuljkastih predjela, voda tekućica i akumulacija pogodnih za sport i rekreaciju:
 -
 - područje Trakošćana sa tenis igralištima i drugo
-

11.1.2. Na temelju Zakona o prostornom uređenju i drugih posebnih propisa, te planskih usmjerenja i određenja u PPŽ-u određuje se **obveza izrade urbanističkih planova uređenja za područja državnog i područnog (regionalnog) / županijskog značaja** za slijedeće površine:

-
- **izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja**

<p>- UPU 2 - gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička: Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) i sportsko-rekreacijska namjena Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja) - (Prema točki 11.1.3.- opći uvjeti i podtočki 11.1.3.2.)</p> <p>-</p>
<p>11.1.3. Obuhvat UPU-a državnog i područnog (regionalnog) / županijskog značaja iz točke 11.1.2. prikazan je u kartografskom prikazu 3c. <i>Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite</i>, te na kartografskim prikazima 4. <i>Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.</i></p> <p>Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja državnog i županijskog značaja - Opći uvjeti</p> <p>Ukoliko je granica planiranog provedbenog dokumenata prostornog uređenja definirana prometnicom, granicom se smatra os ili vanjski rub te prometnice, uključujući prometnicu. Prilikom izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za predmetni prostor, te elementa zaštite okoliša. Infrastrukturno opremanje područja/zona pojedine namjene treba predvidjeti u pravilu spajanjem na postojeću infrastrukturu, a osim klasičnih izvora energije moguće je za vlastite potrebe planirati i korištenje i primjenu obnovljivih izvora, te razmotriti mogućnost pasivne, odnosno 0 energetske izgradnje.</p> <p>Urbanističkim planovima uređenja potrebno je, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuhvata UPU-a - odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređenja prije izgradnje. <p>Urbanističkim planom uređenja mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Planom.</p> <p>Uvjete izgradnje treba planirati i u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana (mjere zaštite okoliša, mjere sprječavanja stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, zaštite od požara i od prirodnih i drugih nesreća i dr.).</p> <p>Kod prijenosa elemenata iz kartografskih prikaza Plana u mjerilu 1 : 100.000 i 1:5000 na podloge u većim i istim mjerilima, dozvoljena je prilagodba/usklađenje elemenata odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge (to se osobito odnosi na reinterpetaciju novih katastarskih podloga i homogenizaciju postojećih.)</p>
<p>11.1.3.2. Za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja <i>gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke - Hotel Trakošćan</i> (Trakošćan, Općina Bednja) <i>uključivo sportsko-rekreacijsku namjenu Trakošćan</i> sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (prikazano na kartografskom prikazu 1a. <i>Korištenje i namjena prostora Prostori/površine za razvoj i uređenje i 4b. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja</i>, te navedeno u Tablici 1. - poglavlje 1. ovih Odredbi za provođenje pod brojem 2.1., 3.3. i 4.1.)</p>

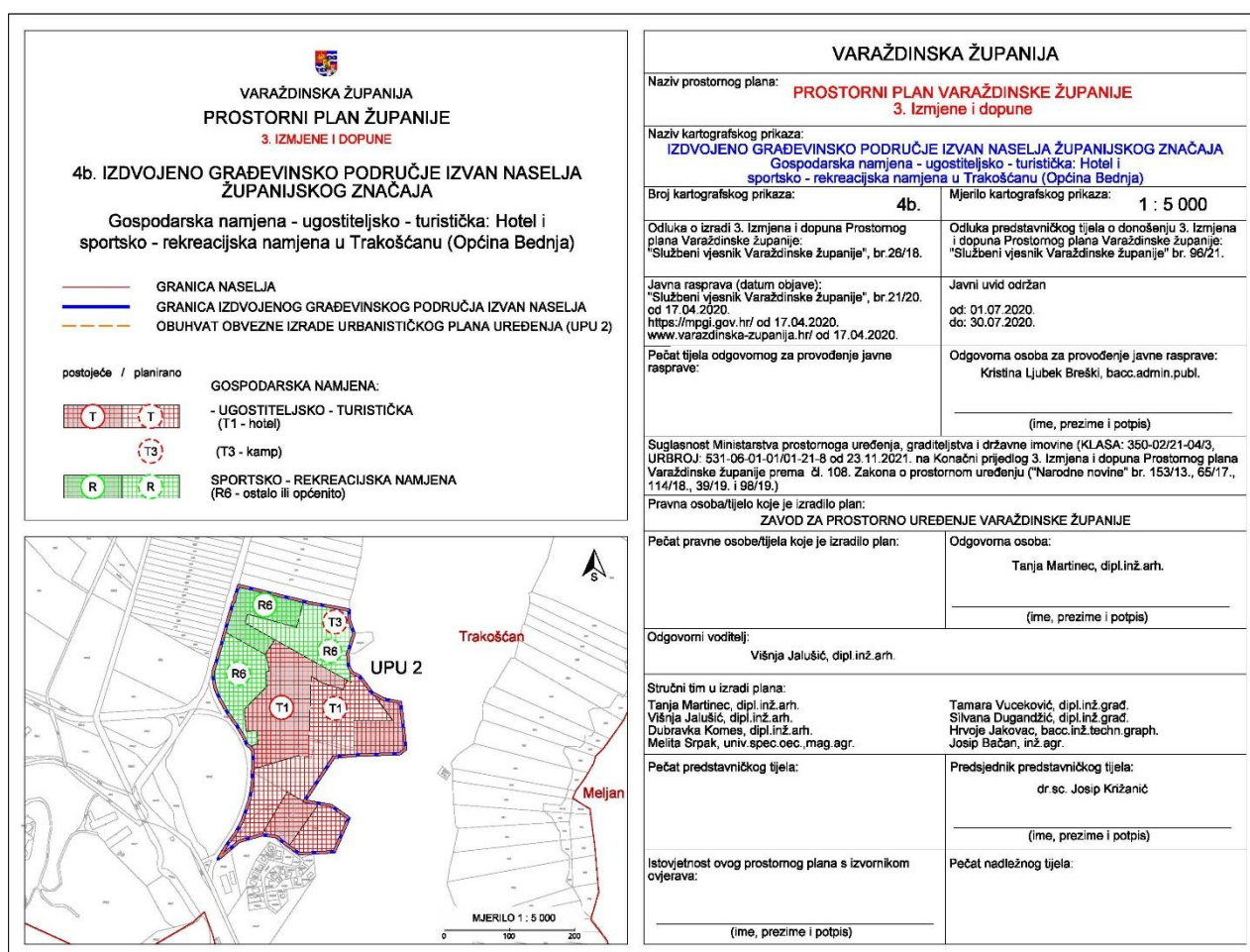
određuju se slijedeće smjernice za izradu **urbanističkog plana uređenja - UPU 2** (u nastavku: UPU):

- Ukupna površina planirane *gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke - Hotel Trakošćan uključivo sportsko-rekreacijska namjena Trakošćan* sa sekundarnom namjenom - kamp je 7,09 ha (*gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička ukupne površine 4,67 ha i sportsko-rekreacijska namjena ukupne površine 2,42 ha*).
- Pristup postojećim i novim sadržajima planirati sa županijske ceste 2056, odnosno postojećeg pristupa unutar zone.
 - Za navedene građevine odrediti oblik i veličinu građevne čestice namijenjene gradnji pojedinih sadržaja.
- Ugostiteljsko-turistička namjena:
 - planirati mogućnost rekonstrukcije Hotela Trakošćan u seminarsko-kongresni hotel
 - planirati zamjensko apartmansko naselje na mjestu današnjih bungalova
 - na području postojećih bungalova, istočno od hotela, dopuštena je gradnja do najviše 15 novih apartmanskih jedinica i pratećih sadržaja, tlocrtne površine do 80 m², najvećeg dopuštenog broja etaža P+Pk
 - na području južno od hotela, dopuštena je gradnja do najviše 30 novih apartmanskih jedinica s po 2 apartmana i pratećih sadržaja, tlocrtne površine do 150 m², najvećeg dopuštenog broja etaža P+1.
 - Najmanje 30% ugostiteljsko-turističke namjene površine treba biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo uz poštivanje zatečene vegetacije.
- Sportsko-rekreacijska namjena:
 - moguće je planiranje otvorenih i poluotvorenih igrališta i ostalih pomoćnih građevina (svlačionice, spremište opreme, nadstrešnice, klupski prostori i sl.) te smještaj rekreacijskih, pratećih, zabavnih i uslužnih (ugostiteljsko - trgovačkih) djelatnosti
 - kao sekundarna namjena, u istočnom dijelu zone moguće je planirati manji kamp
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a smještajne jedinice ne mogu biti povezane s tlom na čvrsti način
 - najmanja dopuštena površina građevne čestice za građevine sportsko-rekreacijske namjene iznosi 400 m²
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5
 - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,0
 - najveća dopuštena ukupna visina građevina iznosi 10 m.
 - otvorena igrališta mogu se sezonski natkriti
 - može se planirati gradnja pratećih sadržaja istodobno ili nakon uređenja otvorenih sportsko - rekreacijskih igrališta.
 - Najmanje 30% površine sportsko-rekreacijske namjene treba biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo uz poštivanje zatečene vegetacije, a u slučaju izgradnje kampa, najmanje 40% površine kampa treba biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo uz poštivanje zatečene vegetacije.
- Parkirališna mjesta:
 - potrebno je planirati parkirališna mjesta za potrebe hotela i apartmanskog naselja
 - potreban broj parkirališta i garažnih mjesta uređuje se na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru
 - minimalna dimenzija parkirališnih mjesta je 5,0 x 2,5 m, a mogu biti izvedena od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki - max. uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5 %.
 - za ugostiteljsko – turističku namjenu je potrebno osigurati 30 parkirališno – garažnih mjesta na 1000 m² bruto površine građevine
 - za sportsko rekreacijsku namjenu je potrebno osigurati 0,2 parkirališno – garažnih mjesta na 1 posjetitelja

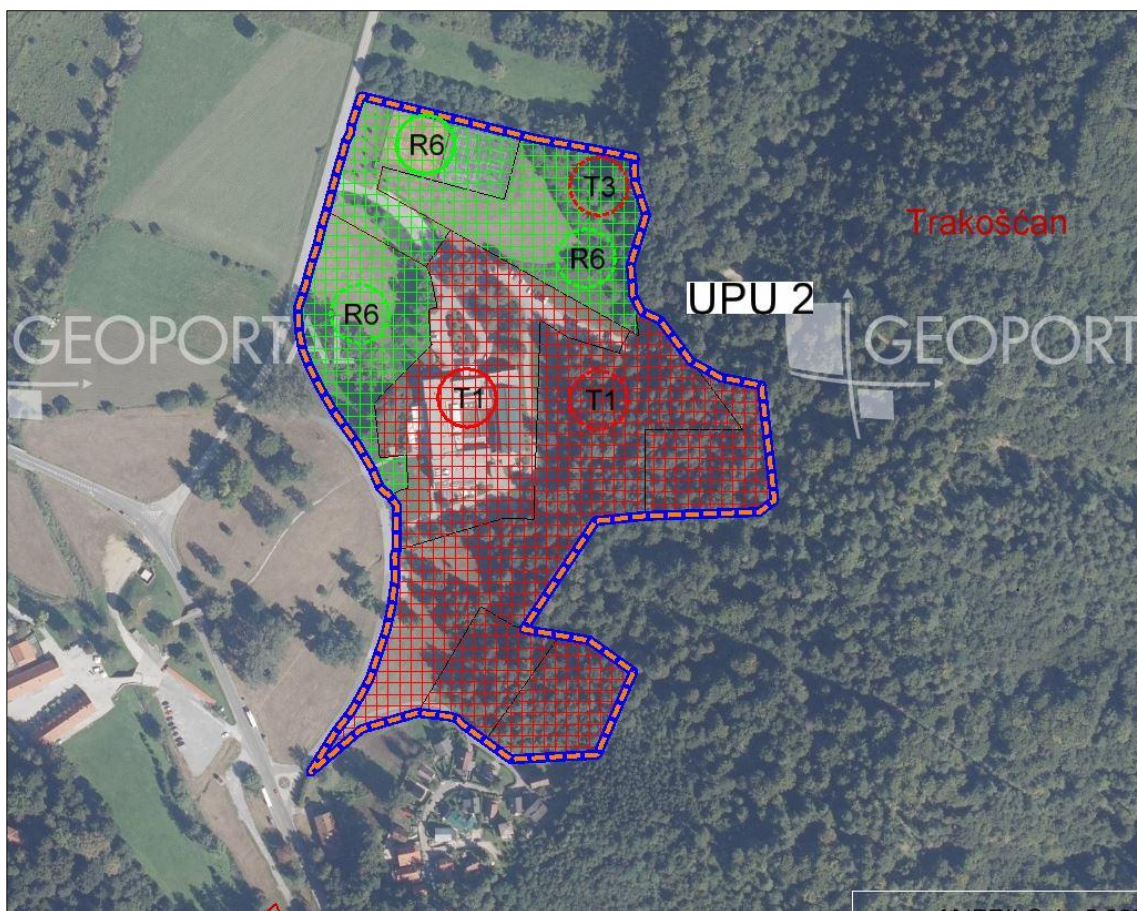
- može se predvidjeti isto parkiralište za ugostiteljsko-turističku i sportsko-rekreacijsku namjenu, ako se koriste u različito vrijeme
- smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta moguće je planirati na javnim površinama u koridoru prometnica, uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela.

Grafički dio PPŽ - izvod – kartografski prikaz 4.b :

Slika 1 – Kartografski prikaz 4b. iz PPŽ-a



Slika 2 - Prikaz planiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja županijskog značaja na ortofoto podlozi



Prostor planiranog predmetnog UPU-a ima pristup na županijske ceste ŽC 2258 i ŽC 2056, te mogućnost priključenja na odgovarajuću komunalnu infrastrukturu (postojeći sadržaji - hotel u obuhvatu planiranog predmetnog UPU-a priključeni su na potrebnu komunalnu infrastrukturu). Prostor predmetnog UPU-a nalazi u obuhvatu zaštićene Park šume „Trakošćan, te planiranog parka prirode.

STRATEGIJA RAZVOJA TURIZMA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE 2015 – 2025.

(„Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 53/15.)

.....

Tablica 10.1. Sustav vrijednosti na kojem valja graditi turističku viziju Varaždinske županije

Što čini srž atrakcijskog miksa Varaždinske županije?

....

- povijesna jezgra grada Varaždina

<ul style="list-style-type: none"> - Varaždinske Toplice sa svojom zdravstveno-turističkom ponudom kulturne i vjerske manifestacije (Varaždin, Ludbreg, Lepoglava...) - Trakošćan - Arboretum Opeka - rekreativni potencijal očuvanog prirodnog/ruralnog krajolika - neandertalska kultura <p>.....</p>
<p>.....</p> <p>Razvoj proizvoda</p> <ul style="list-style-type: none"> - korištenje/prilagođavanje Arene Varaždin prostornim i tehničkim zahtjevima za kongresne i izložbene prostore - osposobljavanje „nenamjenskih“ objekata za poslovne skupove (npr. Gradski muzej Varaždin, Trakošćan i sl.) - unapređenje postojećih ili (do)gradnja novih dvorana za skupove u hotelima - osnivanje kongresnog i event-centra/ureda Varaždin (pokriva prostor Županije) - unapređenje tehnološke opremljenosti destinacija (besplatne WiFi zone) - unapređenje i diversifikacija ponude restorana i cateringa (prioritet Varaždin) - prilagođavanje i unapređenje hotelske ponude (prioritet Varaždin, Trakošćan i Varaždinske Toplice) - razvoj bogatog lanca vrijednosti rekreacijskih, wellness i kulturnih sadržaja <p>.....</p>
<p>Nove kampove valja usmjeravati ponajviše u infrastrukturno opremljene prostore/zone kako bi se smanjio trošak infrastrukturnog opremanja i dugoročno čuvao ukupno raspoloživi, a još neurbanizirani razvojni prostor.</p>
<p>Područje obuhvata programa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - područje (okolica) Varaždina - područje (okolica) Trakošćana - područje Novog Marofa (lokalitet Topličica)

8. ANALIZA INICIJATIVE U ODNOSU NA PROPISE IZ PODRUČJA PROSTORNOG UREĐENJA

Odredbama članka 85. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23. – dalje u tekstu: Zakon) propisno je da:

- Izradu prostornog plana lokalne i područne (regionalne) razine, kao i njegovih izmjena i dopuna može inicirati svatko.
- Župan, gradonačelnik, odnosno načelnik općine dužan je najmanje jednom u kalendarskoj godini izvijestiti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.
- Inicijativa iz stavka 1. ovoga članka može sadržavati i prijedlog načina financiranja izrade prostornog plana.

Istim Zakonom uređena je izrada prostornih planova, uključujući i urbanističkih planova uređenja županijskog i lokalnog značaja. Člankom 74. Zakona je propisano da se:

- Urbanistički plan uređenja županijskog značaja donosi obvezno za područje određeno Prostornim planom županije.
- Urbanistički plan uređenja županijskog značaja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.
- U svrhu propisivanja uvjeta iz stavka 2. ovoga članka urbanistički plan uređenja županijskog značaja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži:
 1. detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
 2. prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene
 3. druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

Nadalje, iz Zakona proizlazi da se za područja za koja je prostornim planom šireg područja propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja ne može se izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine do donošenja urbanističkog plana uređenja (članak 79. Zakona koji se u pravilu odnosi na urbanističke planove lokalne razine), a izuzetno, akt za građenje bi se mogao izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Člankom 63. Zakona propisano je da se sredstva za izradu prostornog plana koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave osiguravaju iz sredstava državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te iz drugih izvora sukladno Zakonu.

Člankom 86. Zakona propisano je da sama izrada svakog prostornog plana započinje na temelju Odluke o izradi prostornog plana, koju za izradu prostornog plana područne (regionalne) razine donosi predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) razine, a po prethodno pribavljenom mišljenju sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode. Zakonom je propisan postupak izrade i donošenja prostornog plana kroz sve faze njegove izrade i donošenja te se isti vodi u elektroničkom sustavu „ePlanovi“ (u okviru Informacijskog sustava prostornog uređenja – ISPU).

Sukladno odredbama članka 81. Zakona, stručne poslove u vezi s izradom nacрта prijedloga i nacрта konačnog prijedloga prostornog plana, osim same izrade tih nacрта, te administrativne poslove u vezi s izradom i donošenjem prostornog plana, obavlja nositelj izrade prostornog plana, ako Zakonom nije propisano drukčije. Nositelj izrade prostornog plana područne (regionalne) razine je stručno upravno tijelo županije.

Slijedom svega navedenog, a sukladno Zakonu, po utvrđivanju osnovanosti za pokretanje izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ na predstavničkom tijelu Varaždinske županije (Županijskoj skupštini), slijede pripreme aktivnosti za izradu prijedloga Odluke o izradi tog plana, koje uključuju i pribavljanje mišljenja nadležnih tijela prema posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, utvrđivanje načina financiranja izrade UPU-a, mogućeg stručnog izrađivača UPU-a i drugih elemenata od značaja za izradu predmetnog UPU-a. Zakonom propisani postupci i aktivnosti za izradu i donošenje UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ su u nadležnosti tijela Varaždinske županije, pošto je za isti utvrđen županijski značaj.

10. MIŠLJENJE I ZAKLJUČCI

- Predmetni analizirani prostor je važećim Prostornim planom Varaždinske županije definiran kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke: Hotel Trakošćan i sportsko-rekreacijske namjene Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp (Trakošćan, Općina Bednja).
- S obzirom da je za predmetno izdvojeno građevinsko područje Prostornim planom Varaždinske županije propisana obveza izrade Urbanističkog plana uređenja županijskog značaja - UPU - 2 - *gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke*: Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) i *sportsko-rekreacijske namjene* Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp, a iz Zakona o prostornom uređenju proizlazi da se za područja za koja je prostornim planom šireg područja propisana obveza izrade UPU-a ne može izdati akt za građenje nove građevine do donošenja UPU-a, za gradnju i uređenje predviđenih i drugih mogućih sadržaja unutar navedenog područja obuhvata UPU-a, osobito u neizgrađenom dijelu tog područja, potrebno je prethodno izraditi i donijeti UPU temeljem kojeg će se moći izdavati propisani akti za gradnju građevina i uređenje prostora.
- Stoga je cilj da se izradom UPU-a prostor detaljnije razradi prema namjenama, uključivo površine javne namjene, te propišu uvjeti uređenja i korištenja prostora, odnosno provedbe za moguće zahvate u obuhvatu UPU-a (građevinske zahvate, kako rekonstrukcije postojećeg hotela uz eventualnu nadogradnju, tako i gradnje potrebnih sadržaja kao što su bazen, dječje igralište kao interaktivni mali grad, te drugih potrebnih pratećih sadržaja). Isto tako, UPU-om je potrebno obuhvatiti i mogućnost izgradnje, te propisivanje uvjeta za izgradnju drugih sadržaja omogućenih PPŽ-om, kao što su ostali potrebni sportsko-rekreacijski sadržaji, izgradnja/uređenje manjeg kampa kao sekundarne namjene, apartmanskog naselja i dr. Kroz postupak izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ potrebno je u skladu s važećim propisima i pravilima struke analizirati i utvrditi sve potrebne stručne parametre za pojedine elemente UPU-a.
- S obzirom na utvrđeni županijski značaj UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“ propisani postupci za njegovu izradu i donošenje su u nadležnosti tijela Varaždinske županije.
- Cjelokupni prostor obuhvata predmetnog UPU-a (sve katastarske čestice) su vlasništvo jedne pravne osobe – Hotela Trakošćan d.o.o., koji je i vlasnik postojećih građevina te podnositelj inicijative za izradu UPU-a, a koji je ujedno spreman u cijelosti financirati izradu predmetnog UPU-a.
- Iako bi se neke od namjera investitora potencijalno mogle izvesti i bez donošenja UPU-a u skladu s propisima iz područja gradnje i propisa o jednostavnim građevina, te iz područja prostornog uređenja (rekonstrukcija unutar postojeće građevine), u konzultaciji s nadležnim upravnim tijelom za provođenje prostornih planova Varaždinske županije, utvrđeno je da se za cjelokupno predviđene zahvate ne bi mogli izdati akti za građenje bez izrađenog UPU-a. Ujedno, nepostojanje UPU-a može biti ograničavajuće za sve potencijalne i buduće namjere i potrebe investitora glede korištenja predmetnog prostora u okviru predviđenih namjena, dok se njegovom izradom otvaraju mogućnosti za realizaciju svih ostalih PPŽ-om omogućenih sadržaja (sportsko-rekreacijskih sadržaja, manjeg kampa, apartmanskog naselja i dr.).

- Slijedom svega analiziranog **zaključcima stručne analize utvrđuje se da je navedena inicijativa za izradu UPU-a 2 - gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke:** Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) i sportsko-rekreacijska namjena Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom - kamp, odnosno **UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“, smisljena i utemeljena, te da se pokretanje izrade predmetnog UPU-a može smatrati osnovanim.**
- Ukoliko predstavničko tijelo - Županijska skupština Varaždinske županije utvrdi osnovanost pokretanja izrade UPU-a „Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu“, potrebno je pokrenuti pripreme aktivnosti za izradu prijedloga Odluke o izradi predmetnog UPU-a, koje uključuju i pribavljanje mišljenja nadležnih tijela prema posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, način financiranja izrade UPU-a, mogućeg stručnog izrađivača UPU-a i druge elemente od značaja za izradu predmetnog UPU-a.

Privitak:

1. Inicijativa - Pismo namjere za izradu UPU-2 Trakošćan
2. Ostala dostavljena dokumentacija:
 - Situacijska karta s prikazom vlasništva
 - Grafički prikazi (Model – zona, katastarska situacija, primjer plana i slikovnih prikaza igrališta)
 - Tekstualni opis zahvata
 - Idejni koncept.

RAVNATELJICA

Tanja Martinec, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Župan Varaždinske županije,
Franjevački trg 7, Varaždin
2. Pismohrana

1. Inicijativa - Pismo namjere za izradu UPU-2 Trakošćan



Zagreb, 20.11.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

PREDMET: PISMO NAMJERE ZA IZRADU UPU-2 TRAKOŠĆAN

Poštovani,

Obraćamo Vam se kao vlasnik hotela Trakošćan, Općina Bednja. Radi unaprijeđenja i proširenja ponude imamo želju i namjeru pristupiti izgradnji vanjskog bazena povezanog sa postojećom SPA zonom te posebne atrakcije u vidu vanjskog dječjeg igrališta. Kao prvi korak u realizaciji navedenih projekata, potreban nam je ranije spomenuti UPU 2 te ovim putem izražavamo zamolbu za donošenjem odluke o izradi od strane nadležnih tijela. Izradu navedenog UPU-a spremni smo financirati u cijelosti.

Naime, sukladno Prostornom planu Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 08/02, 29/06,16/09, 96/21, 20/24 i 34/24), karta 4b. "IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA, sportsko- rekreacijska namjena u Trakošćanu (Općina Bednja), Gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička: Hotel i sportsko-rekreacijska namjena u Trakošćanu (Općina Bednja)", katastarska čestica broj 8721 k.o.Trakošćan, nalazi se u cijelosti unutar izdvojenoga dijela građevinskoga područja izvan naselja županijskog značaja ugostiteljsko-turističke namjene (T1 - hotel), a katastarske čestice broj 8720/1 i 8720/8 k.o. Trakošćan, nalaze se u cijelosti unutar izdvojenoga dijela građevinskoga područja izvan naselja županijskog značaja sportsko-rekreacijske namjene (R6 - ostalo ili općenito).

Sukladno Prostornom planu uređenja Općine Bednja ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 8/05., 46/11., 22/17., 14/19., 43/24. i 58/24. - pročišćeni tekst), karta 1. „Korištenje i namjena površina“, građevna čestica broj 8721 k.o. Trakošćan, nalazi se u cijelosti unutar neizgrađenoga dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, Trakošćan-hotel T1 (županijski značaj). Katastarske čestice broj 8720/1 i 8720/8 k.o. Trakošćan nalaze se u cijelosti unutar neizgrađenoga dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene, Trakošćan R6 (županijski značaj).

Područje se ne nalazi unutar kulturno-povijesne cjeline niti je pojedinačno kulturno dobro zaštićeno sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) (izvor: Geoportal kulturnih dobara Republike Hrvatske).

Hotel Trakošćan d.o.o., Trg žrtava fašizma 6, Zagreb, Croatia
E: croatia@primestarhotels.com ; T: +385 (0) 42 440 800
OIB 49182241027 | MBS 081327471 | PDV ID HR49182241027
IBAN HR822500071111003269

Trgovački sud u Zagrebu/Commercial Court in Zagreb
Članovi uprave društva/Managing directors: Julius Strapek, Dino Manestar
Temeljni kapital društva/The share capital: 3.637.710,00 EUR upl. u cijelosti
W: www.primestarhotels.com

Područje se ne nalazi unutar područja ekološke mreže. (izvor: Arkod preglednik).

Katastarske čestice se ne nalaze u zaštitnom pojasu javne ceste.

Odredbom članka 79. Prostornog plana uređenja Općine Bednja, propisano je za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja Hotel Trakošćan(T1) uključivo sportsko-rekreacijsku namjenu Trakošćan (R6) sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom kamp Trakošćan (T3) su Prostornim planom Varaždinske županije (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 8/00, 29/06, 16/09 i 96/21) određeni **obveza i smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja UPU 2 županijskog značaja**. Odredbom članka 80. stavka 1. Prostornog plana uređenja Općine Bednja, propisano je Prostornim planom Varaždinske županije (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 8/00, 29/06, 16/09 i 96/21) određena je zona sportsko-rekreacijske namjene (županijskog značaja) izvan naselja u Trakošćanu (R6).
Bednja.

Točkom 11.1.2. Prostornog plana Varaždinske Županije određena je obveza izrade urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja županijskog značaja, UPU 2 - gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička: Hotel Trakošćan (Trakošćan, Općina Bednja) uključivo sportsko-rekreacijska namjena - Trakošćan sa sekundarnom ugostiteljsko-turističkom namjenom kamp (Trakošćan, Općina Bednja).

U slučaju bilo kakvih dodatnih pitanja ili potrebe za pojašnjenjima, kontakt osoba je:

Dino Manestar, direktor Hotel Trakošćan d.o.o., dmanestar@premiumstarhotels.com, mob: 091/241-62-11.

S poštovanjem,

Hotel Trakošćan d.o.o.
Zagreb

1 
Dino Manestar
direktor

2. Ostala dostavljena dokumentacija od podnositelja inicijative

Tekstualni opis zahvata - dostavljen od podnositelja inicijative

Hotel Trakošćan nalazi se u Trakošćanu, Općina Bednja.

Predmetna građevina ugostiteljsko turističke namjene je u potpunosti dovršena i u funkciji.

Predmetna građevina etažnosti je Podrum+P+Polukat+2+Potk, dok na dijelu planiranog zahvata, dilatacija A, ista iznosi Podrum+ P+Polukat+I. Za postojeću građevinu izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-01/09-01/11., Ur. Broj: 2186/1-13/1-VC-09-10, izdano u Ivanec, 16. srpnja 2009. godine, te Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-04/12-01/1, Ur broj: 2186/1-06/1-12-5-VC, izdano u Ivanec, 24.01.2012. godine.

Hotel je kategoriziran kao hotel sa četiri zvjezdice Rješenjem Ministarstva turizma i sporta od 20. lipnja 2023. Godine, Klasa: UP/I-335-05/23-04/77 Klasa: 529-06-01-01-01/3-23-2.

Od zadnje rekonstrukcije u hotelu nije bilo značajnije rekonstrukcije izuzev uređenja prostora recepcije, lobija i restoranta u sklopu hotela (2023.) te redovitog održavanja hotela.

Radi povećanja razine kvalitete usluge, ali i uvođenja novih usluga i atrakcija koja bi dovela do povećanja prosječne cijene te popunjenosti hotela, investitor ima namjeru uložiti značajna sredstva u proširenje usluga. Konkretno, radi se o izgradnji vanjskog grijanog bazena koji bi se eventualno natkrio pomičnom kupolom te izgradnje/montaže većeg dječjeg igrališta koje bi predstavljalo zasebnu atrakciju.

1. REKONSTRUKCIJA WELLNESSA

Ova aktivnost odnosi se na **rekonstrukciju postojećeg wellnessa unutar gabarita postojećeg hotela te na opremanje wellnessa.**

Rekonstrukcija će obuhvatiti dijelove postojećeg prostora wellnessa te spremišne prostore. **Postojeći wellness će zadržati svoju funkciju, dok će spremišni prostori promijeniti funkciju u masažne prostore.** Zahvat će se sastojati od:

Nakon potpune rekonstrukcije wellnessa, opremanje je logičan nastavak aktivnosti te obuhvaća nabavu zavjesa, sigurnosnog rukohvata, prijenosnih nosila, pojasa za spašavanje , sukladno troškovniku. Također, opremanje obuhvaća nabavu tipskog namještaja poput stolica, ležaljka i dr., sukladno troškovniku te atipičnog namještaja kao što je konzola ispod umivaonika, grijana ležaljka i drugo, sukladno troškovniku. Opremanje se odnosi i na nabavu odgovarajuće tehnologije, kao što je infracrvena sauna, hidromasažni bazen i ostalo.

Kapacitet wellnessa odnosno unutarnjeg bazena je trenutno nedostatan. Dok hotel raspolaže sa 128 smještajnih jedinica odnosno 11 jednokrevetnih soba, 115 dvokrevetnih soba i 2 hotelska apartmana te ukupno raspolaže sa 245 kreveta, wellness u istom trenutku može primiti samo XX osoba. To predstavlja veliki operativni izazov jer za vrijeme popunjenosti hotela posebno tijekom vikenda, hotel ne može svim gostima isporučiti jednaku razinu usluge. Iz tog razloga, predviđena je izgradnja vanjskog bazena u dijelu ispred samog wellnessa, koji bi bio grijan te bi se eventualno natkrio sa pomičnom kupolom kako bi se mogao koristiti i tijekom zimskih mjeseci. Oko bazena

predviđeno je sunčalište, a kako se u neposrednoj blizini nalazi i terasa restorana, gosti bazena mogu na jednostavan način koristiti usluge konzumacije jela i pića na navedenoj terasi.

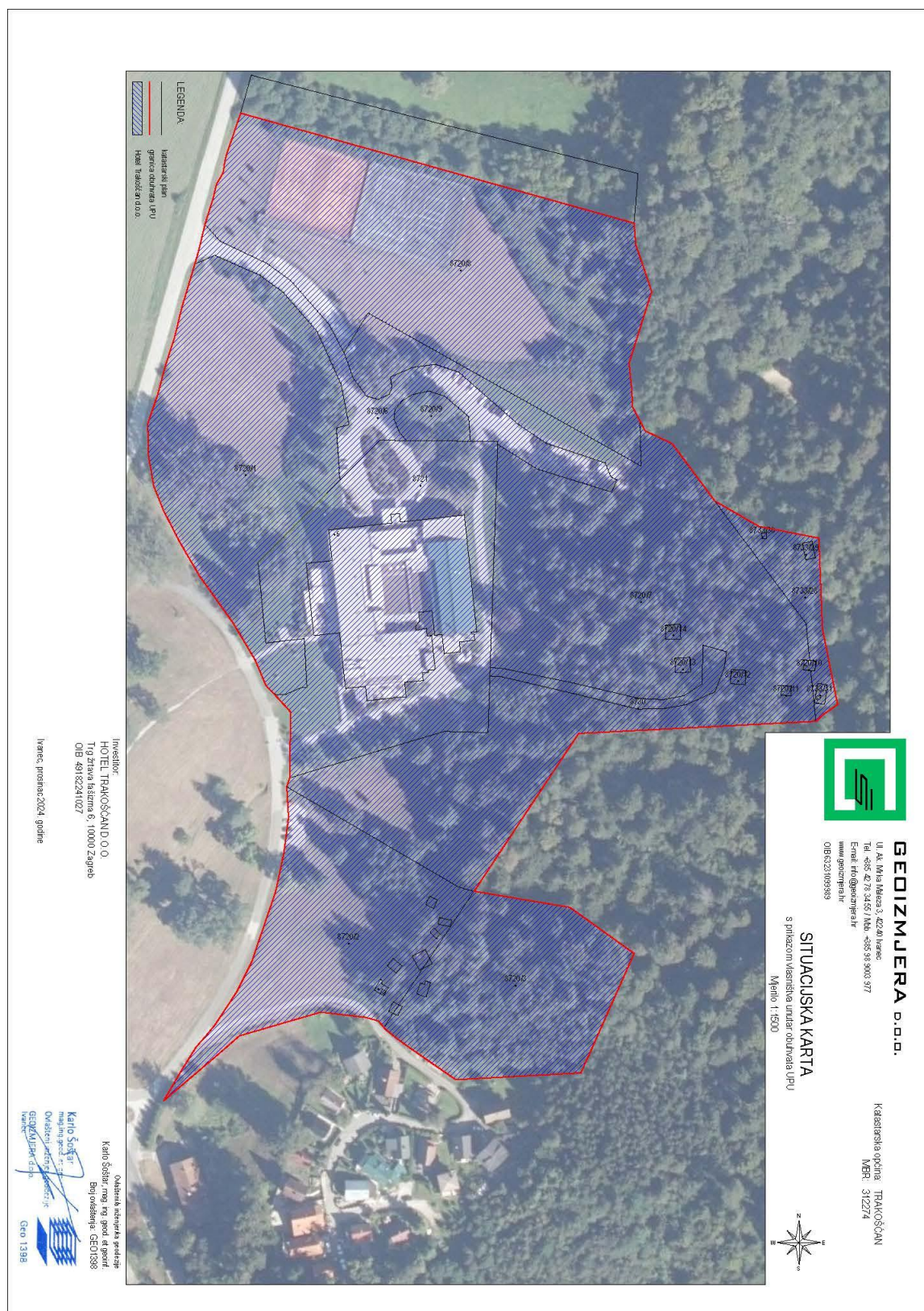
Navedena izgradnja vanjskog bazena uvelike bi podignula stupanj kvalitete usluge u hotelu, a posljedično i pozitivno utjecala na razinu popunjenosti i prosječnu cijenu u hotelu, ali i na podizanje kvalitete i kompetitivnosti cijele destinacije.

2. IZGRADNJA DJEČJEG IGRALIŠTA

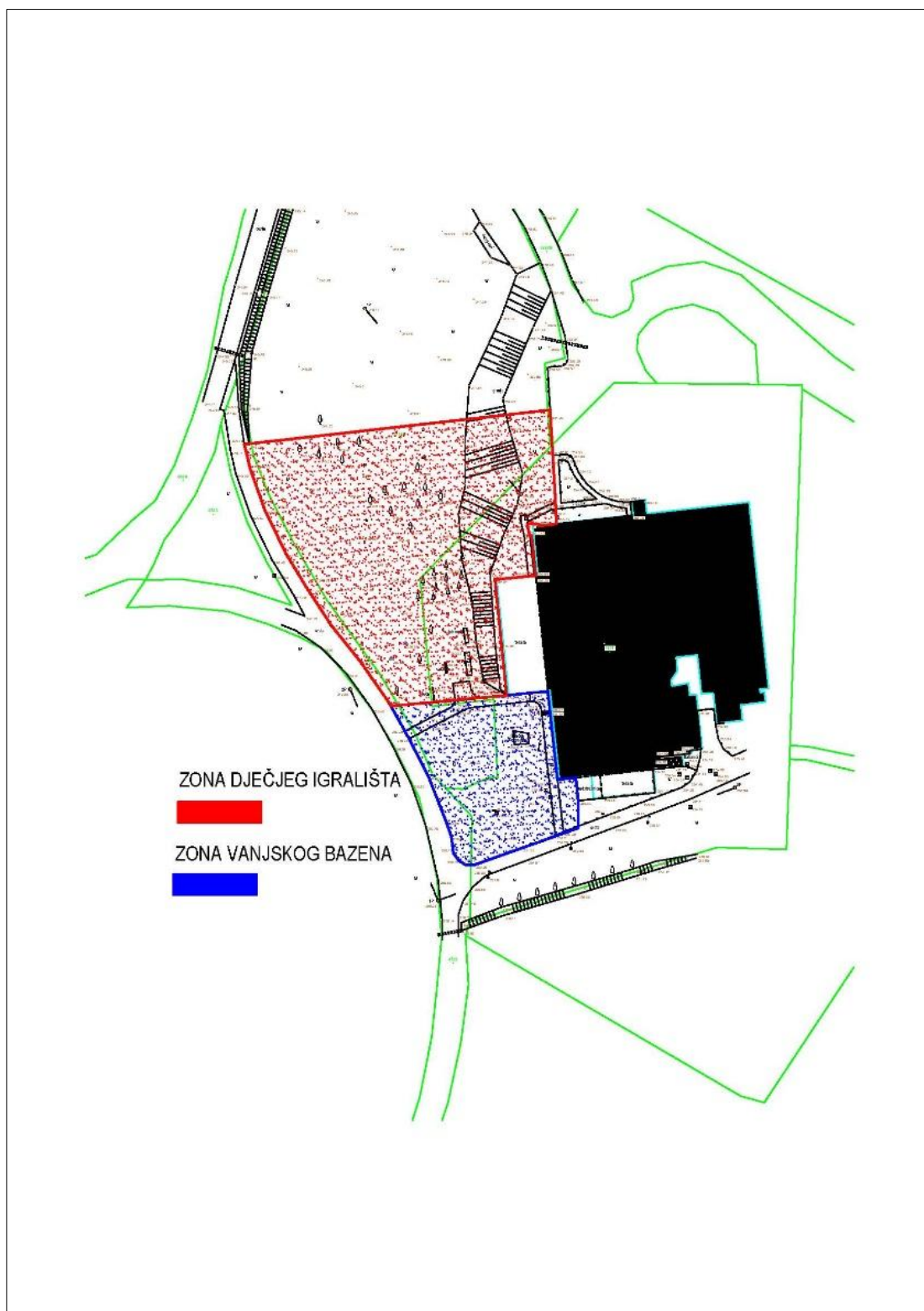
Dječje igralište odnosno dječji „mini city“ idejno je zamišljen kao interaktivni grad „mali grad“ osmišljen je posebno za djecu u dobi od 2 do 10 godina, pružajući im sigurno i privlačno okruženje za igru i istraživanje.

Cilj projekta je stvaranje potpuno nove atrakcije koje, prema analizi tržišta, na području Republike Hrvatske još nema. Projekt bi nakon realizacije pozitivno utjecao na popunjenost hotela, ali i na dodatne prihode od prodaje ulaznica te konzumacije jela i pića. Također, obzirom da se radi o jedinstvenoj atrakciji na području Hrvatske, projekt bi dodatno pozicionirao Trakošćan na turističkoj karti Hrvatske.

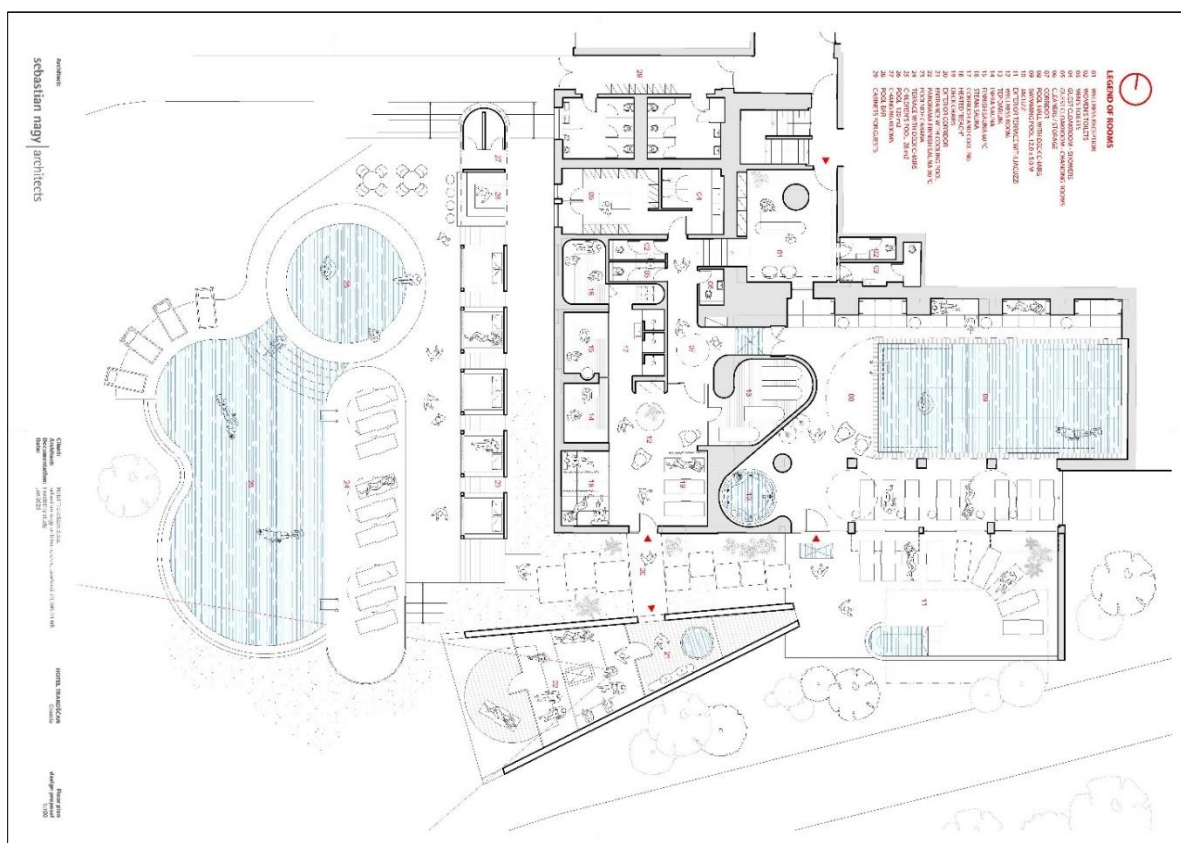
Slika 1 - Situacijska karta s prikazom katastarskog plana i vlasništva na ortofoto podlozi



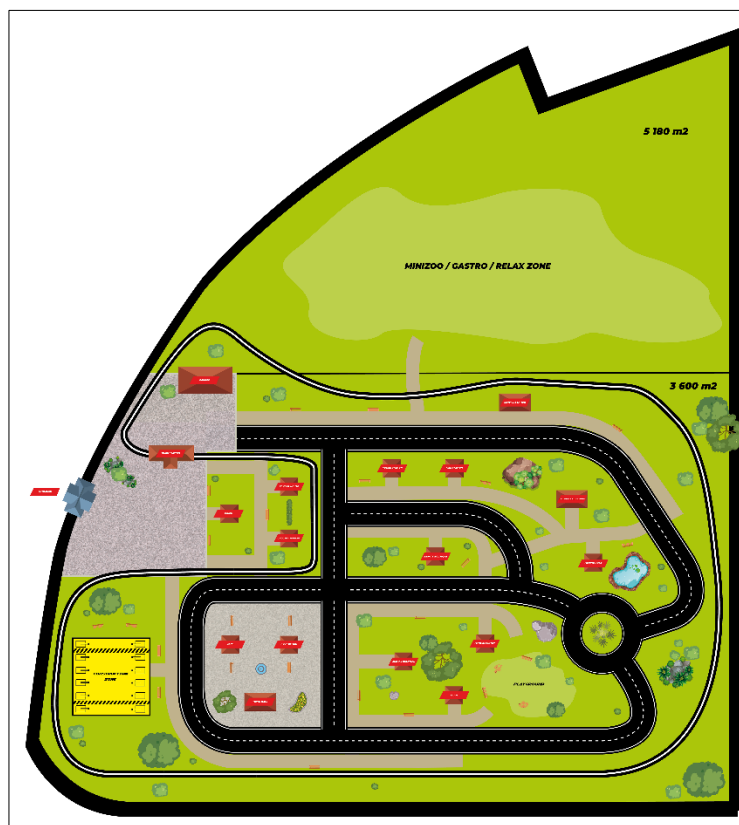
Slika 2 - Model – zona



Slike 3 i 4 - Idejni koncept predviđenih zahvata (tlocrtni i prostorni prikaz)



Slika 5 - Primjer plana igrališta



Slike 6, 7 i 8 – Primjeri slikovnih prikaza igrališta



