

---

V A R A Ž D I N S K A      Ž U P A N I J A  
G R A D      V A R A Ž D I N

---

NARUČITELJ  
GRAD VARAŽDIN  
IZVRŠITELJ  
URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB

---

**IZMJENE I DOPUNE  
DETALJNOG PLANA UREĐENJA  
DIJELA JUŽNE ZONE CENTRA  
GRADA VARAŽDINA**

---

BROJ ELABORATA      62/07  
RADNI NALOG      68/07

DIREKTOR  
MIRJANA HROVAT dipl.ing.arh.

ovjera

---

ZAGREB, veljača 2009.

---



**NARUČITELJ**

GRAD VARAŽDIN  
Gradonačelnik  
dr.sc. Ivan Čehok

**IZVRŠITELJ**

URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB  
Direktor  
Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

**VODITELJ  
AUTORI PLANERI**

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.  
Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.  
Radovan Mück dipl.ing.arh.

**KONZULTACIJE**

Damir Šalat dipl.ing.arh.

KOMPJUTORSKA IZRADA  
URBAN DESIGN ZAGREB  
GIS MAN ZAGREB

PRIJEPIS  
MIL-MAR ZAGREB

FOTOKOPIRANJE  
KOLDING ZAGREB



## **IZVRŠITELJ**

**URBAN DESIGN d.o.o. ZAGREB**

**Kneza Mislava 12 t/f 01 4612 463**

## **ODGOVORNI PLANER**

**Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.**

## **AUTORI PLANERI**

### **URBANISTIČKO RJEŠENJE**

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Radovan Mück dipl.ing.arh.

Damir Šalat dipl.ing.arh.

### **PROMET**

Mirjana Hrovat dipl.ing.arh.

Miro Sudar ing.građ.

Damir Šalat dipl.ing.arh.



## **SADRŽAJ:**

- A. TEKSTUALNI DIO ELABORATA
  - B. GRAFIČKI DIO ELABORATA
  - C. OBVEZNI PRILOZI
-





## **A. TEKSTUALNI DIO ELABORATA**

### **I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

15

## **B. GRAFIČKI DIO ELABORATA**

---

### **1. POSTOJEĆE STANJE**

---

- 1.1. NAMJENA GRAĐEVINA, KUĆNI BROJEVI I BONITET GRAĐEVINA
  - 1.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA : VODOOPSKRBA I ODVODNJA
  - 1.3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA : ELEKTROENERGETSKA MREŽA, JAVNA RASVJETA I PLIN
  - 1.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA : TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
- 

### **2. PLANIRANO STANJE**

---

- 2.1. Detaljna namjena površina – plan namjene površina
- 2.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - PLAN PROMETA
- 2.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja
- 2.4. Uvjeti gradnje – plan izgradnje
- 2.5. Uvjeti gradnje – plan parcelacije
- 2.6. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – VODOOPSKRBA I ODVODNJA
- 2.7. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – ELEKTROENERGETSKA MREŽA, JAVNA RASVJETA I PLIN
- 2.8. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA



## **C. OBVEZNI PRILOZI**

<b>I.</b>	<b>OBRAZLOŽENJE</b>	<b>35</b>
	UVOD	39
<b>1.</b>	<b>POLAZIŠTA</b>	<b>43</b>
1.1.	Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana	45
1.1.1.	Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	45
1.1.2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	47
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja	47
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	48
<b>2</b>	<b>PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	<b>49</b>
2.1.	Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	51
2.2.	Detaljna namjena površina	54
2.2.1.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i površina i planiranih građevina	57
2.3.	Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	61
2.3.0.1.	Prometna mreža	61
2.3.0.2.	Javna rasvjeta	62
2.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	62
2.4.1.	Uvjeti i način gradnje	62
2.4.1.1.	Uvjeti gradnje i smještaja građevina na građevnoj čestici	64
2.4.1.2.	Veličina i površina građevina	65
2.4.1.3.	Oblikovanje građevina	66
2.4.2.	Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	68
2.4.3.	Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i zaštite od požara	68
<b>II.</b>	<b>DOKUMENTACIJA</b>	<b>69</b>
1.	Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina	
2.	Izvod iz Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Varaždina	
3.	Izvod iz katastarskog plana	
4.	Izvešća o prethodnoj i javnoj raspravi	
5.	Evidencija postupka izrade i donošenja plana	
6.	Sažetak za javnost	
7.	Fotodokumentacija	
8.	Dokumenti tvrtke Urban design d.o.o. Zagreb	
9.	URBANISTIČKE MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI – separat	



---

## **A. TEKSTUALNI DIO ELABORATA**

---



---

# I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

---





**Odredbe za provođenje Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" br. 4/99. i 5/99.), mijenjaju se i dopunjuju kako slijedi:**

**U točki 2.** brišu se riječi "provedbenim odredbama i".

**U točki 5.**

1. mijenja se stavak 1. alineja 1. i glasi: "**zona stambene namjene**"
2. mijenja se stavak 1. alineja 2. i glasi: "**zona mješovite namjene**"
3. mijenja se stavak 1. alineja 3. i glasi: "**zona javne i društvene namjene**"

**Iza točke 5.** dodaje se podnaslov : "**1.1. ZONA STAMBENE NAMJENE**"

**U točki 6.**

- u stavku 1. brišu se riječi "**gustoće do 90 st/ha**".
- stavak 2. mijenja se i glasi: "**Vrste stambenih građevina koje se u ovoj zoni mogu graditi su obiteljske kuće do 3 stana i višeobiteljske kuće do 4 stana.**"
- dodaje se stavak 3. i glasi: "**Na česticama obiteljske i višeobiteljske izgradnje mogu se smjestiti i poslovni prateći sadržaji stanovanja te pomoćni sadržaji u sklopu stambene građevine ili u izdvojenoj pomoćnoj ili manjoj poslovnoj građevini.**"
- dodaje se stavak 4. i glasi: "**Pod pratećim poslovnim sadržajima stanovanja podrazumijevaju se one vrste poslovnih prostora koje su dopuštene unutar stambene zone (prodavaonice robe dnevne potrošnje, osobne usluge, vjerske zajednice, predškolske i ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, poslovni prostori-uređi, ugostiteljstvo), odnosno one namjene koje ni u kojem pogledu ne narušavaju život u stambenoj zoni ili se svojim karakterističnim tipom izgradnje (hale i sl.) ne uklapaju u stambenu zonu.**"

**Iza točke 6.** dodaje se podnaslov: "**1.2. ZONA MJEŠOVITE NAMJENE**"

**Točka 7.** mijenja se i glasi:

**"U zoni mješovite namjene mogu se graditi i uređivati prostori za :**

- **Stambenu namjenu – obiteljska kuća do 3 stana, višeobiteljska do 4 stana i višestambena zgrada uključujući i prateće sadržaje stanovanja u smislu točke 6. ove Odluke**
- **Javne i društvene namjene**
- **Hoteli i ugostiteljstvo**
- **Poslovne namjene – uslužne, trgovačke, uredske i sl.**
- **Garaže**

- Posebne namjene
- Građevine prometne i komunalne infrastrukture
- Građevine religiozne namjene

Sve nestambene namjene mogu se graditi i na zasebnim česticama.

U ovoj zoni se ne mogu graditi trgovački centri i drugi sadržaji koji prometom ili bukom ili na drugi način ometaju stanovanje.

Na česticama višestambene izgradnje i izgradnje građevina ostalih nestambenih namjena svi sadržaji se mogu smjestiti samo u sklopu osnovne građevine, a pomoćni sadržaji se mogu smjestiti i u izdvojenoj pomoćnoj građevini."

#### U točki 8.

- riječi "**u stambenim zonama**" zamjenjuju se s riječima "**u zoni mješovite namjene**" i riječi "**stambene zone**" zamjenjuju se s riječima "**ove zone**",
- brišu se riječi "**u stambenoj zoni**",
- briše se tekst u zagradi: "**( definirano u planu višeg reda)**".
- riječi "**u stambenu zonu**" zamjenjuju se riječima "**u prostor obuhvata ovog Plana**"

Iza točke 8. dodaje se podnaslov: "**1.3. ZONA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE**"

#### U točki 9.

- riječi "**centra sa stanovanjem**" zamjenjuju se s riječima "**javne i društvene namjene**".
- briše se riječ "**stambena**".

Iza Točke 9. dodaje se podnaslov: "**1.4. ZAJEDNIČKA ODREDBA**"

#### U točki 11.

- u stavku 1. brišu se riječi "**i br. VI.5.a –Prikaz novih građevnih parcela na katastarskoj podlozi**" i dopunjuje se isti stavak s riječima "**i zoni zaštite u kojoj se građevina nalazi**".
- dodaje se stavak 2. koji glasi: "**Višestambene građevine mogu se graditi u zoni mješovite namjene samo na česticama površine min. 1000m<sup>2</sup>.**"

#### U točki 13.

- brišu se riječi: "**prije ishodaenja građevne dozvole**" i briše se tekst u zagradi: "**(tabela 4.)**"

#### Točka 14.

- mijenja se i glasi:

"**Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevinske čestice ovisi o namjeni i načinu izgradnje građevine te o zoni zaštite u kojoj se građevina nalazi, odnosno:**

- **na cijelom obuhvatu Plana za obiteljske i višeobiteljske građevine, prema načinu izgradnje za:**

- **slobodnostojeće i dvojne građevine**                      **kig max =40%**
- **niz**    **kig max =50%**

- na prostoru kontaktne zone povijesne jezgre za višestambenu izgradnju i izgradnju drugih mogućih nestambenih namjena  $kig\ max = 60\ %$  uz izuzetak kod izgradnje predškolskih i školskih sadržaja gdje je  $kig\ max = 40\ %$
- na prostoru zaštićene povijesne jezgre za višestambenu izgradnju i izgradnju drugih nestambenih namjena,  $kig$  nije određen ovim Planom već se određuje prema uvjetima nadležne konzervatorske službe ."

Za pojedine građevne čestice  $kig$  određen je u tablici 1-2 uz ograničenja dana za pojedinu namjenu ili tip izgradnje određen stavkom 1.ove točke.



### 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja, površina i planiranih građevina tabela 1-2

#### Važne napomene:

- Moguća su odstupanja iskaza površina pojedinih građevnih čestica usljed inkompatibilnih medija (digitalno očitavanje analognih katastarskih podloga /scan papirnato medija/). Točna površina dobit će se nakon izrade parcelacijskog elaborata.
- Službena podloga kartografskih prikaza je ovjereni katastarski plan te je uočeno da u istom nisu ucrtane sve zatečene građevine u prostoru te su moguća odstupanja od prikaza površina postojeće izgradnje u tabeli 1-2. Točne površine postojeće izgradnje određuju se na temelju geodetske izmjere po potrebi.
- Kig\*\* koeficijent izgrađenosti građevne čestice mijenja se u smislu točke 14. Odredbi ovisno o tipu izgradnje i namjeni
- Kis\*\*\* u koeficijent iskoristivosti građevne čestice prikazan u tabeli nije uključena izgradnja podruma ili suterena i potkrovlja ili uvučene etaže, koja je dana ovim Planom kao mogućnost za pojedine građevne čestice – točka 17.

Oznaka građevne čestice	Katastarski broj čestice k.č.br.	kućni brojevi	Površina građevne čestice m <sup>2</sup>	Površina za razvijanje tlocrta građevine m <sup>2</sup>	Maksimalna visina građevine	najveća izgrađenost građevne čestice Kig** m <sup>2</sup>	najveće iskorištenje građevne čestice Kis*** m <sup>2</sup>	Postojeća građevina m <sup>2</sup> katastarsko / zatečeno stanje izgradnje	Namjena građevne čestice	Priključak na prometnicu	Priključak na komunalnu infrastrukturu	Napomena
-------------------------	----------------------------------	---------------	--	---	-----------------------------	---	---	--	--------------------------	--------------------------	--	----------

#### Ulica Augusta Cesarca

1	2022; 2023	12	<b>1850</b>	1002,8	postojeća (VP)	* (0,5 925)	* 0,5 925	562 / 331	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
2	2021	14	<b>802</b>	755,6	postojeća (P)	* (0,6 481)	* 0,6 481	373 / 220	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
3	2020/1,2,3; 2019	16	<b>1636</b>	1134,6	postojeća (VP)	* (0,6 981)	* 0,6 981	538 / 296	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
4	2018	16a	<b>934</b>	934	postojeća	* (0,6 560)	* 1,2 1120	538 / 533	D6	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi

#### Kolodvorska ulica

5	1993/2; 1994; 1995	6	<b>1779</b>	1061,5	P+1	0,5 889	1,0 1779	358 / 245	M2	Kolni	kolni	
6	1993/1 i dio 1992	bb	<b>916</b>	378,2	P+1	0,4 366	0,8 732	110	M1	Kolni	kolni	
7	dio 1992	8	<b>584</b>	298,1	P+1	0,5 292	1,0 584	228 / 233	M1	Kolni	kolni	
8	1990; 1991/1,2	10	<b>1143</b>	379,4	P+1	0,3 343	0,6 686	299/310	M1	Kolni	kolni	

**Ulica Ivana Milčetića**

9	1989	4	<b>771</b>	340,1	P+1	0,4 308	0,8 616	163 / 169	M1	Kolni	kolni	
---	------	---	------------	-------	-----	---------	---------	-----------	----	-------	-------	--

**Ulica Franca Prešerna**

10	2047; 2048	13	<b>1003</b>	574,5	P+1	0,5 501	1,0 1003	256 / 228	M1	Kolni	kolni	
11	2043/2,3; 2046/1,2	15	<b>572</b>	385,7	P+1	0,6 343	1,2 686	208 / 107	M1	Kolni	kolni	
12	2046/3	19	<b>379</b>	-	P+1	* Postojeće	* postojeće	117 / 116	M1	kolni	kolni	*točka 21 odredbi

**Anina ulica (istočna strana ulice)**

13	2001	1	<b>878</b>	-	postojeća	* 0,6 527	* 1,2 1054	792 / 782	D1	kolni	kolni	*točka 14 odredbi
14	2002/1,2	3, 3a	<b>778</b>	-	postojeća P+1	* postojeće	* postojeće	472 / 474	M2	kolni	kolni	*točka 21 odredbi
15	2003	5	<b>718</b>	496,4	P+1	0,6 431	1,2 862	174 / 148	M1	kolni	kolni	
16	2005; 2006	7	<b>1577</b>	880,4	P+1	0,5 788	1,0 1577	138 / 120	M2	kolni	kolni	
17	2008	9	<b>1935</b>	1162,5	P+1	0,6 1161	1,2 2322	129 / 128	M1	kolni	kolni	
18	2010	11	<b>1286</b>	328 464	postojeća P, P+2	0,6 771	(P) 0,6 320 (P+2) 1,8 1350	682 / 691	M2,K2	kolni	kolni	
19	2011	13	<b>594</b>	343,7	P+1	0,5 297	1,0 594	296 / 295	M2	kolni	kolni	
20	2012	15	<b>544</b>	358,2	P+1	0,6 326	1,2 653	206 / 165	M1	kolni	kolni	
21	2013	17	<b>538</b>	366,2	P+1	0,6 323	1,2 646	165 / 133	M1	kolni	kolni	
22	2014	19	<b>495</b>	329,7	P+1	0,6 297	1,2 594	63 / 48	M1	kolni	kolni	
23	2015; 2016	21	<b>784</b>	514,9	P+1	0,6 448	1,2 896	80	M1	kolni	kolni	
24	1982/1 1982/2	23 trafostani ca	<b>1636</b> <b>31</b>	-	Postojeće P+1 P	* Postojeće	* Postojeće	367 / 333 31	M1 trafostani ca	kolni	kolni	*točka 21 odredbi
25	1981	23a	<b>585</b>	330,1	P	0,5 289	0,5 289	100 / 211	M1	kolni	kolni	

Anina ulica (zapadna strana ulice)												
26	2017/1,2,3 (dio)	2	<b>1335</b>	postojeće*	postojeća P+3	Postojeće*	postojeće*	1230 / 1140	K1,K2, D1, D2, D3, D6	kolni	kolni	*točka 14
27	2017/3 (dio); 2027		<b>2086</b>	1252	P+2	0,6 * 1252	1,8 * 3754	44	K1,K2, D1, D2, D3, D6	kolni	kolni	*točka 14
28	2029,2030 dio	4	<b>1256</b>	754	P+2	0,6 754	1,8 2260	326 / 216	M1	kolni	kolni	
29	2032 dio	10a	<b>1594</b>	1023,7	P+2	0,6 956	1,5 2869	854 /855	M1	kolni	kolni	
30	2033 dio	12	<b>1030</b>	751,4	P+2	0,6 618	1,5 1854	167 / 106	M1	kolni	kolni	
31	2035/1 dio	14	<b>1321</b>	743,9	P+2	0,5 660	1,5 1981	133 /131	M1	kolni	kolni	
32	2035/2; 2036/1 dio		<b>963</b>	565,0	P+2	0,5 481	1,5 1444	srušeno	M1	kolni	kolni	
33	2037; 2038 dio	16	<b>897</b>	727,3	P+2	0,6 538	1,5 1614	118 /129	M1	kolni	kolni	
34	2039 dio	18	<b>959</b>	581,8	P+2	0,6 575	1,5 1726	209	M1	kolni	kolni	
35	2041; 2042 dio	20	<b>945</b>	508,2	P+1	0,5 472	1,0 945	255 /142	M1	kolni	kolni	
36	2044; dio		<b>442</b>	360,2	P+1	0,6 265	1,0 530	U izgradnji-	M1	kolni	kolni	
37	2045/1,2,3	21,22 i Prešerno va ul.17	<b>484</b>	424,4	P+1	0,6 290	1,0 580	308 /317	M1	kolni	kolni	





**U točki 15.** broj 1.0395 mijenja se i glasi : 1,1514

**U točki 16.** broj 0,472 mijenja se i glasi : 0,5486

**U naslovu poglavlja 2.2.** mijenja se riječ " ukupna" u riječ "najveća".

**Točka 17.**

- mijenja se i glasi:

" Na grafičkim prikazima i u tabeli 1-2, na građevnim česticama gdje je navedena min/max katnost osnovne građevine, dozvoljena je izvedba podruma (max dvije etaže), suterena, potkrovlja ili uvučene etaže prema ulici, pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Na građevnim česticama gdje je navedena obavezna katnost građevine potrebno je, kod zahvata dozvoljenih ovim Planom, osim katnosti zadržati i postojeću visinu vijenca, uz mogućnost izgradnje podruma (max dvije etaže), suterena i potkrovlja pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Ostale građevine – prateće poslovne i pomoćne u smislu točke 6. ove Odluke mogu biti samo prizemne, uz mogućnost izgradnje podruma i krovišta bez nadozida, max visine do vijenca 4.0m.

Unutar granica obuhvata prostora zaštićene povijesne jezgre katnost se određuje u skladu sa Posebnim uvjetima za intervencije na zgradama Konzervatorske studije povijesne jezgre grada Varaždina i prostornim planom višeg reda na snazi i prema uvjetima nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu, odnosno katnost označena ovim Planom može se mijenjati isključivo prema uvjetima navedene nadležne Uprave, s tim da kod izgradnje dvorišnih građevina (građevne čestice br. 1, 2 i 3) nema mogućnosti izvedbe uvučene zadnje etaže."

**Točka 18.**

- mijenja se i glasi:

"Maksimalna visina građevina svih namjena prema broju etaža iznosi : P=6,0 m, P+1= 9,0 m, P+2= 12 m , mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena do visine vijenca. Iznimno kod izgradnje višestambenih građevina i građevina ostalih namjena dozvoljava se odstupanje +10%.

Na prostoru zaštićene povijesne jezgre kod postojeće izgradnje zadržava se postojeća visina, a visina vijenca kod prizemnih dvorišnih građevina (građevne čestice br. 1, 2 i 3) može biti max. 4m, a do sljemena 8.5 m.

Od stavka 1. i 2. ove točke moguća su odstupanja na prostoru zaštićene povijesne jezgre prema uvjetima nadležne Uprave za zaštitu graditeljske baštine Konzervatorskog odjela u Varaždinu."

**U točki 19.**

- nakon riječi "Plana" dodaju se riječi: "min/max", i brišu se riječi: "iskazana tabelama".

**Točka 20.**

- mijenja se i glasi:

**"Pretežna namjena osnovnih građevina iskazana je u tabeli broj 1-2 i na grafičkim prikazima i to:**

- **M1 pretežito stambena**
- **M2 pretežito poslovna**
- **K1 poslovno uslužna**
- **K2 poslovno trgovačko**
- **D1 upravna**
- **D6 kulturna**
- **D2 socijalna**
- **D3 predškolska**

**U osnovnoj građevini moguće je planirati više namjena u skladu s grafičkim prikazom 2.1."**

**Tabela 3.** se briše.

**U točki 21.**

- u stavku 2. riječi : "**u zoni za razvoj građevine**" zamjenjuju se s riječima: "**na površini gradivog dijela čestice**".

**Točka 22.** mijenja se i glasi:

**"Građevni pravci prikazani su na grafičkom prikazu 2.4.**

**Kod postojeće izgradnje koja se ovim planom zadržava građevni pravac prati liniju izgradnje uključujući postojeće istake, vanjska stubišta i sl."**

**U točki 24.**

- u stavku 1. riječ "**može**" mijenja se u riječ "**mora**".
- stavak 1. dopunjuje se na kraju s riječima: "**u skladu s grafičkim prikazom 2.4. ovog Plana.**"
- u stavku 2. riječi: "**VI.3.**" zamjenjuju se s riječima: "**2.4.**".

**U točki 25.**

- mijenja se stavak 1. i glasi: "**Na građevnim česticama gdje se granice gradivog dijela čestice poklapaju s granicama susjednih građevnih čestica, obvezna je izgradnja do granica susjednih čestica uz obvezno poštivanje uličnog građevnog pravca.**"
- mijenja se stavak 3. i glasi: "**U smislu stavka 2. ove točke, tj. kada građevina u dubini čestice ne prati susjednu među, a koju mora pratiti obavezno s ulične strane kao dio planiranog uličnog niza, mora biti udaljena od te međe pola visine građevine, a min. 3m za prizemne, 4m za katne i 6m za dvokatne građevine.**"

**U točki 26.**

- riječi: "**U zoni centra gdje je dana mogućnost izgradnje**" zamjenjuju se riječima: "**Iznimno na prostoru gdje je propisana izgradnja**".

**U točki 27.**

- u stavku 1. dodaju se na kraju riječi: "**( tj. unutar granica gradivog dijela čestice)**",
- stavak 2. i 3. brišu se.
- stavak 4. postaje stavak 2. U istom brišu se riječi: " **u stambenim zonama gustoće veće i manje od 90 ha**"
- stavak 5. postaje stavak 3.

**U točki 28.**

- stavak 1. briše se
- dosadašnji stavak 2. postaje stavak 1.
- dodaje se novi stavak 2. koji glasi: "**Za zahvate u prostoru koji se nalaze unutar II zone zaštite – kontaktne zone povijesne jezgre potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine**".
- u stavku 3. iza riječi "**uvjeti**" dodaju se riječi: " **ili mišljenje nadležnog tijela**".

**U točki 29.**

- dodaje se stavak 2. koji glasi: "**Žbukorez umjetnika J. Merlića na pročelju poslovne građevine Zagorja ima status kulturnog dobra i zaštićen je u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Kod većih zahvata obveza je integralno očuvati žbukorez, odnosno predmetno pročelje sa žbukorezom inkorporirati u novu građevinu, bez oštećivanja ili degradacije te ishodit konzervatorske uvjete.**"

**U točki 30.**

- u stavku 1. brišu se riječi: " **ali ne manji nagib od 0.5 rad. (30°)**", a riječi: "**valovite ploče**" zamjenjuju se s riječima: " **valovitog salonita**".
- stavak 3. briše se.

**U točki 35.**

- u stavku 1. na kraju dodaje se tekst koji glasi: "**odnosno prema važećim propisima.**"
- u stavku 3. mijenja se broj u zagradi i glasi "55",

**U točki 36.**

- nakon riječi „**istaka**“ dodaju se riječi „**i loggia**“.
- briše se riječ „**lođa**“ na kraju ove točke.

**U točki 38.**

- nakon riječi "**ulici**" dodaju se riječi: "**k. br. 10 odnosno 28 br. novoplanirane čestice**" i iza broja "**14**" dodaju se riječi: "**odnosno br. 31 novoplanirane čestice**".

**U točki 39.**

- u stavku 2. broj "**15**" zamjenjuje se brojem "**30**".

**U točki 43.**

- u stavku 1., na početku rečenice dodaju se riječi: " **Za kosi krov** ".
- dodaje se stavak 2. koji glasi: " **Uvučena etaža u smislu točke 17. ovih Odredbi može imati konstruktivnu visinu max 3,00 m . Maksimalna površina njenog tlocrta iznosi 75% prosječne površine etaže građevine, s obveznim uvučenim gabaritom na uličnoj strani, a nad uvučenom etažom dozvoljena je isključivo izgradnja ravnog krova.**"

**Točka 44.**

- mijenja se i glasi:
- " **Kod projektiranja građevina moraju se poštivati važeći propisi i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te požara sukladno navedeno u odredbama poglavlja 8. ove Odluke.**"

**U točki 45.**

- dodaje se stavak 3. koji glasi: " **Kod izgradnje višestambenih građevina treba na vlastitoj građevnoj čestici osigurati 20 % površine za zelenilo na prirodnom tlu. Na građevnoj čestici višestambene građevine ili u neposrednoj blizini mora se urediti dječje igralište.**"
- dodaje se stavak 4. koji glasi: " **Na građevnim česticama pretežito poslovne namjene potrebno je kod nove izgradnje planirati 30% zelene površine na prirodnom tlu, a kod zatečene izgradnje 10 %.**"

**U točki 46.**

- na kraju stavka dodaju se riječi koje glase: " **i u skladu sa prostornom dokumentacijom višeg reda na snazi i uvjetima nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.**"

**Točka 48.**

- mijenja se i glasi:  
" **Na cijelom prostoru obuhvata ovog Plana moguća je postava ulične ograde.**"

**U točki 49.**

- stavak 2. mijenja se i glasi: " **Maksimalna visina ograda između građevinskih parcela iznosi 2,0 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena.**"

**U točki 51.**

- u stavku 1. riječi: " **jedno parkirališno mjesto po stanu** " zamjenjuju se riječima: " **1,5 PGM /STAN (parkirališno-garažno mjesto po stanu)** ", i na kraju stavka 1. dodaje se tekst koji glasi: " **Na 1000 m<sup>2</sup> BRP-a planirane građevine mora se predvidjeti za:**
- **Stambenu namjenu min 12 PGM**
- **Poslovnu i sl. namjenu min 15 PGM**
- **Obrt, servis min. 10 PGM**
- **Trgovina min. 25 PGM"**
- **U BRP ne uračunavaju se garaže i skloništa.**

- dodaje se novi stavak 2. koji glasi: "**Parkirališta se mogu osigurati i na čestici u blizini ili prema odlukama Grada, iznimno na javnoj površini, a u skladu sa prostornom dokumentacijom na snazi - GUP-om Grada Varaždina.**"
- dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3. u kojem se mijenjaju riječi: "**k.br.14,16,16A i Aninu ulicu k.br.1,3.**" u riječi koje glase: "**za građevinske čestice broj 1,2,3,4 i Aninu ulicu broj 26 i 13.**"

#### Točka 52.

- mijenja se i glasi:

**"Unutar planirane građevinske čestice broj 27. potrebno je izgraditi veće interno parkiralište osobnih vozila (poželjno podzemnu etažu) uz osiguranje pristupa iz Anine ulice . To parkiralište mora pokriti potrebe izgradnje planiranih građevinskih čestica broj 26. i 27. Na istoj čestici br. 27. potrebno je osigurati pristup servisnim i interventnim vozilima i za potrebe trafostanice, dimenzioniran u skladu s važećim propisima."**

#### U točki 55.

- u stavku 1. briše se riječ "**obostrano**",
- stavak 2. mijenja se i glasi: "**Ovim Planom rezerviran je prostor za rekonstrukciju i proširenje raskrižja Anine - O. Keršovanija- F. Prešerna prema projektu.**"

#### U točki 56.

- u stavku 1. briše se riječ "**građevinske**".

#### Točka 58.

- mijenja se i glasi:

**" Na području obuhvata Plana predviđeno je javno parkiralište uz zapadnu stranu ulice."**

#### Točka 64.

- **briše se**

#### Točka 65.

- mijenja se i glasi:

**" Ovim Planom planira se sadnja drvoreda na istočnoj i zapadnoj strani ulice, a točna pozicija sadnje odredit će se projektom Anine ulice iz točke 55. Odredbi za provođenje."**

#### U točki 66.

- u stavku 2. mijenja se tekst: "**preporuča se ishodaenje konzervatorskih uvjeta u smislu stavka 1. ove točke**" u tekst koji glasi: "**mora se ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine**".

#### U točki 67.

- u stavku 1. riječi "**u pet kategorija**" zamjenjuju se riječima "**prema slijedećim kategorijama**"

- u stavku 1. mijenja se tekst podtočke "a" i glasi: "**građevine koje su uklonjene ili u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije**", mijenja se tekst podtočke "c" i glasi: "**građevine koje je moguće rekonstruirati u postojećim gabaritima ili izgraditi novu unutar gradive površine čestice**", mijenja se tekst podtočke "f" i glasi: "**građevina u izgradnji bez dozvola i bez mogućnosti rekonstrukcije**", te se u podtočki "e" iza riječi zamjenski dodaje: "**-novi**".
- dodaje se stavak 2. koji glasi :  
"Unutar granica obuhvata prostora zaštićene povijesne jezgre uređenje i zaštita planirana je u skladu s „Posebnim uvjetima za intervencije na zgradama“ Konzervatorske studije povijesne jezgre grada Varaždina i prostornim planom višeg reda na snazi, kako slijedi :  
g) stroga zaštita, sanacija i eventualna restitucija zgrade  
h) sanacija, restitucija, rekonstrukcija, adaptacija zgrade  
i) adaptacija, rekonstrukcija, preoblikovanje zgrade  
j) interpolacija - zona nove izgradnje"
- dodaje se stavak 3. koji glasi :  
" U zoni stroge zaštite, sanacije i eventualne potrebne restitucije zgrade moguće je primjenjivati:  
- zaštitu cjeline i detalja zgrade, uz provođenje sanacije uklanjanjem uzroka i posljedica njezine fizičke ugroženosti, eventualne potrebne i moguće restitucije, održavanje i uređenje zgrade u duhu ispravne spomeničke prezentacije  
- preferiranje izvorne namjene, a eventualne prenamjene maksimalno podrediti mogućnostima i karakteristikama zgrade uz suglasnost nadležne službe za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara  
- u sklopu sanacije i restitucije zgrade nastojati očuvati i izvorni interijer."
- dodaje se stavak 4. koji glasi :  
"U zoni sanacije, restitucije, rekonstrukcije i adaptacije zgrada moguće su sljedeće intervencije:  
• sanacija, restitucija, rekonstrukcija i adaptacija i uređenje građevine koji će omogućiti njezinu egzistenciju i funkciju,  
• zahvati na građevini trebaju odražavati ili uspostaviti njezin izvorni oblik i karakteristike u maksimalno mogućem opsegu, a kada to nije moguće, kvalitetnom rekonstrukcijom osigurati prihvatljiv odnos s okolinom,  
• u pravilu zadržati postojeće gabarite građevine,  
• iznimno moguća nadogradnja prizemnice za jednu etažu i obaveznu uspostavu kosoga krova kao i eventualna zamjena građevine, ali na temelju detaljne elaboracije s obaveznom snimkom postojećeg stanja, te uz argumentiranu opravdanost zahvata i suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara."
- dodaje se stavak 5. koji glasi :  
" U zoni adaptacije, rekonstrukcije i preoblikovanja građevine moguće je primjenjivati:  
- adaptacije, rekonstrukcije i uređenja kojima se ne povećava volumen i gabariti građevine, a koji pridonose smanjenju konflikta u povijesnom

prostoru grada i njegovoj kvalitetnoj prezentaciji, osim ako ovim Planom nije određeno drugačije.

- preoblikovanje građevine s ciljem boljeg uklapanja u okolnu povijesnu strukturu i ambijent (redizajn, intervencije na pročeljima, krovu).

- dodaje se stavak 6. koji glasi :

" U zoni interpolacije - nove izgradnje kod izgradnja nove građevine, koja se planira na novoj građevnoj čestici broj 27, moraju se respektirati slijedeći uvjeti: nova izgradnja mora slijediti zadani građevni pravac prema ulici, dispoziciju susjednih građevina, kao i mjerilo, gabarite i posebno visinu susjedne građevine na koju se nastavlja, odnosno okolne izgradnje."

Tabela 4. briše se.

Točka 68. briše se.

Točka 71.

- mijenja se i glasi:

" Za prostor unutar zaštićene povijesne jezgre grada Varaždina, koji se nalazi unutar obuhvata ovog Plana, primjenjuje se ovaj Plan sukladno Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina.

Pri provedbi ovog Plana potrebno je pridržavati se Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko – tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

U slučaju nove izgradnje na građevnoj čestici br. 18 određuje se obveza provedbe urbanističko arhitektonskog natječaja prema Pravilniku o natječajima s područja arhitekture i urbanizma.

NASLOV POGLAVLJA 8. mijenja se i glasi: "Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti"

Točka 72.

- mijenja se i glasi:

" Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i to:

- pažljivim izborom i lociranjem namjena koje svojom uporabom i opremljenošću ne djeluju nepovoljno na okoliš (zrak, vodu, tlo) zdravlje ljudi ili na razvoj drugih djelatnosti
- potpunom komunalnom opremljenošću svih čestica i građevina. Oborinske vode s kolnih površina moraju biti tretirane odjeljivačem ulja prije puštanja u zajednički sistem
- ozelenjavanjem privatnih i javnih čestica te sadnjom drvoreda u koridoru ulice
- sustavom organiziranog prikupljanja i selektivnog odlaganja otpada.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 metra, odnosno manje ako se

dokaže da se požar neće prenljeti na susjedne građevine, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevine, veličine otvora na vanjskim zidovima i drugo, a sve u skladu s važećim propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požarna građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema propisu gdje je moguće obzirom na specifičnost izgradnje. te vanjsku hidrantsku mrežu."

Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti navedene su u odvojenom separatu : " Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti", koji je sastavni dio ovog Plana.

Procjenjuje se, obzirom na planiranu namjenu, a prema utvrđenim mjerama zaštite Prostornim planom uređenja Grada Varaždina i Generalnim urbanističkim planom grada Varaždina te "Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Varaždina" da nema potreba za planiranjem javnih skloništa i skloništa osnovne namjene.

Obveza i uvjeti izgradnje dopunskih dvonamjenskih skloništa određuje se prema Procjeni i Planu zaštite i spašavanja koji se donose na nivou Grada i prethodno pribavljenim uvjetima nadležne državne uprave za zaštitu i spašavanje, odnosno prema važećem propisima, a u skladu s prostornim dokumentima na snazi.

Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda : snježne oborine, poledica, tuča – predviđaju se uporabom odgovarajućih građevinskih materijala i konstrukcija (nagib krovista, snjegobran, nagib rampe) te završnom obradom (gornji postroj prometnica, ulazne rampe u garaže).

Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda : otvorenih požara, suša, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice – zbog procjene malog i nikakvog rizika unutar obuhvata (ovog Plana) ne predviđaju se ovim Planom.

Urbanističke mjere zaštite od poplava i bujica – planom se omogućuje rekonstrukcija kanalizacijske mreže ukoliko se utvrdi potreba.

Urbanističke mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe : nesreće u gospodarskim objektima, nesreće u prometu, pucanje hidroakumulacijskih brana – ne predviđaju se ovim Planom posebne mjere već je područje obuhvata u sustavu mjera zaštita šireg područja (mjere zaštite na razini PPUG-a, GUP-a, UPU-a).

Urbanističke mjere zaštite od epidemija - ne predviđaju se ovim Planom posebne mjere već je područje obuhvata u sustavu mjera zaštita šireg područja (mjere zaštite na razini PPUG-a, GUP-a, UPU-a).

U točki 75.

- briše se tekst iza riječi " primjenjuje se " i dodaje novi tekst "odredbe plana višeg reda koji je na snazi."

Točka 76. briše se.

Točka 77. briše se.



---

## **D. GRAFIČKI DIO ELABORATA**

---



---

## **C. OBVEZNI PRILOZI**

---



---

# I. OBRAZLOŽENJE

---



## UVOD

Izrada **Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina** (u nastavku teksta **Plan**) pokrenuta je temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za Grad Varaždin za razdoblje 2006. - 2010. godine ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" br. 8/06, 6/07), a u skladu s Izvješćem o stanju u prostoru za razdoblje 2002.-2006. godine za Grad Varaždin.

Sukladno navedenom, a temeljem Odluke Gradskog poglavarstva Klasa: 406-01/07-01/34, Urbroj: 2186/01-03-07-9, zaključen je Ugovor o izradi Plana između Grada Varaždina kao naručitelja i stručnog Izrađivača tvrtke Urban design d.o.o. iz Zagreba.

Potreba izrade izmjena i dopuna postojećeg Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina (Službeni vjesnik Grada Varaždina 4/99 i 5/99)- u nastavku teksta **DPU iz 1999.**, utvrđena je člankom 8. točkom 13.1.1. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina (Službeni vjesnik Grada Varaždina 1/07,6/08).

Razlozi izrade izmjena i dopuna Plana iz 1999. godine:

Kroz izradu novog Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina, koji je na snazi od veljače 2007. godine, izvršena je analiza postojećeg stanja i provedbe DPU-a iz 1999. godine te je ocijenjeno da isti ostaje na snazi jer je njegova koncepcija prostora dobra i duhu smjernica i zaštite određene novim GUP-om, rješenje prostora je aktualno i prihvaćeno obzirom da je provedba tog plana započela. Iz tih razloga ovaj DPU nije stavljen izvan snage, ali da bi se mogao jednoznačno dalje primjenjivati potrebne su njegove izmjene i dopune tj. usklađenje s novim GUP-om.

Dakle ovim izmjenama i dopunama zadržana je skoro u potpunosti osnovna koncepcija uređenja prostora iz 1999. godine.

Osnovna usklađenja s GUP-om koja su izvršena ovim izmjenama i dopunama obuhvaćaju slijedeće:

- Podjela prostora unutar obuhvata prema novoutvrđenim zonama zaštite kulturnih dobara prema GUP-u tj. –zona I povijesna urbana cjelina Varaždin i zona II – kontaktna zona povijesne urbane cjeline,
- Usklađivanje uvjeta i načina gradnje na prostorima zaštite prema planovima višeg reda GUP-om i UPU-om povijesne jezgre te prema konzervatorskoj podlozi
- Određivanje novih zona namjene u skladu s planom namjene u GUP-u: zona stambene namjene, zona mješovite namjene i zona javne i društvene namjene
- Usklađivanje uvjeta i načina izgradnje u pojedinim zonama namjene
- Usklađenje koeficijenta izgrađenosti, načina i uvjeta parkiranja, planiranja zelenila i uređenja građevnih čestica
- Usklađenje terminologije prema GUP-u, ali i prema novom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji

Uz navedena usklađenja, izmjene i dopune obuhvaćaju i slijedeće:

- izmijenjeno je tj. poboljšano prometno rješenje Anine ulice sa zapadne strane, gdje se sada planira uzdužno parkiranje (prije koso), čime se dobio dodatan prostor za nogostup i mogućnost planiranja drvoreda. Drvored je planiran i s istočne strane ulice što bitno pridonosi izgledu i ambijentu cijele ulice. Tu je bitno napomenuti da se zadržava prije planirano proširenje koridora ulice uz manju korekciju na dijelu uz k.br. Aninu 4.
- Zbog šire koncepcije prometa tj. planiranjem podvožnjaka kod rampe te novom regulacijom prometa koja je vezana za prometno rješenje spomenutog podvožnjaka, potrebna je veća rekonstrukcija raskrižja Anina-F. Prešerna- O. Keršovanija te je ovim Planom rezerviran koridor potreban za njegovu rekonstrukciju, a samo detaljno rješenje razradit će se projektnom dokumentacijom.
- U skladu s Programom mjera obrađeni su i svi zahtjevi vlasnika prostora unutar obuhvata koji su bili upućeni prije izrade ili za vrijeme izrade plana, te u skladu s uvjetima iz planova višeg reda, kao i novim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, izvršena su i usklađenja Plana sa zahtjevima vlasnika u slijedećem:
  - definiranje potkrovlja prema novom Zakonu i određivanje mogućnosti izvedbe uvučene etaže u slučaju izvođenja ravnog krova,
  - planirana nova parcelacija prostora za kčbr. 2017/3, 2027, 2017 i 2017/2 na tri građevne čestice (uključujući česticu trafostanice), te manje povećanje planirane zone izgradnje te određivanje uvjeta i načina izgradnje za zonu nove izgradnje.
  - izmjene parcelacije prema izdanim građevnim dozvolama

Sve navedeno zahtijevalo je opsežnu izmjenu i dopunu elaborata DPU-a iz 1999. godine u slijedećem:

- izmjena svih kartografskih prikaza na novim katastarskim podlogama
- opsežna izmjena i dopuna Odredbi za provođenje
- izmjena i dopuna tekstualnog dijela elaborata - dopuna u poglavlju 1.0.POLAZIŠTA i izmjena u poglavlju 2.0. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### **Područje obuhvata Plana**

Obuhvat ovog Plana, odnosno izmjena dopuna DPU-a iz 1999. godine nije promijenjen, odnosno obuhvaća cijeli prostor koji je bio obuhvaćen i Planom iz 1999, a što je određeno i u skladu s granicama određenim Generalnim urbanističkim planom grada Varaždina.

Površina obuhvata Plana iznosi 4,30 ha. Unutar zone obuhvata nalaze se slijedeće katastarske čestice :

1981, 1982/1, 1982/2, 1983, 1989, 1990, 1991/1,1991/2, 1992, 1993/1,1993/2, 1994, 1995, 2001, 2002/1,2002/2, 2003, 2005, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017/1, 2017/2, 2017/3, 2018, 2019, 2020/1,2020/2, ,2020/3, 2021, 2022, 2023, 2027, 2029, 2030, 2032, 2033, 2035/1, 2035/2, 2036/1, 2037, 2038, 2039, 2041, 2042, 2043/2, 2043/3, 2044, 2045/1, 2045/2, 2045/3, 2046/1, 2046/2, 2046/3, 2047, 2048 k.o. Varaždin.



Obzirom da je DPU iz 1999. godine rađen na topografskoj podlozi iz 1998. godine, ista je zastarjela te je kompletan grafički dio elaborata Plana prebačen na novu digitalnu katastarsku podlogu kao službenu podlogu za izradu Plana.

Sastavni dio Plana je preslika službene katastarske podloge s podacima o posjedništvu izdani za potrebe izrade ovog Plana od strane **Ureda za katastarsko geodetske poslove Varaždin**, Varaždinske županije. (obvezni prilog broj II-3.)

Napomena: svi novi zahvati na prostoru obuhvata Plana nisu provedeni u katastru, a što je zabilježeno na kartografskom prikazu *1.1. postojeće stanje*.



---

# 1. POLAZIŠTA

---



## 1.0. POLAZIŠTA

**Osvrt na sadašnje stanje u prostoru s prikazom promjena nastalih u razdoblju od 1999. godine do danas, koje su od značaja za ove izmjene i dopune**

### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

#### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti – izmjene u razdoblju od 1999. do danas

U proteklih desetak godina na ovom prostoru započela je provedba DPU-a iz 1999. godine koja je najvidljivija u Aninoj ulici. U nastavku slijedi prikaz zabilježenih promjena po ulicama u obuhvatu Plana.

**Ulica Augusta Cesarca** - u ovoj ulici, osim rekonstrukcije i prenamjene "sinagoge" u galerijski centar Varaždin, za što je u tijeku ishodaenje lokacijske dozvole, nije bilo većih zahvata.

**U Kolodvorskoj ulici i Ulici Ivana Milčetića** nisu zabilježeni veći zahvati osim uređenja pročelja i sl.

**Anina ulica** - najveće promjene koje su nastale provedbom DPU-a iz 1999. ili rušenjem postojeće izgradnje zabilježene su u ovoj ulici.

- Izgrađena je nova višestambena građevina na kčbr. 2032, izvedena u skladu s DPU-om iz 1999. godine osim u dijelu izgradnje potkrovlja,
- izgrađena je nova obiteljska kuća na kčbr. 2008;
- u izgradnji je obiteljska kuća na kčbr. 2044. koja odstupa od odredbi DPU u parcelaciji, zoni izgradnje i građevnoj liniji
- rekonstruirana je građevina na kčbr. 2003.
- Izgrađena je nova obiteljska kuća na kčbr. 2039. u skladu s DPU-om iz 1999. godine.
- Srušene građevine na kčbr. 2027, 2036/1 i 2035/2

Navedeni zahvati mijenjaju iskaz površina i valoriziranje boniteta zatečenih građevina što je iskazano i tabelarno i ovisno o raspoloživim podacima iz katastra prikazano na grafičkom prikazu 1.1.

**Tabelarni iskaz:- izmjene i dopune**

kućni broj	tlocrtna površina	izgrađenost parcele	katnost	bonitet izgradnje			namjena		
				kvalitetan	dobar	loš	stambena	poslovna	ostalo
1	792 m <sup>2</sup>	91,20%	P+1						
3	472	60,66	P+1						
5	174	24,23	VP						
7	138	8,75	P+1						
9	129	8,45	VP						
11	682	53,03	P+2						
13	171	28,78	P						
15	206	37,86	P						
17	165	30,66	P+1						
19	63	12,72	P						
21	80	10,21	VP						
23	398	23,87	P+1						
23A	100	17,09	VP						

kućni broj	tlocrtna površina	izgrađenost parcele	katnost	bonitet izgradnje			namjena		
				Kvalitetan/ zahvati	dobar	Loš/	stambena	poslovna	ostalo
2	1274	33,59%	P+3						
10	326	25,01%	P+1	u izgradnji					
10a	854	50%	P+2						
12	167	14,09%	P						
14 14a	154	11,79%	P+1+Pk	14a - srušena					
18	208	20%	P+1						
16	118	8,73%	VP						
20			P+1	u izgradnji					
22	308	52%	P						

**Ulica Franca Prešerna**

U ovoj ulici je zabilježena jedna veća rekonstrukcija i dogradnja obiteljske kuće na kčbr. 2047 koja je izvedena u skladu s DPU-om iz 1999.godine.

**Tabelarni iskaz: izmjene i dopune**

kućni broj	tlocrtna površina	izgrađenost parcele %	katnost	bonitet izgradnje			namjena		
				kvalitetan	dobar	loš	stambena	poslovna	ostalo
13	117 m <sup>2</sup>	28,77	VP+Pk						
15	90		P						
19	256	40,57	P+1						
17			P+1/P						

### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Na području obuhvata Plana nisu zabilježene veće promjene prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture osim rekonstrukcije elektroenergetske mreže. U tom smislu izvedeno je slijedeće:

- 10 kV ulazi u TS 10/0,4 kV "Komanda" i iz nje ulazi u TS 10/0,4 kV "Milice Pavlič"
- nova trasa 10 kV kabel iz TS 10/0,4 kV "Milice Pavlič" prema TS 10/0,4 kV "Socijalno"
- iz TS 10/0,4 kV "Milice Pavlič" n/n izlazi
- iz TS 10/0,4 kV "Koka uprava" izveden je novi n/n izlaz u stambenu zgradu "Vagrad" sa presjekom PPOO-A 4 x 185 mm<sup>2</sup>.

#### Vodoopskrba

Prema podacima Javnog komunalnog poduzeća Varkom iz Varaždina cijelo područje obuhvata ovog plana pokriveno je vodoopskrbnom mrežom. Cjevovodi razvodne mreže položeni su u svim postojećim ulicama na području obuhvata plana odnosno u ulicama u kontaktnom prostoru.

U Ulici Augusta Cesarca položen je cjevovod LG o 200 mm, na koji je spojen cjevovod SAI o 150 mm u Aninoj ulici. U ulicama kontaktnog prostora položeni su cjevovodi LG o 100 mm.

#### Odvodnja

Prema podacima Javnog komunalnog poduzeća Varkom iz Varaždina odvodnja otpadnih voda rješena je na cijelom području obuhvata. Cijevi kanalizacijskog sustava položene su u svim ulicama unutar obuhvata plana odnosno u ulicama u kontaktnom prostoru.

U Aninoj ulici sustav odvodnje temelji se na BC 40/60 cm, spojen na kolektor 90/135 položen Ulicom Franca Prešerna, odnosno ulicom Otokara Keršovanija. U ostalim ulicama kontaktnog prostora zoni sustav odvodnje temeljen je na BC 30/45 cm.

#### Telekomunikacije

Postojeća mreža telekomunikacija sastoji se od TT kanalizacije položene Ulicom Augusta Cesarca i Kolodvorskom ulicom i na nju spojenog TT kabla položenog zapadnom stranom Anine ulice s kabelskim izvodima prema GP «Zagorje» i prema stambenoj zgradi kbr. 23.

U kontaktnom području zone položena su dva TT kabla u ulici Franca Prešerna.

### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Za prostor obuhvata ovog Plana na snazi su ovi planovi šireg područja:

- Generalni urbanistički plan grada Varaždina – za cijeli prostor obuhvata plan postavlja osnovne uvjete i smjernice za određivanje namjene prostora, način i oblik izgradnje
- Urbanistički plan uređenja povijesne jezgre grada Varaždina – za dio prostora zaštićene povijesne jezgre koji je u obuhvatu ovog Plana

Obzirom da je osnovni DPU rađen 1999. godine u skladu s ondašnjim GUP-om iz 1982. godine, ovim izmjenama i dopunama izvršena su sva potrebna usklađenja

prema novom GUP-u, a koja istovremeno nisu uvjetovala izmjenu osnovne koncepcije uređenja prostora koja je zacrtana DPU-om iz 1999. godine. Naime, već tada se razmišljalo o potrebi određivanja II zone zaštite zaštićene povijesne jezgre što je utjecalo na rješenja, odnosno koncepciju prostora.

Obveze iz GUP-a grada Varaždina:

- određena nova klasifikacija - podjela prostora prema namjeni na zonu stambene namjene, mješovite namjene te javne i društvene namjene.
- određene zone zaštita kulturne baštine - podjela prostora unutar obuhvata prema novoutvrđenim zonama zaštite kulturnih dobara uz određivanje novih granica, na zonu zaštićene povijesne jezgre- zona I i kontaktnu zonu povijesne jezgre – zonu II – u prijedlogu zaštite,
- utvrđeni novi oblici korištenja, kao i uvjeti gradnje na prostorima zaštite prema točki 10. Odredbi za provođenje GUP-a, (koeficijent izgrađenosti, visine)
- utvrđeni novi uvjeti i način izgradnje za stambenu izgradnju, naročito višestambenu izgradnju prema točki 6. i 10. Odredbi GUP-a, gdje se propisuje minimalna površina građevne čestice od 1000m<sup>2</sup>, obavezan postotak zelenila od 20%, obavezan broj parkirališnih mjesta prema točki 7. Odredbi GUP-a kao i mogućnosti i način rješavanja parkiranja.
- GUP-om, točkom 10.1.2. je dana mogućnost utvrđivanja visine i udaljenosti građevine od međe kroz detaljni plan.

Obveze iz UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina

- Ovim UPU-om prihvaćeno je rješenje DPU-a iz 1999.godine s tim da se određuju dodatni uvjeti i oblici korištenja koji se na određen način ugrađuju u ovaj Plan. Odlukom o donošenju UPU-povijesne jezgre određeno je da se za prostor zaštićene povijesne jezgre unutar obuhvata ovog Plana primjenjuje ovaj Plan.

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Prostor obuhvata Plana nalazi se dijelom u zoni zaštićene povijesne jezgre – zona I većim dijelom u kontaktnoj zoni - zoni II zaštite koja je u prijedlogu zaštite. Planom se u skladu s GUP-om grada Varaždina i UPU-om povijesne jezgre grada Varaždina te konzervatorskom podlogom određuju mjere postupanja i uvjeti izgradnje (prikazano u poglavlju 2. Plan prostornog uređenja).



---

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

---



## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

**U tekstualnom dijelu elaborata Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina mijenja se i/ili dopunjuje poglavlje 2. *Detaljni plan uređenja u dijelu:***

### **2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta**

### **2.2. Detaljna namjena površina**

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

### **2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

2.3.1. Prometna mreža

### **2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina**

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

- Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- **Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

### **2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA**

Ovim Planom zadržana je skoro u potpunosti osnovna koncepcija uređenja prostora koja je zacrtana Detaljnim planom uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina iz 1999. godine.

Na koncepciju uređenja prostora u obuhvatu Plana utjecalo je:

- a) Smjernice i uvjeti uređenja prostora postavljeni prostornim planovima šireg područja
- b) Slika postojećeg stanja izgradnje, bonitet zatečenih građevina kao i provedba DPU-a iz 1999. godine
- c) Postojeće nesređeno prometno rješenje ulice te koncepcija prometa šireg područja
- d) Utvrđeni interes za investicijske zahvate
- e) Zaštita prostora kao zaštićenog kulturnog dobra – zona I, zona II

Prema koncepciji, temeljna kvaliteta uređenja prostora postigla bi se prvenstveno uređenjem prostora Anine ulice kao gradske ulice centra, u kojoj se planira formiranje novog poteza urbaniteta - izgradnje gradskog tipa kuće u nizu, stambene, stambeno-poslovne ili poslovne namjene sa zapadne strane te nastavak izgradnje započetog stambenog niza s istočne strane ulice.

Upravo obzirom na zatečeno stanje, na zapadnoj strani, gdje je postojeća izgradnja lošeg boniteta, uz iznimku nove izgradnje koja je uslijedila od 1999. godine i kojom se već provodi zacrtana koncepcija uređenja ulice, planira se

izgradnja tipa gradske kuće u nizu visine do dva kata na sjevernom dijelu (u nastavku postojeće poslovne građevine FIME) i jednokatnica na južnom dijelu ulice, gdje već započinje formirana zona niske obiteljske izgradnje. Na ostalom dijelu obuhvata Plana ne planiraju se veće promjene u tipologiji i načinu izgradnje, već interpolacije, rekonstrukcije, dogradnje i zamjenska-nova izgradnja.

Koncepcija prometnog rješenja prvenstveno se odnosi na uređenje koridora Anine ulice. Naime obzirom na postojeće, nesređeno stanje ove ulice u prometnom smislu, gdje je prisutan problem prometa u mirovanju, a postojeća širina nogostupa, sa zapadne strane, ne zadovoljava urbane standarde, ocjenjeno je nužno proširiti koridor ove ulice. Time će se osigurati potreban prostor za parkiranje, potrebna širina nogostupa, kao i obostrana interpolacija drvoreda što će sve bitno i pozitivno utjecati na izgled ulice, tj. u oblikovnom i u funkcionalnom smislu.

Program gradnje i uređenje površina uvjetovan je namjenom prostora i zaštitom prostora kao kulturnog dobra.

Prema namjeni prostor obuhvata podijeljen je u tri osnovne zone namjene :

- zona stambene namjene površine 9773m<sup>2</sup>
- zona mješovite namjene površine 27309m<sup>2</sup>
- zona javne i društvene namjene 870m<sup>2</sup>

Područja pojedinih zona navedenih namjena označena su na kartografskom prikazu 2.1. – *Detaljna namjena površina*.

Prema zaštiti prostora kao kulturnog dobra prostor je podijeljen u dvije zone:

- zona I – zaštićena povijesna jezgra
- zona II – kontaktna zona povijesne jezgre – prijedlog za zaštitu

### **2.1.0.1. Zona stambene namjene**

Zona stambene namjene obuhvaća dio prostora uz istočnu stranu Anine ulice i građevnu česticu uz ul. Milčetića.

Na prostoru ove zone planirana je, u skladu s grafičkim prikazom br. 2.4.- *Plan izgradnje*, mogućnost nove izgradnje, rekonstrukcije, dogradnje ili izgradnje zamjenskih građevina koje mogu biti stambene i stambeno poslovne namjene, maksimalne visine do P+1.

Program gradnje i uređenja ovog prostora zadržava tip i način postojeće izgradnje koja je uglavnom neujednačenog boniteta i pretežito stambene namjene. Od većih zahvata, koji će utjecati na uređenje istočne strane Anine ulice, je planiranje izgradnje nove građevine na građevnoj čestici br.22 tj. nastavka započetog poteza stambenog niza – niske stambene izgradnje, koji uključuje građevne čestice broj 23, 22 i 21, te nastavak tog tipa izgradnje u nizu na čestice broj 20 i 21 gdje je moguća i izgradnja poslovnih građevina. Na ostalom dijelu prostora unutar ove zone postojeća izgradnja je dobrog boniteta te se tip i način izgradnje zadržava uz mogućnost dogradnje, rekonstrukcije ili izgradnje zamjenskih – novih građevina.

Prostor ove zone čine već formirane građevne čestice koje se zadržavaju u svojim granicama i površinama.

### **2.1.0.2. Zona mješovite namjene**

Prostor zone mješovite namjene obuhvaća cijeli prostor zapadne strane Anine ulice uključujući prostor unutar obuhvata ovog Plana uz Ulicu Augusta Cesarca i Ul. Franca Prešerna, kao i uz Kolodvorsku ulicu te tri čestice s istočne strane Anine ulice.

Program gradnje i uređenja prostora unutar ove zone je slijedeći:

*Zapadna strana Anine ulice* – na ovom prostoru planirane se najznačajnije promjene koje će utjecati na cjelokupan izgled ove ulice, a koje podrazumijevaju novi potez urbaniteta - nove izgradnje, visine građevina do P+2 u sjevernom dijelu, u nastavku postojeće poslovne građevine u Aninoj 2, do visine P+1 na južnom dijelu te zone gdje započinje zona formirane niske stambene izgradnje. Namjena građevina u ovoj zoni može biti stambena, stambeno - poslovna i poslovna. Bitna promjena obzirom na postojeće stanje je pomicanje regulacijske linije građevnih čestica sa zapadne strane ulice, čime se osigurala potrebna širina koridora, naročito nogostupa s te strane Anine ulice, te zeleni potez – drvored s uzdužnim parkiranjem. Obzirom da su ovdje postojeće čestice dovoljne veličine, taj pomak ne utječe na mogućnosti izgradnje na samim česticama već bitno pridonosi izgledu i funkcioniranju ulice. Tendencija, odnosno potreba pomicanja linija ograda i izgradnje s te strane ulice već je prisutna tj. započela je ne samo kod nove izgradnje, već i kod starije izgradnje gdje su ulazi na čestice pomaknuti, čime se proširio nogostup i prostor za parkiranje pred kućom.

Na ovom potezu, u skladu s grafičkim prikazom broj 2.4.- *Plan izgradnje* određeni su mogući zahvati na pojedinoj čestici tj. planira se izgradnja, rekonstrukcija, izgradnja zamjenskih ili novih građevina, dogradnja postojećih građevina.

#### *Istočna strana Anine ulice*

U ovu zonu ulaze tri građevne čestice broj 20,19 i 18. Na čestici br.18 nalazi se postojeća poslovna zgrada Zagorja koja se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije u postojećim gabaritima, odnosno omogućuje se i izgradnja nove građevine uz manje proširenje zone izgradnje i zadržavanjem postojeće katnosti i visine vijenca. Uz postojeću poslovnu namjenu Planom se omogućuju i svi sadržaji mješovite namjene (poslovna namjena, hotel, stanovanje i dr)

Umjesto postojeće izgradnje (lošeg boniteta ili se ne uklapa po oblikovanju u koncepciju prostora) na česticama 19 i 20 planira se nova izgradnja visine P+1 koja može biti stambene, stambeno poslovne ili poslovne namjene. Na ovom prostoru zadržavaju se postojeće granice građevnih čestica, odnosno regulacijska linija, a građevna linija za novu izgradnju određuje se u potezu izvedenih građevina na česticama br. 20 i 18.

#### *Potez uz Ulicu Augusta Cesarca*

Cijeli potez koji čini postojeća izgradnja na česticama broj 1,2,3, i 4 nalazi se u zoni I – zaštićene povijesne jezgre. Uz zadržavane postojeće parcelacije i visine uličnih građevina, na ovom prostoru mogući zahvati na pojedinim građevinama moraju

biti usklađeni s uvjetima zaštite propisanim ovim planom tj. grafičkim prikazom broj 2.3.-*Oblici korištenja*. Moguće intervencije su slijedeće: sanacija, adaptacija, restitucija, rekonstrukcija ili preoblikovanje zgrade. Na česticama broj. 1,2 i 3 dana je mogućnost dogradnje osnovnih građevina s dvorišne strane. Moguće namjene građevina su stambena, stambeno poslovna i poslovna.

Potez uz Kolodvorsku ulicu

Planom se zadržava postojeći način i tip izgradnje, uz mogućnost prenamjene građevina u stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine. Isto tako zadržava se postojeća parcelacija.

### **2.1.0.3. Zona javne i društvene namjene**

Ovu zonu čini jedna postojeća građevina MUP-a za koju je propisana stroga zaštita, uz mogućnost sanacije i restitucije obzirom da se nalazi u zoni zaštiti Sve intervencije potrebno je uskladiti s uvjetima zaštite propisanim ovim Planom.

## **2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**

U skladu sa prostornom dokumentacijom šireg područja prostor unutar obuhvata Plana podijeljen je u slijedeće zone i površine prema namjeni:

- **Zona stambene namjene**
- **Zona mješovite namjene**
- **Zona javne i društvene namjene**
- **Javne površine –nogostupi, kolnik, javna parkirališta, zelenilo**

Prostori obuhvata pojedinih zona namjene određeni su na kartografskom prikazu 2.1. –*Detaljni plan namjene*.

### **2.2.0.1. Zona stambene namjene**

Namjena osnovne građevine na pojedinoj građevnoj čestici određena je grafičkim prikazom broj 2.1.

Vrste stambenih građevina koje se u ovoj zoni mogu graditi su obiteljske kuće do 3 stana i višeobiteljske kuće do 4 stana.

Na česticama obiteljske i višeobiteljske izgradnje mogu se smjestiti i poslovni prateći sadržaji stanovanja te pomoćni sadržaji u sklopu stambene građevine ili u izdvojenoj pomoćnoj ili manjoj poslovnoj građevini.

Pod pratećim poslovnim sadržajima stanovanja podrazumijevaju se one vrste poslovnih prostora koje su dopuštene unutar stambene zone (prodavaonice robe dnevne potrošnje, osobne usluge, vjerske zajednice, predškolske i ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, poslovni prostori-uredi, ugostiteljstvo), odnosno one namjene koje ni u kojem pogledu ne narušavaju život u stambenoj zoni ili se svojim karakterističnim tipom izgradnje (hale i sl.) ne uklapaju u stambenu zonu.

U stambenoj zoni namjena osnovnih građevina može biti stambena – pretežito stambena M1 i stambeno poslovna – pretežito poslovna M2.

Zonu stambene namjene čine građevne čestice za izgradnju građevina stambene i stambeno poslovne namjene. Kod određivanja veličine i oblika građevnih čestica u ovoj zoni u potpunosti se poštivala postojeća parcelacija na način da građevnu česticu čini zatečena katastarska čestica ili je građevna čestica sastavljena od dvije ili više katastarskih čestica istog vlasnika, što bitno olakšava provedbu Plana.

### **2.2.0.2. Zona mješovite namjene**

U zoni mješovite namjene na građevnim česticama mogu se graditi i uređivati prostori za :

- Stambenu namjenu – obiteljska kuća do 3 stana, višeobiteljska do 4 stana i višestambena zgrada samo na česticama površine min. 1000m<sup>2</sup> uključujući i prateće sadržaje stanovanja
- Javne i društvene namjene
- Poslovne namjene – uslužne, trgovačke, uredske i sl.
- Hoteli i ugostiteljstvo
- Garaže
- Posebne namjene
- Građevine prometne i komunalne infrastrukture
- Građevine religiozne namjene

Sve nestambene namjene mogu se graditi i na zasebnim česticama.

U ovoj zoni se ne mogu graditi trgovački centri i drugi sadržaji koji prometom ili bukom ili na drugi način ometaju stanovanje.

Na česticama višestambene izgradnje i izgradnje građevina ostalih nestambenih namjena svi sadržaji se mogu smjestiti samo u sklopu osnovne građevine, a pomoćni sadržaji se mogu smjestiti i u izdvojenoj pomoćnoj građevini.

Pod poslovnom namjenom u zoni mješovite namjene podrazumijevaju se one vrste poslovnih prostora koje su dopuštene unutar ove zone, odnosno one namjene koje ni u kojem pogledu ne narušavaju život ili se svojim karakterističnim tipom izgradnje (hale i sl.) ne uklapaju u prostor obuhvata ovog Plana.

Namjena osnovne građevine na pojedinoj građevnoj parceli određena je grafičkim prikazom 2.1. i može biti: M1 pretežito stambena, M2 pretežito poslovna, K1 poslovno uslužna, K2 poslovno trgovačka, D1 – upravna, D6 – kulturna, D2 – socijalna i D3 – predškolska

Zonu mješovite namjene čine građevne čestice koje su formirane na način da su se u najvećoj mogućoj mjeri zadržale granice katastarskih čestica uz iznimku čestica sa zapadne strane Anine ulice gdje je došlo zbog proširenja koridora ulice i time do pomaka regulacijske linije za 3-6 metara.

### **2.2.0.3. Zona javne i društvene namjene**

U zoni javne i društvene namjene moguće namjene su poslovne, upravne, kulturne i ostale koje su predviđene kao moguće prostornom dokumentacijom višeg reda. Namjena osnovne građevine na građevnoj parceli broj 13 određena je grafičkim prikazom 2.1.

- D – upravna , javna i društvena.

Prostor svake od navedenih zona namjene čine građevne čestice. Površina i uređenje građevne čestice moraju pokriti sve potrebe predviđene namjene, odnosno izgradnje na njoj.

U tom smislu treba kod projektiranja dobro izbalansirati površine potrebne za izgradnju, parkiranje, zelenilo, pomoćne građevine i dr. Kod izgradnje višestambenih građevina treba na vlastitoj građevnoj čestici osigurati 20 %

površine za zelenilo na prirodnom tlu. Na građevnim česticama pretežito poslovne namjene potrebno je kod nove izgradnje planirati 30% zelene površine na prirodnom tlu, a kod zatečene izgradnje 10 %."

Na građevnoj čestici višestambene građevine ili u neposrednoj blizini mora se urediti dječje igralište. Na građevnim česticama na površini gradivog dijela čestice mogu se graditi, dograđivati i rekonstruirati građevine samo unutar građevnih linija označenih u Planu i unutar zona za razvoj građevina ili označenih tlocrta građevina u Planu izgradnje. Tlocrt građevine ujedno predstavljaju grafički prikaz zadane tlocrtna površine građevine, dok se numerička vrijednost nalazi u tabelarnom prikazu danom u tekstualnom dijelu elaborata. Dozvoljava se odstupanje 10% od danih numeričkih vrijednosti, ako ovim Planom nije drugačije navedeno za pojedine zahvate.

#### **2.2.0.4. Javne površine**

Na prostoru obuhvata Plana osim građevnih čestica pojedinih zona namjene planom se predviđa nova građevna čestica za Aninu ulicu u sklopu koje se nalazi kolnik obostrano nogostup i drvored te uzdužno parkiralište sa zapadne strane. Jedina, sada postojeća zelena travnata površina koja se nalazi s južne strane čestice br. 25 se zadržava do planirane rekonstrukcije raskrižja.



## 2.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA, POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

TABELA 1-2

**Važne napomene:**

- Moguća su odstupanja iskaza površina pojedinih građevnih čestica usljed inkompatibilnih medija (digitalno očitavanje analognih katastarskih podloga /scan papirnatog medija/). Točna površina dobit će se nakon izrade parcelacijskog elaborata.
- Službena podloga kartografskih prikaza je ovjereni katastarski plan te je uočeno da u istom nisu ucrtane sve zatečene građevine u prostoru te su moguća odstupanja od prikaza površina postojeće izgradnje u tabeli 1-2. Točne površine postojeće izgradnje određuju se na temelju geodetske izmjere po potrebi.
- Kig\*\* koeficijent izgrađenosti građevne čestice mijenja se u smislu točke 14. Odredbi ovisno o tipu izgradnje i namjeni
- Kis\*\*\* u koeficijent iskoristivosti građevne čestice prikazan u tabeli nije uključena izgradnja podruma ili suterena i potkrovlja ili uvučene etaže, koja je dana ovim Planom kao mogućnost za pojedine građevne čestice – točka 17.

Oznaka građevne čestice	Katastarski broj čestice k.č.br.	kućni brojevi	<b>Površina građevne čestice m<sup>2</sup></b>	Površina za razvijanje tlocrta građevine m <sup>2</sup>	Maksimalna visina građevine	najveća izgrađenost građevne čestice Kig** m <sup>2</sup>	najveće iskorišćenje građevne čestice Kis*** m <sup>2</sup>	Postojeća građevina m <sup>2</sup> katastarsko / zatečeno stanje izgradnje	Namjena građevne čestice	Priključak na prometnicu	Priključak na komunalnu infrastrukturu	Napomena
-------------------------	----------------------------------	---------------	--	---	-----------------------------	---	---	--	--------------------------	--------------------------	--	----------

**Ulica Augusta Cesarca**

1	2022; 2023	12	<b>1850</b>	1002,8	postojeća (VP)	* (0,5 925)	* 0,5 925	562 / 331	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
2	2021	14	<b>802</b>	755,6	postojeća (P)	* (0,6 481)	* 0,6 481	373 / 220	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
3	2020/1,2,3; 2019	16	<b>1636</b>	1134,6	postojeća (VP)	* (0,6 981)	* 0,6 981	538 / 296	M1	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi
4	2018	16a	<b>934</b>	934	postojeća	* (0,6 560)	* 1,2 1120	538 / 533	D6	Kolni	kolni	*točka 14 odredbi

**Kolodvorska ulica**

5	1993/2; 1994; 1995	6	<b>1779</b>	1061,5	P+1	0,5 889	1,0 1779	358 / 245	M2	Kolni	kolni	
6	1993/1 i dio 1992	bb	<b>916</b>	378,2	P+1	0,4 366	0,8 732	110	M1	Kolni	kolni	
7	dio 1992	8	<b>584</b>	298,1	P+1	0,5 292	1,0 584	228 / 233	M1	Kolni	kolni	
8	1990; 1991/1,2	10	<b>1143</b>	379,4	P+1	0,3 343	0,6 686	299/310	M1	Kolni	kolni	

**Ulica Ivana Milčetića**

9	1989	4	<b>771</b>	340,1	P+1	0,4 308	0,8 616	163 / 169	M1	Kolni	kolni	
---	------	---	------------	-------	-----	---------	---------	-----------	----	-------	-------	--

**Ulica Franca Prešerna**

10	2047; 2048	13	<b>1003</b>	574,5	P+1	0,5 501	1,0 1003	256 / 228	M1	Kolni	kolni	
11	2043/2,3; 2046/1,2	15	<b>572</b>	385,7	P+1	0,6 343	1,2 686	208 / 107	M1	Kolni	kolni	
12	2046/3	19	<b>379</b>	-	P+1	* Postojeće	* postojeće	117 / 116	M1	kolni	kolni	*točka 21 odredbi

**Anina ulica (istočna strana ulice)**

13	2001	1	<b>878</b>	-	postojeća	* 0,6 527	* 1,2 1054	792 / 782	D1	kolni	kolni	*točka 14 odredbi
14	2002/1,2	3, 3a	<b>778</b>	-	postojeća P+1	* postojeće	* postojeće	472 / 474	M2	kolni	kolni	*točka 21 odredbi
15	2003	5	<b>718</b>	496,4	P+1	0,6 431	1,2 862	174 / 148	M1	kolni	kolni	
16	2005; 2006	7	<b>1577</b>	880,4	P+1	0,5 788	1,0 1577	138 / 120	M2	kolni	kolni	
17	2008	9	<b>1935</b>	1162,5	P+1	0,6 1161	1,2 2322	129 / 128	M1	kolni	kolni	
18	2010	11	<b>1286</b>	328 464	postojeća P, P+2	0,6 771	(P) 0,6 320 (P+2) 1,8 1350	682 / 691	M2, K2	kolni	kolni	
19	2011	13	<b>594</b>	343,7	P+1	0,5 297	1,0 594	296 / 295	M2	kolni	kolni	
20	2012	15	<b>544</b>	358,2	P+1	0,6 326	1,2 653	206 / 165	M1	kolni	kolni	
21	2013	17	<b>538</b>	366,2	P+1	0,6 323	1,2 646	165 / 133	M1	kolni	kolni	
22	2014	19	<b>495</b>	329,7	P+1	0,6 297	1,2 594	63 / 48	M1	kolni	kolni	
23	2015; 2016	21	<b>784</b>	514,9	P+1	0,6 448	1,2 896	80	M1	kolni	kolni	
24	1982/1 1982/2	23 trafostani ca	<b>1636</b> <b>31</b>	-	Postojeće P+1 P	* Postojeće	* Postojeće	367 / 333 31	M1 trafostani ca	kolni	kolni	*točka 21 odredbi
25	1981	23a	<b>585</b>	330,1	P	0,5 289	0,5 289	100 / 211	M1	kolni	kolni	

**Anina ulica (zapadna strana ulice)**

26	2017/1,2,3 (dio)	2	<b>1335</b>	postojeće*	postojeća P+3	Postojeće*	postojeće*	1230 / 1140	K1,K2, D1, D2, D3, D6	kolni	kolni	*točka 14
27	2017/3 (dio); 2027		<b>2086</b>	1252	P+2	0,6 * 1252	1,8 * 3754	44	K1,K2, D1, D2, D3, D6	kolni	kolni	*točka 14
28	2029,2030 dio	4	<b>1256</b>	754	P+2	0,6 754	1,8 2260	326 / 216	M1	kolni	kolni	
29	2032 dio	10a	<b>1594</b>	1023,7	P+2	0,6 956	1,5 2869	854 /855	M1	kolni	kolni	
30	2033 dio	12	<b>1030</b>	751,4	P+2	0,6 618	1,5 1854	167 / 106	M1	kolni	kolni	
31	2035/1 dio	14	<b>1321</b>	743,9	P+2	0,5 660	1,5 1981	133 /131	M1	kolni	kolni	
32	2035/2; 2036/1 dio		<b>963</b>	565,0	P+2	0,5 481	1,5 1444	srušeno	M1	kolni	kolni	
33	2037; 2038 dio	16	<b>897</b>	727,3	P+2	0,6 538	1,5 1614	118 /129	M1	kolni	kolni	
34	2039 dio	18	<b>959</b>	581,8	P+2	0,6 575	1,5 1726	209	M1	kolni	kolni	
35	2041; 2042 dio	20	<b>945</b>	508,2	P+1	0,5 472	1,0 945	255 /142	M1	kolni	kolni	
36	2044; dio		<b>442</b>	360,2	P+1	0,6 265	1,0 530	U izgradnji-	M1	kolni	kolni	
37	2045/1,2,3	21,22 i Prešerno va ul.17	<b>484</b>	424,4	P+1	0,6 290	1,0 580	308 /317	M1	kolni	kolni	



## **2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

### **2.3.0.1. Prometna mreža (sustav gradskih ulica)**

Unutar obuhvata plana nalazi se dio Anine ulice te nogostupi uključujući i zelenilo, uz ulice Otokara Keršovanija i Franca Prešerna. Planirane izmjene koje se odnose na Aninu ulicu proizlaze iz procjene nedovoljne širine koridora ulice, tako da uz zapadnu stranu nije moguće urediti pješačku površinu gradskog standarda kao ni organizirati parkiranje. U tom smislu je predviđeno proširenje koridora Anine ulice na način prikazan na grafičkom prikazu br.2.2. *Plan prometa*.

Na temelju smjernica koje postavlja ovaj Plan potrebno je izraditi projekt proširenja ulice. Proširenje ulice planira se na način da se s istočne strane zadržava postojeća regulacijska linija i širina nogostupa od kojeg se određuje koridor kolnika širine 6 metara, zatim uzdužno parkiralište širine 2,5 m i nogostup širine 4,7 m, s tim da se kod čestice br. 28 on sužuje, zbog postojeće izgradnje, na min. 2.4 m i spaja na liniju postojećeg uz poslovnu građevinu FIME. Obostrano u ulici planiran je drvored prema prikazu na karti 2.2. Isto tako planom su predviđeni kolni i pješački ulazi na čestice koji se prema projektu ulice mogu i promijeniti.

Ovim Planom rezerviran je prostor za rekonstrukciju i proširenje raskrižja Anine-O.Keršovanija-F.Prešerna prema projektu.

Predviđeni planirani broj parkirališnih mjesta unutar koridora ulice ocjenjuje se nedovoljnim obzirom na planiranu, a i postojeću izgradnju pa je potrebno u pravilu unutar svake građevne čestice osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

Potreban broj parkirališnih mjesta koji treba osigurati na građevnoj čestici ovisi o namjeni građevine, a određuje se za stambene građevine 1,5 PGM /stan (parkirališno-garažno mjesto po stanu), te za ostale namjene prema važećim normativima:

Na 1000 m<sup>2</sup> planirane građevine mora se predvidjeti za :

- Stambenu namjenu min 12PGM
- Poslovnu i sl. namjenu min 15 PGM
- Obrt, servis min. 10 PGM
- Trgovina min. 25 PGM

Parkirališta se mogu osigurati i na čestici u blizini ili prema odlukama Grada, iznimno na javnoj površini, a u skladu sa prostornom dokumentacijom na snazi - GUP-om Grada Varaždina.

Unutar zaštićene povijesne jezgre grada (karta VI.3.), ukoliko postojeća izgrađenost čestice ili konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu isključuju mogućnosti rješavanja parkirališnog prostora unutar čestice. To se prvenstveno odnosi na potez uz ulicu A. Cesarca za građevinske čestice broj 1,2,3,4 i Aninu ulicu broj 26 i 13.

Unutar planirane građevinske čestice broj 27. potrebno je izgraditi veće interno parkiralište osobnih vozila (poželjno s podzemnom etažom) uz osiguranje pristupa iz Anine ulice. To parkiralište mora pokriti potrebe izgradnje planiranih

građevinskih čestica broj 26. i 27. Na istoj čestici br. 27. potrebno je osigurati pristup servisnim i interventnim vozilima, dimenzioniran u skladu s važećim propisima.

### **2.3.0.2. Sustav javne rasvjete**

Proširenje koridora ulice i promjene koje su planirane za uređenje nogostupa i drvoreda traže izmještanje stupova javne rasvijetle koje je prikazano na grafičkom prikazu 2.2. Kod izrade projekta za Aninu ulicu odredit će se točna pozicija stupova javne rasvjete.

## **2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA**

### **2.4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE**

Postojeća izgradnja unutar obuhvata Plana svrstana je prema slijedećim kategorijama (utvrđenih na grafičkim prikazima) glede mogućih načina daljnjeg postupanja i to:

- zgrade koje su uklonjene ili u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije

U ovu kategoriju ulaze građevine isključivo pomoćne namjene u lošem stanju smještene u dubini dvorišta, mahom u ruševnom stanju i izvan površine određene za izgradnju ili su uklonjene.

- postojeća zgrada koja se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije,

U ovu kategoriju svrstane su građevine dobrog boniteta smještene na relativno maloj čestici te veći zahvati nisu mogući, a da se ne naruši sadašnji dobri uvjeti i oblikovanje građevine. To se odnosi na postojeće građevine Anina k.br.3,3a, 23 i Prešernova k.br.19.

- građevine koje je moguće rekonstruirati u postojećim gabaritima ili izgraditi novu unutar gradive površine čestice

U ovoj kategoriji je poslovna zgrada Zagorja gdje se ovim Planom omogućuje uz rekonstrukciju u postojećim gabaritima i izgradnja nove građevine unutar definirane zone izgradnje.

- zgrada kod koje je do provedbe plana moguća samo nužna rekonstrukcija,

U ovu kategoriju svrstane su građevine lošeg boniteta ili se ne uklapaju u koncepciju uređenja ulice. To se odnosi na postojeće građevine Anina k.br. 13, 15, 18, 12,16,20 i 22, te u Ul. F. Prešerna k.br. 17 i 15.

- zgrada koju je moguće rekonstruirati, dograditi ili izgraditi zamjenska ili nova građevina,

U ovu kategoriju ulazi skoro sva ostala izgradnja dobrog boniteta izvan prostora zaštićene povijesne jezgre i koja nije obuhvaćena ostalim kategorijama.

- građevina u izgradnji bez dozvola i bez mogućnosti rekonstrukcije,

To je postojeća započeta građevina u Ul. Franca Prešerna k.br.17 građena bez potrebnih dozvola za gradnju pogrešnog smještaja na čestici odnosno izvan zone gradivog dijela čestice te se ne uklapa u plan jer bi narušila uvjete izgradnje susjedne čestice.

Unutar granica obuhvata prostora zaštićene povijesne jezgre, uređenje i zaštita planirana je u skladu s „Posebnim uvjetima za intervencije na zgradama“ Konzervatorske studije povijesne jezgre grada Varaždina i prostornim planom višeg reda na snazi, kako slijedi :

- stroga zaštita, sanacija i eventualna restitucija zgrade
- sanacija, restitucija, rekonstrukcija, adaptacija zgrade
- adaptacija, rekonstrukcija, preoblikovanje zgrade
- interpolacija - zona nove izgradnje

U zoni stroge zaštite, sanacije i eventualne potrebne restitucije zgrade moguće je primjenjivati:

- zaštitu cjeline i detalja zgrade, uz provođenje sanacije uklanjanjem uzroka i posljedica njezine fizičke ugroženosti, eventualne potrebne i moguće restitucije, održavanje i uređenje zgrade u duhu ispravne spomeničke prezentacije
- preferiranje izvorne namjene, a eventualne prenamjene maksimalno podrediti mogućnostima i karakteristikama zgrade uz suglasnost nadležne službe za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara
- u sklopu sanacije i restitucije zgrade nastojati očuvati i izvorni interijer."

U zoni sanacije, restitucije, rekonstrukcije i adaptacije zgrada moguće su sljedeće intervencije:

- sanacija, restitucija, rekonstrukcija i adaptacija i uređenje građevine koji će omogućiti njezinu egzistenciju i funkciju,
- zahvati na građevini trebaju odražavati ili uspostaviti njezin izvorni oblik i karakteristike u maksimalno mogućem opsegu, a kada to nije moguće, kvalitetnom rekonstrukcijom osigurati prihvatljiv odnos s okolinom,
- u pravilu zadržati postojeće gabarite građevine,
- iznimno moguća nadogradnja prizemnice za jednu etažu i obaveznu uspostavu kosoga krova kao i eventualna zamjena građevine, ali na temelju detaljne elaboracije s obaveznom snimkom postojećeg stanja, te uz argumentiranu opravdanost zahvata i suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Zona adaptacije, rekonstrukcije i preoblikovanja građevine moguće je primjenjivati:

- adaptacije, rekonstrukcije i uređenja kojima se ne povećava volumen i gabariti građevine, a koji pridonose smanjenju konflikta u povijesnom prostoru grada i njegovoj kvalitetnoj prezentaciji, osim ako ovim Planom nije određeno drugačije.
- preoblikovanje građevine s ciljem boljeg uklapanja u okolnu povijesnu strukturu i ambijent (redizajn, intervencije na pročeljima, krovu).

U zoni interpolacije - nove izgradnje kod izgradnja nove građevine, koja se planira na novoj građevnoj čestici broj 27, moraju se respektirati slijedeći uvjeti: nova izgradnja mora slijediti zadani građevni pravac prema ulici, dispoziciju susjednih građevina, kao i mjerilo, gabarite i posebno visinu susjedne građevine na koju se nastavlja, odnosno okolne izgradnje

#### **2.4.1.1. Uvjeti gradnje i smještaja građevina na građevnoj čestici**

Smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je obvezujućom građevnom linijom, minimalnim udaljenostima do susjedne čestice, minimalnim međusobnim udaljenostima građevina i zonom unutar koje je moguć razvoj građevina. Svi navedeni čimbenici utvrđeni su na grafičkom prikazu broj 2.4. – Uvjeti gradnje.

Na građevnim česticama na površini gradivog dijela čestice mogu se graditi, dograđivati i rekonstruirati građevine samo unutar građevnih linija označenih u Planu i unutar zona za razvoj građevina ili označenih tlocrta građevina u Planu izgradnje. Tlocrti građevina ujedno predstavljaju grafički prikaz zadane tlocrtne površine građevine, dok se numerička vrijednost nalazi u tabelarnom prikazu danom u tekstualnom dijelu elaborata. Dozvoljava se odstupanje 10% od danih numeričkih vrijednosti ukoliko ovim Planom, za određene prostore, nije navedeno da rekonstrukcija može biti samo u postojećim gabaritima.

Na građevnoj čestici broj 24 gdje je određena samo tlocrt postojeće građevine moguća je postava nadstrešnica umjesto postojećih montažnih garaža.

Građevne linije prema ulici su obvezne. Obvezni građevni pravac prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. crvenom punom linijom, a tamo gdje je obvezni građevni pravac ujedno i regulacijski, prikazan je crvenom isprekidanom linijom. Kod postojeće izgradnje koja se ovim planom zadržava građevni pravac prati liniju izgradnje uključujući postojeće istake, vanjska stubišta i sl.

Kod određivanja novog regulacijskog i građevnog pravca sa zapadne strane ulice kao fiksna točka uzima se postojeći rub kolnika ulice s istočne strane čija pozicija se zadržava kao i postojeći nogostup s te strane.

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina koja mora biti smještena na čestici kao: samostojeća, poluotvorena (dvojna građevina) ili kao građevina u nizu (izgradnja od međe do međe parcele), u skladu s grafičkim prikazom 2.4. ovog Plana.

Udaljenost obvezne ulične građevne linije od regulacijske linije utvrđena je na grafičkom prikazu br. 2.4., osim kod (na Planu naznačenih) građevnih čestica, gdje je građevna ujedno i regulacijska linija.

Ako ta udaljenost nije u grafici iskazana znači da se zadržava položaj postojeće građevne i regulacijske linije.

Na građevnim česticama gdje se granice gradivog dijela čestice poklapaju s granicama susjednih građevnih čestica, obvezna je izgradnja do granica susjednih čestica uz obvezno poštivanje uličnog građevnog pravca.

Izgradnja od međe do međe obvezna je u dijelu građevne čestice prema ulici, dok se u dubini čestice ne mora pratiti međa. U tom smislu, kada građevina u dubini čestice ne prati susjednu među, a koju mora pratiti obvezno s ulične strane, kao dio planiranog uličnog niza mora biti udaljena od te međe pola visine građevine, a min. 3m za prizemne, 4m za katne i 6m za dvokatne.

Iznimno na prostoru gdje je propisana izgradnja od međe do međe, građevina može biti udaljena minimalno 0,5 m od susjedne međe, uz uvjet da izgradnja na toj susjednoj parceli nije omogućena Planom do te međe (Anina ulica k.br.7 i 9)



Ostale građevine poslovne ili pomoćne namjene moraju biti smještene unutar dozvoljene zone za razvoj građevine (tj. unutar granica gradivog dijela čestice). Ne dozvoljava se izgradnja ostalih građevina na uličnom dijelu čestica.

#### **2.4.1.2. Veličina i površina građevina**

Na grafičkim prikazima i u tabeli 1-2, na građevnim česticama gdje je navedena min/max katnost osnovne građevine, dozvoljena je izvedba podruma (max dvije etaže), suterena, potkrovlja ili uvučene etaže prema ulici, pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Na građevnim česticama gdje je navedena određena katnost građevine potrebno je, kod zahvata dozvoljenih ovim Planom, osim katnosti zadržati i postojeću visinu vijenca, uz mogućnost izgradnje podruma (max dvije etaže), suterena i potkrovlja pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Ostale građevine – prateće poslovne i pomoćne mogu biti samo prizemne, uz mogućnost izgradnje podruma i krovšta bez nadozida, max visine do vijenca 4.0m.

Unutar granica obuhvata prostora zaštićene povijesne jezgre katnost se određuje u skladu sa Posebnim uvjetima za intervencije na zgradama Konzervatorske studije povijesne jezgre grada Varaždina i prostornim planom višeg reda na snazi i prema uvjetima nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu, odnosno katnost označena ovim Planom može se mijenjati isključivo prema uvjetima navedene nadležne Uprave, s tim da kod izgradnje dvorišnih građevina (građevne čestice br. 1, 2 i 3) nema mogućnosti izvedbe uvučene zadnje etaže.

Maksimalna visina građevina svih namjena prema broju etaža iznosi: P=6,0 m, P+1= 9,0 m, P+2= 12m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena do visine vijenca. Iznimno kod izgradnje višestambenih građevina i građevina ostalih namjena dozvoljava se odstupanje +10%.

Na prostoru zaštićene povijesne jezgre kod postojeće izgradnje zadržava se postojeća visina, a visina vijenca kod prizemnih dvorišnih građevina (građevne čestice br. 1, 2 i 3) može biti max. 4m, a do sljemena 8.5 m.

Na prostoru obuhvata Plana min/max. katnost propisana je samo na uličnom dijelu građevine, dok u unutrašnjosti čestice (dvorišna strana) ta katnost može biti manja od propisane.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig)građevinske čestice ovisi o namjeni i načinu izgradnje građevine te o zoni zaštite u kojoj se građevina nalazi, odnosno:

- na cijelom obuhvatu Plana za obiteljske i višeobiteljske građevine, prema načinu izgradnje za :
  - slobodnostojeće i dvojne građevine kig max =40%
  - niz kig max =50%

- na prostoru kontaktne zone povijesne jezgre za višestambenu izgradnju i izgradnju drugih mogućih nestambenih namjena  $kig\ max = 60\ %$  uz izuzetak kod izgradnje predškolskih i školskih sadržaja gdje je  $kig\ max = 40\ %$
- na prostoru zaštićene povijesne jezgre za višestambenu izgradnju i izgradnju drugih nestambenih namjena,  $kig$  nije određen ovim Planom već se određuje prema uvjetima nadležne konzervatorske službe

Koeficijent izgrađenosti tj. njegova max vrijednost određen je za svaku pojedinu građevnu česticu i naveden u tablici 1-2 uz ograničenja izgrađenosti vezano za pojedine namjene ili tipove izgradnje.

#### **2.4.1.3. Oblikovanje građevina**

Za zahvate na prostoru koji se nalazi unutar zaštićene povijesne jezgre grada Varaždina, uz ove odredbe moraju se ishoditi i konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.

Za zahvate u prostoru koji se nalaze unutar II zone zaštite – kontaktne zone povijesne jezgre potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.

U slučaju da konzervatorski uvjeti ili mišljenje nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine isključuju neke mogućnosti dozvoljene ovim Planom, mjerodavni su uvjeti ili mišljenje nadležnog tijela Državne uprave.

Oblikovanje fasade i krovišta, te upotrijebljeni materijal moraju biti usklađeni s okolnim građevinama.

Žbukorez umjetnika J. Merlića na pročelju poslovne građevine Zagorja ima status kulturnog dobra i zaštićen je u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Kod većih zahvata obveza je integralno očuvati žbukorez, odnosno predmetno pročelje sa žbukorezom inkorporirati u novu građevinu, bez oštećivanja ili degradacije te ishoditi konzervatorske uvjete.

Krov osnovnih građevina se može izvesti kao ravan ili kosi krov. Kada se izvodi kosi krov pretežni dio volumena krovne plohe može imati nagib od najviše  $0,75\ rad.$  ( $45^\circ$ ), a pokrov mora biti crijep ili drugi odgovarajući pokrovni materijal. Nije dozvoljena upotreba valovitog salonita.

Dozvoljava se ugradba sunčanih kolektora u ravnini krovne plohe ili paralelno s njom.

Krov ulične građevine, ako se izvodi kao kosi, mora biti u pravilu dvostrešan (uvjet kod izgradnje u nizu), sa sljemenom paralelnim s ulicom i uz uvjet da od visine vijenca ide propisani nagib krovišta.

Fasade zgrada mogu biti obrađene žbukom (u pastelnim tonovima), fasadnom opekom ili kamenim pločama. Moguće su djelomično ili u cijelosti ostakljene fasade.

Moguća je izgradnja zatvorenih istaka i loggia na uličnim pročeljima na katnim etažama, a na dvorišnim pročeljima moguća je i izgradnja balkona.

Kod projektiranja građevine koja je dio Planom predviđenog uličnog niza, potrebno je naročitu pažnju posvetiti oblikovanju pročelja, a ukoliko je izgradnja u nizu makar djelomično realizirana, potrebno je prikazati uklopivost nove izgradnje u odnosu na već realizirano (prikaz pročelja izvedenog dijela uličnog niza).

Kod rekonstrukcije i dogradnje postojeće stambene građevine u Aninoj ulici k.br.10, odnosno broj 28. novoplanirane čestice i k. br. 14, odnosno broj 31. novoplanirane čestice mora se provesti usklađenje s ovim Planom, budući da svojim dosadašnjim oblikovanjem bitno odstupa od načina gradnje u toj zoni (orijentacija krova, otvoreni ulični balkoni, obrada pročelja).

Ostale građevine, ukoliko se dograđuju uz osnovnu građevinu moraju s njom činiti jednu arhitektonsku i oblikovnu cjelinu.

Na prostoru obuhvata Plana gdje je regulacijska linija ujedno i građevna linija, obvezna je izgradnja visokog prizemlja ukoliko je u prizemlju predviđena stambena namjena.

Projektirana visina poda prizemlja mora biti minimalno 110 cm od kote zaravnatog terena.

Za kosi krov dozvoljena je izvedba potkrovlja s visinom nadozida maksimalno 100 cm.

Uvučena etaža može imati konstruktivnu visinu max 3,00 m. Maksimalna površina njenog tlocrta iznosi 75% prosječne površine etaže građevine, sa obveznim uvučenim gabaritom na uličnoj strani, a nad uvučenom etažom dozvoljena je isključivo izgradnja ravnog krova.

#### **2.4.2. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

Prema zaštiti prostora kao kulturnog dobra prostor je podijeljen u dvije zone:

- zona I – zaštićena povijesna jezgra
- zona II – kontaktna zona povijesne jezgre – prijedlog za zaštitu

Za prostor koji se nalazi unutar zaštićene povijesne jezgre grada Varaždina uz propisane uvjete i način gradnje ovim planom, potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete Državne uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, za svaki pojedinačni zahvat u prostoru. U slučaju da konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu kulturne baštine isključuju neke mogućnosti dozvoljene ovim Planom, mjerodavni su uvjeti Državne uprave. Do donošenja rješenja o zaštiti tampon zone – druge zone zaštite povijesne jezgre grada Varaždina, prikazane na grafičkom prikazu 2.3., mora se ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog tijela Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.

#### **2.4.3. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ I ZAŠTITE OD POŽARA**

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i to:

- pažljivim izborom i lociranjem namjena koje svojom uporabom i opremljenošću ne djeluju nepovoljno na okoliš (zrak, vodu, tlo) zdravlje ljudi ili na razvoj drugih djelatnosti
- potpunom komunalnom opremljenošću svih čestica i građevina. Oborinske vode s kolnih površina moraju biti tretirane odjeljivačem ulja prije puštanja u zajednički sistem
- ozelenjavanjem privatnih i javnih čestica te sadnjom drvoreda u koridoru ulice
- sustavom organiziranog prikupljanja i selektivnog odlaganja otpada.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 metra, odnosno manje ako se dokaže da se požar neće prenljeti na susjedne građevine, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevine, veličine otvora na vanjskim zidovima i drugo, a sve u skladu s važećim propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požarna građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema propisu gdje je moguće obzirom na specifičnost izgradnje. te vanjsku hidrantsku mrežu."

---

## II. DOKUMENTACIJA

---



---

# 1. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Varaždina

---





---

## 2. Izvod iz Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Varaždina

---



---

### 3. Izvod iz katastarskog plana

---



---

## 4. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi

---



---

## 5. Evidencija postupka izrade i donošenja plana

---





---

## 6. Sažetak za javnost

---



---

## 7. Fotodokumentacija

---



---

## 8. Dokumenti tvrtke Urban design d.o.o. Zagreb

---