

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**  

---

**POVIJESNE JEZGRE GRADA**  
**VARAŽDINA**

**TEKSTUALNI DIO PLANA**

VARAŽDIN, PROSINAC 2006.

Naziv prostornog plana: UPU POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA

Naručitelj Plana: GRAD VARAŽDIN  
Trg kralja Tomislava 1  
Gradonačelnik: dr.sc. IVAN ČEHOK  
Nositelj izrade: Upravni odjel za komunalni sustav,  
urbanizam i zaštitu okoline  
Odgovorna osoba: MARIJAN BAKULIĆ, dipl.pravnik  
Kordinatorator: KSENIJA GOMAZ, dipl.ing.arh.

Izrađivač Plana: CONING - INŽENJERING d.d. VARAŽDIN  
A. Šenoe 4-6, Varaždin

Odgovorna osoba: MARIJA ČAČIĆ, dipl.ing.arh.  
Član Uprave

Kordinatorator Plana: BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.

Stručni tim: BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.  
NATAŠA MRAZOVIĆ, dipl.ing.arh.  
MARGARETA ZIDAR, dipl.ing.arh.  
MAJA KIRETA, dipl.ing.arh.  
DUŠKO SAMBUNJAK, dipl.ing.el.  
ZLATKO BOROVEC, dipl.ing.stroj.  
MILAN NJEGOVEC, ovl.ing.građ.

Konzervatorska studija: MAJA ŠAH RADOVIĆ, dipl.ing.arh.  
NADA BENIĆ-HLEBEC, dipl.ing.arh.

Suradnja na planu: UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE –  
KONZERVATORSKI ODJEL U VARAŽDINU  
ŽELJKO TRSTENJAK, dipl.ing.arh.  
JOSIP KOVAČ, dipl.ing.arh.

Datum izrade: prosinac 2006.

# SADRŽAJ

---

## A. TEKSTUALNI DIO

---

### I. OBRAZLOŽENJE

#### 1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada
  - 1.1.1. Osnovni podaci u prostoru
  - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
  - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
  - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
  - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
  - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

#### 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
  - 2.1.1. Demografski razvoj
  - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
  - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
  - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
  - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
  - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina  
Iskaz brojčanih pokazatelja za gustoću stanovanja i gustoću stanovništva
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
  - 3.5.1. Vodoopskrba
  - 3.5.2. Odvodnja
  - 3.5.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta
  - 3.5.4. Telekomunikacijska mreža
  - 3.5.5. Opskrba plinom
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
  - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
    - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 5.2. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 5.2.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
    - 5.2.2. Uvjeti gradnje kanalizacijske mreže
    - 5.2.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže i javne rasvjete
    - 5.2.4. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
    - 5.2.5. Uvjeti gradnje plinske mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti
10. Mjere provedbe plana

## **B/ KARTOGRAFSKI PRIKAZI**

1.	Aerofotogrametrijski prikaz i brojevi prostornih jedinica	
2.	Korištenje i namjena površina	1:2000
3.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -planirana prometna mreža	1:2000
3a.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -postojeća prometna mreža	1:2000
3b.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -vodoopskrba	1:2000
3c.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -odvodnja	1:2000
3d.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -elektroopskrba i javna rasvjeta	1:2000
3e.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -telekomunikacijska mreža	1:2000
3f.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža -opskrba plinom	1:2000
4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4a.	Kartografski prikaz konzervatorske studije	1:2000
5.	Način i uvjeti gradnje	1:2000
5.1.	Način i uvjeti gradnje blok br. 1	1:1000
5.2.	Način i uvjeti gradnje blok br. 2	1:1000
5.3.	Način i uvjeti gradnje blok br. 3	1:1000
5.4.	Način i uvjeti gradnje blok br. 4	1:1000
5.5.	Način i uvjeti gradnje blok br. 5	1:1000
5.6.	Način i uvjeti gradnje blok br. 6	1:1000
5.7.	Način i uvjeti gradnje blok br. 7	1:1000
5.8.	Način i uvjeti gradnje blok br. 8	1:1000
5.9.	Način i uvjeti gradnje blok br. 9	1:1000
5.10.	Način i uvjeti gradnje blok br. 10	1:1000
5.11.	Način i uvjeti gradnje blok br. 11	1:1000
5.12.	Način i uvjeti gradnje blok br. 12	1:1000
5.13.	Način i uvjeti gradnje blok br. 13	1:1000
5.14.	Način i uvjeti gradnje blok br. 14	1:1000
5.15.	Način i uvjeti gradnje blok br. 15	1:1000
5.16.	Način i uvjeti gradnje blok br. 16	1:1000
5.17.	Način i uvjeti gradnje blok br. 17	1:1000

5.18.	Način i uvjeti gradnje blok br. 18	1:1000
5.19.	Način i uvjeti gradnje blok br. 19	1:1000
5.20.	Način i uvjeti gradnje blok br. 20	1:1000
5.21.	Način i uvjeti gradnje blok br. 21	1:1000
5.22.	Način i uvjeti gradnje blok br. 22	1:1000
5.23.	Način i uvjeti gradnje blok br. 23	1:1000
5.24.	Način i uvjeti gradnje blok br. 24	1:1000
5.25.	Način i uvjeti gradnje blok br. 25	1:1000
5.26.	Način i uvjeti gradnje blok br. 26	1:1000
5.27.	Način i uvjeti gradnje blok br. 27	1:1000
5.28.	Način i uvjeti gradnje blok br. 28	1:1000
5.29.	Način i uvjeti gradnje blok br. 29	1:1000
5.30.	Način i uvjeti gradnje blok br. 30	1:1000
5.31.	Način i uvjeti gradnje blok br. 31	1:1000
5.32.	Način i uvjeti gradnje blok br. 32	1:1000
5.33.	Način i uvjeti gradnje blok br. 33	1:1000
5.34.	Način i uvjeti gradnje blok br. 34	1:1000
5.35.	Način i uvjeti gradnje blok br. 35	1:1000
5.36.	Način i uvjeti gradnje blok Vidovski trg	1:1000
6.	Granice obuhvata planova	

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

---

# **POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

## **I OBRAZLOŽENJE**



# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

---

# **POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

## **1. POLAZIŠTA**

#### **1.10. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE ILI GRADA**

Povijesna jezgra grada Varaždina uvriježen je pojam za područje središta grada koji se u povijesti prvi put spominje 1181. u listini kojom ugarsko-hrvatski kralj Bela III dosuđuje posjed Varaždinske Toplice Zagrebačkom kaptolu. Nakon toga 1209. godine Varaždin dobiva poveljom Andrije II Zlatnu bulu i status prvog slobodnog kraljevskog grada a s tim i sve prerogative za intenzivni gospodarski i društveni razvoj koji će kulminirati u 18. st. točnije 1756. godine kad Varaždin postaje stalnim sjedištem bana i Sabora, odnosno 1767. godine kad postaje sjedištem Vlade, "tj. defacto i de iure postaje prvom prijestolnicom trojedne kraljevine". Ovaj intenzivni razvoj brutalno je prekinut 1776. godine strahovitim požarom koji je desetkovao građevni fond ondašnjeg grada i uzrokovao preseljenje vlade, bana i bogate vlastele u Zagreb. Od tog vremena razvoj grada stagnira, a kontinuitet razvoja koji postiže tijekom 19. i 20. st., danas svrstava grad u kategoriju srednje velikih hrvatskih gradova, značajnijeg kao obrtničko-trgovačko središte u gospodarskom smislu, odnosno gradsko i županijsko središte u upravnom smislu.

Ovaj kratki rezime dugotrajnog i burnog povijesnog razvoja ukazuje da su stilske graditeljske mijene ostavile dubok trag na urbanizam i graditeljstvo jezgre. S obzirom da je graditeljska baština sačuvala bogatstvo raznih stilskih izraza do danas, a ulice čiji raster je nastao na križićima prometnica koje datiraju još iz rimskog doba, formirana je jedna od najznačajnijih barokno-rokoko-klasicističkih povijesnih arhitektonsko-urbanih cjelina na području Hrvatske, pa i šire, što je rezultiralo upisom u registar nepokretnih spomenika kulture kotara Varaždin pod br. 571 od 1969. godine, a 1998. podnesen je prijedlog za upis u listu svjetske baštine.

Prema tome prostor povijesne jezgre karakterizira već završena izgradnja spomeničke vrijednosti sa mnoštvom pojedinačnih građevina koje imaju tretman kulturnog dobra kao što je kompleks starog grada sa četverokutnom kulom kao najmonumentalnijim spomenikom hrvatske, profane, gotičke arhitekture, sakralni kompleksi Franjevac, Uršulinki i Kapucina, Gradska vijećnica, katedrala, kazalište te niz vlastelinskih i građanskih palača, kao što su palače Patačić, Drašković, Keglević, Patačić - Erdödy, Sermage i dr. Nažalost, vrijeme prije i poslije II svjetskog rata karakterizira devalorizacija arhitekture povijesne jezgre rušenjem vrijedne spomeničke baštine i izgradnjom suvremene arhitekture koja je dovela do teških nesporazuma i nesklada zatečene i nove arhitekture naročito u pogledu mjerila i volumena. Takvim intervencijama zahvaćeni su zapadni (Vrazova ul., Kapucinski trg i Cesarčeva ul.) i južni (Preradovićeva ul. i Stepinčeva ul.) rubovi povijesne jezgre, dijelovi nekadašnje "VIA FOSSATA AMBIENS".

Osim navedenog građevinskog fonda značajni urbani element povijesne jezgre je bogatstvo zelenih površina formiranih kao javni parkovi (šetalište V. Jagića, perivoj starog grada), vrtovi uz palače (Keglević, Bedeković) ili sakralne komplekse (Franjevački, Uršulinski i Kapucinski samostan) ili jednostavno zaštitno zelenilo uz glavne gradske prometnice i zeleni otoci uz pješačke ulice i trgove.

Treći faktor urbanog identiteta i povijesnog kontinuiteta jezgre - predstavlja raster komunikacija koje su formirale ulice i trgove. Već je spomenuto da neki smjerovi gradskih ulica datiraju još iz rimskih vremena (Vrazova ul., Trenkova ul., te smjer Radićeva ul. - Kukuljevićeva ul.). U srednjem vijeku uz trasu na potezu današnje Radićeve ul. i Kukuljevićeve ul. formirao se nukleus, na prostoru današnje Franjevačkog trga, iz kojeg će se kasnije razviti naselje i u konačnici sam grad. Prema povijesnim podacima iz 15. st. izvan grada egzistira niz predgradskih naselja uz komunikacije koje odgovaraju današnjim pravcima Radićeve, Zagrebačke, Kukuljevićeve, Kurelčeve i Optujske ulice, kao i ul. Kralja Petra Krešimira IV.

U 16. st. spominju se ulice: Draškovićeve, Gundulićeve, istočni potez Trga Slobode, Cankareva, Kranjčevićeva te začetak Gajeve ul.

U 17. st. oko grada je formirana obilaznica, koja odgovara današnjim ulicama Vrazova, Cesarčeva, Preradovićeve i Nazorova ul., poznatija pod nazivom "VIA FOSSATA AMBIENS". Ova komunikacija predstavlja danas prvi prometni gradski prsten.

U 18. st. nagli razvoj grada nalazi odraz u urbanizaciji i graditeljstvu Varaždina povećanom težnjom za reprezentativnošću i raskoši izraženim na pročeljima kuća i uređenju gradskih ulica. Pojačana izgradnja uz gradsku obilaznicu u 18. st. intenzivirat će se nakon rušenja gradskih, zemljanih bedema početkom 19. st., i nastaviti tokom 19. st. i 20. st. kada se formiraju i ostale gradske ulice kao i sam grad.

Osim ulica koje su zadržale svoje povijesne smjerove posebnost urbanog identiteta nalazimo u varaždinskim trgovima. Trgove karakteriziraju nepravilne forme, osebnost i prostorne specifičnosti. Tako Trg Slobode karakterizira ljevkast oblik i slobodnostojeći objekt crkve, Franjevački trg karakterizira oblik proširene ulice sa kompleksom crkve i samostana, Trg M. Stančića karakterizira barokna koncepcija sa funkcijom predprostora ulaza u Stari grad osiguravajući mu jednu od najkvalitetnijih vizura. Centralni varaždinski trg je Trg kralja Tomislava koji je pačetvorinastog oblika, a specifičnost mu je što ulice koje ulaze u trg iz različitih smjerova omogućuju trgu osjećaj zatvorene cjeline. Trg bana Jelačića i Kapucinski trg karakteriziraju pak neriješeni odnosi između nekoliko različitih i nedefiniranih zona, koje su u prostorima navedenih trgova. Najveću degradaciju doživio je Trg Sv. Vida koji je devastiran probojem ulice Zrinskih i Frankopana, a ostaci nekadašnjeg trga samo su reminiscencija povijesne komunikacije ovog prostora sa gradskom jezgrom.

Detaljnije obrazloženje položaja, značaja i posebnosti povijesne jezgre grada Varaždina obrađena je Studijom urbanističko-konzervatorske dokumentacije povijesne jezgre Varaždin, čiji autori su: Nada Benić - Hlebec, dipl.ing.arh. i Marija Šah - Radović, dipl.ing.arh., a Studija je izrađena u poduzeću za arhitektonsko projektiranje i istraživanje "ŠAH RADOVIĆ" d.o.o. Zagreb.

### **1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU**

Prostor povijesne jezgre grada Varaždina obuhvaćen granicom zahvata UPU-a prostire se na 56,6 ha površine.

Karakterizira ga 37 prostornih jedinica (blokova) sa gradnjom koja ima tretman kulturnih dobara, međusobno povezanih rasterom pješačkih i kolnih površina povijesno definiranih smjerova.

Blokovi su gusto izgrađeni građevinama koje se protežu od međe do međe parcele tvoreći kontinuirana ulična pročelja, dok su ulazi u dvorišta ostvareni preko veža. Na taj način regulacioni pravac preklapa se sa građevinskim pravcem. Iako je manji broj dvorišta adekvatno uređen u skladu sa značajem lokacije, a neka dvorišta su otvorena javnosti s gospodarskim, ugostiteljskim ili obrtničkim sadržajima, ipak prevladavaju neuređena i trošna dvorišta s dotrajalim pomoćnim građevinama. Na području povijesne jezgre postoji 471 građevina (nisu uključene gosp. građevine privremenog karaktera: garaže, drvarnice i sl.), prevladava izgradnja visine prizemlja, visokog prizemlja i P+1. Manji broj građevina je visine P+2 i P+3, dok su građevine ekstremne visine P+12 i P+8 zastupljene sa po jednim objektom. Prema "Popisu katastarskih čestica sa posjednicima u KO Varaždin" ukupna izgrađena površina na području povijesne jezgre iznosi 15,6 ha (točnije 155.683 m<sup>2</sup>) ili 28,6% ukupne površine. Ovaj podatak mogao bi zavarati da se radi o rahloj izgradnji. Međutim, stvarno stanje ukazuje da je izgradnja koncentrirana u 10-tak blokova starog centra gdje je izgrađenost veća od 60%, dok se prema rubnim područjima jezgre smanjuje.

Prema korištenju i namjeni površina postojeći prostor podijeljen je na slijedeće zone:

- S- Zona stambene namjene – 55.789 m<sup>2</sup> (5,6 ha) ili 10% površine unutar granica zahvata
- M1- Zona mješovite namjene – pretežito stambene- 55.237 m<sup>2</sup> (5,5 ha) ili 9% površine unutar granica zahvata
- M2- Zona mješovite namjene – pretežito poslovna- 40.627 m<sup>2</sup> (4,1 ha) ili 7% površine unutar granica zahvata
- D1- Zona javne i društvene namjene – uprava- 13.920 m<sup>2</sup> (1,4 ha) ili 2,5% površine unutar granica zahvata
- D2- površine unutar granica zahvata UPU-a – socijalna- 9.244 m<sup>2</sup> (0,9 ha) ili 1,6% površine unutar granica zahvata
- D3- Zona javne i društvene namjene-predškolska- 1.653 m<sup>2</sup> (0,2 ha) ili 0,3% površine unutar granica zahvata
- D4- Zona javne i društvene namjene-školska - 11.978 m<sup>2</sup> (1,2 ha) ili 2,1% površine unutar granica zahvata
- D5- Zona javne i društvene namjene-visoko učilište-1.646 m<sup>2</sup> (0,2 ha) ili 0,3% površine unutar granica zahvata
- D6- Zona javne i društvene namjene-kultura-10.533 m<sup>2</sup> (1,0 ha) ili 1,8% površine unutar granica zahvata

- D7- Zona javne i društvene namjene-vjerska-21.817 m<sup>2</sup> (2,2 ha) ili 4% površine unutar granica zahvata
- K1- Gospodarska namjena-pretežito uslužna- 66.621 m<sup>2</sup> (6,7 ha) ili 11,8% površine unutar granica zahvata
- K2- Gospodarska namjena-pretežito trgovačka- 6.115 m<sup>2</sup> (0,6 ha) ili 1% površine unutar granica zahvata
- K3- Gospodarska namjena-pretežito komunalno-servisna- 716 m<sup>2</sup> (0,07 ha) ili 0,1% površine unutar granica zahvata
- IS- Površine infrastrukturnih sustava- 3.513 m<sup>2</sup> (0,35 ha) ili 0,6% površine unutar granica zahvata
- Z1- Javne zelene površine – javni park- 99.562 m<sup>2</sup> (9,95 ha) ili 17,6% površine unutar granica zahvata
- Z2- Javne zelene površine – igrališta- 10.578 m<sup>2</sup> (1,0 ha) ili 1,8% površine unutar granica zahvata
- Z3- Javne zelene površine – odmorište, vrt- 11.961 m<sup>2</sup> (0,95 ha) ili 1,7% površine unutar granica zahvata

Bez definirane namjene ostalo je cca 9.500 m<sup>2</sup> (0,95 ha) ili 1,7% površine unutar granice zahvata, a to su površine danas uglavnom zapuštene i bez izgradnje, površine kanala (blok 20) i sl.

Ulice i trgovi unutar granice zahvata zauzimaju površinu od 134.064 m<sup>2</sup> (13,4 ha) ili 23,7%.

Kako je Varaždin poznat kao grad zelenila, ne začuđuje podatak da na javne parkove, vrtove i zaštitno zelenilo otpada 12,2 ha točnije 122.101 m<sup>2</sup> ili 21% ukupne površine. Skoro polovica navedene površine otpada na 2 gradska šetališta: šetalište Vatroslava Jagića i šetalište J.J. Strossmayera, koja su trenutno u fazi obnavljanja svojih zelenih fondova, dok bi dva manja šetališta i vrtove oko palača i samostana tek trebalo urediti.

Promet u gradu riješen je obodnim prstenom glavnih gradskih ulica proizašlih iz povijesnih smjerova VIA FOSSATA AMBIENS, koja je prolazila uz danas srušene gradske bedeme.

Tok prometa je jednosmjernan, uz izuzetak zapadnog dijela obilaznice (Vrazova ul.), koji ima dvosmjernan tok jer do izgradnje planirane jugozapadne obilaznice grada ovaj smjer ima trenutno spomenutu funkciju. Iz obilaznice radijalno se ulazi jednosmjernim gradskim ulicama u prostor gradske jezgre. U ovim ulicama smješten je i najveći broj parkirnih mjesta na području gradske jezgre.

Komunalna infrastruktura gradske jezgre obuhvaća plinsku mrežu, mrežu vodovoda i kanalizacije te električnu i telefonsku mrežu. Problem infrastrukturne mreže je u potrebi njene rekonstrukcije (naročito kanalizacije), u izmještanju trafostanica koje su nepogodno locirane i oblikovane u odnosu na značaj lokacije povijesne jezgre, dok je u neke blokove određenu vrstu infrastrukture tek potrebno uvesti (naročito plinsku mrežu). Točni podaci o profilima i trasama vidljivi su u grafičkim priložima i točki 1.1.3., a prema podacima nadležnih poduzeća.

Prema podacima iz 1975. godine na području povijesne jezgre živjelo je 2418 stanovnika, koji obitavaju u 885 domaćinstava, dok je procjena da danas na ovom području živi 2100 stanovnika.

Stambeni prostori smješteni su unutar obiteljskih kuća (manji dio) ili u gornjim etažama građevina čija prizemlja imaju poslovne namjene.

Što se poslovne aktivnosti tiče u povijesnoj jezgri koncentrirane su namjene iz skupine tercijarnih i kvartarnih djelatnosti, a to znači poslovne, upravne kulturne i javne društvene djelatnosti. Od poslovnih namjena: zastupljena su trgovačko-uslužne djelatnosti, od upravnih: sjedišta službi gradskog poglavarstva i županije, FINA, sud i policija, od kulturnih: gradski muzej, entomološki muzej, kazalište, te brojne galerije, od društvenih: predškolske, školske (gimnazija, medicinska škola, glazbena škola, strojarska škola), visokoškolske (FOI), socijalne (učenički dom, služba socijalne skrbi), vjerske: (brojne crkve i samostani, biskupski ordinarijat).

Građevinski fond je uglavnom obnovljen i u dobrom stanju iako ima i zapuštenih, dotrajalih i ruševnih građevina. Značajno je da su povijesni spomenici u zadnjih 20-tak godina ipak u potpunosti obnovljeni (Stari grad, kazalište, crkve, palača Patačić), obnavljaju se i gradske ulice i trгови kako komunalnom infrastrukturom tako i završnim opločenjem. Sve to izvodi se prema uvjetima i pod nadzorom Uprave za zaštitu spomenika kulture - Konzervatorski odjel u Varaždinu.

Vlasništvo na području povijesne jezgre je privatno i javno. Proces denacionalizacije je u toku i provodi se u skladu s mogućnošću provođenja. Prema podacima iz 1975. godine u privatnom vlasništvu bilo je 41,8% stanova, dok je prema procjeni 2002. g. 70% stanova u privatnom vlasništvu.

### **1.1.2 PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE**

Prostor povijesne jezgre grada je arhitektonsko-urbanistički definirana cjelina velike spomeničke vrijednosti, upisana u registar nepokretnih spomenika kulture Republike Hrvatske i predložena za upis u Listu svjetske baštine.

Povijest govori o osam stoljeća kontinuiranog razvoja, o usponima i padovima tog razvoja od glavnog grada do županijskog i gradskog središta ali i o sačuvanom identitetu značajne oblikovne prepoznatljivosti.

Nosioci identiteta i kontinuiteta prostornog razvoja moraju se sagledavati kroz karakteristične elemente urbanog koncepta povijesne jezgre.

Današnju urbanu matricu grada moramo promatrati kroz karakteristične urbane i urbanističke elemente prostora, kao što su raster ulica nastao na povijesnim pravcima, gradski trgovi, parkovi i šetališta kao i zatečeni građevinski fond. Isto tako potrebno je respektirati siluetu grada, parcelaciju, mjerilo, vrste materijala, te morfologiju krovova kao značajni element pete fasade prostora.

Sve to govori da se prostorno razvojne značajke trebaju temeljiti prvenstveno na očuvanju, konzervaciji, restituciji i revitalizaciji od cjeline do detalja, a svaka interpolacija da bi zadovoljila povijesne značajke mora težiti k integraciji suvremene arhitekture u povijesnu jezgru.

### **1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST**

#### **1.1.3.1. PROMETNICE - POSTOJEĆE STANJE**

##### **Cestovni promet**

Povijesnu jezgru (centar grada) prstenasto omeđuju prometnice prvog gradskog prstena, a kategorizirane su u cestovnoj mreži kao županijske ceste. Unutar prstena nalaze se ulice, trgovi i javne površine koje egzistiraju za lokalni promet, pristupe i dostavu i kao biciklističke, hodne i zelene površine.

Cestovni promet kanaliziran je u sustavu gradske regulacije prometa kao jednosmjerni i to ulicama: A. Cesarca, P. Preradovića, V. Nazora, A. Šenoe, Pavlinskom, A. Stepinca, dijelom Kukuljevićeve, Gajeve, Kačićeve, I. Cesarca i A. Opolski. Dvosmjerni promet omogućen je ulicama: S. Vraza, V. Lisinski, J. Habelića, Trgom Slobode i Trgom Sv. Vida.

##### **Pješački promet, kretanje invalida i invalidnih osoba**

Pješačkom zonom obuhvaćeni su trgovi i ulice: Uršulinska, Draškovićeve, dio Kačićeve, Školska, Gundulićeve, Kranjčevićeva, dio Trga Slobode, dio Habelićeve, Tomislavov trg dio Pavlinske, dio Gajeve, Trg M. Stančića, Franjevački trg, Bakačeva, Uska, dio Kukuljevićeve.

U širem smislu pješačka zona je zapravo cijela povijesna jezgra odnosno centar grada. Pješački promet podrazumijeva i kretanje invalidnih osoba i invalidskih kolica.

##### **Biciklistički promet**

Biciklistički promet inkorporiran je u okviru pješačkih površina i pješačkih zona na uličnim pravcima. U okviru prometnica nisu zadovoljavajuće osigurane biciklističke staze bilo uz kolnik ili sa strane u profilu prometnice. Isto tako na raskrižjima nema zadovoljavajućeg rješenja za obilježene biciklističke prijelaze. Posebno su nedostatna mjesta za smještaj bicikla na uređenoj površini ili pod nadstrešnicom.

##### **Opskrbni promet, komunalno održavanje**

Opskrbni promet u povijesnoj jezgri omogućen je radi potrebe trgovačkih, ugostiteljskih, kulturnih, uslužnih i administrativnih sadržaja. Isto tako omogućen je pristup stanarima, vozilima za potrebe čišćenja i održavanja cesta, ulica i javnih površina.

##### **Parkirališna mjesta i garaže**

Prema podacima Prometne studije kapacitet parkirališnih mjesta u strogom centru grada je 716 mjesta pod naplatom i oko 400 mjesta bez parkirališne naplate. Naplata parkiranja



provodi se u 3 zone s ograničenjem vremena trajanja parkiranja od 1 h u prvoj zoni, 2 h u drugoj i 3 h u trećoj zoni.

Zaposjednutost parkirališnih mjesta u strogom centru u vršnim satima je najveća, dok je obodno puno manja.

Parkirališna mjesta za stanare kao i privatne garaže na parcelama nisu obuhvaćeni ovim prikazom.

#### 1.1.3.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

##### VODOOPSKRBNI SUSTAV - POSTOJEĆE STANJE

Povijesna jezgra grada ima riješenu vodoopskrbu putem vodovodne mreže vodovodnog sustava Varaždin. Vodoopskrba zadovoljava sadašnje i buduće potrebe obzirom na izgrađeno stanje i potrebe za vodom po količini i po hidrauličkom tlaku. Cijevni materijal (LG, PVC i PEHD) ugrađen je u vremenu izgradnje ili rekonstrukcije vodovoda.

##### ODVODNI SUSTAV - POSTOJEĆE STANJE

Zona obuhvata povijesne jezgre grada ima riješeni odvodni sustav kanalizacijskom mrežom mješovitog tipa koja osigurava odvodnju oborinske, sanitarne i otpadne vode. Kanalizacijska mreža izgrađena je uglavnom s betonskim cijevima a u novije vrijeme rekonstruirana je i HDPE cijevima.

##### ELEKTROOPSKRBA - POSTOJEĆE STANJE

Prema podacima distributera HEP-Distribucije d.o.o. DP "Elektre" Varaždin, postojeći potrošači električne energije unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina, napajaju se iz osamnaest (18) trafostanica 10/0,4 kV (prikaz u tabl. 1.1.) smještenih na području obuhvata i pet (5) trafostanica 10/0,4 kV (Trakošćanska V, Milkovićeve, Metaloplastika, Vatrogasni dom i Muzička škola) smještenih van područja obuhvata.

Pouzdanost napajanja promatranog područja osiguravaju i dvije rasklopne stanice: RS 10 kV Kazalište i RS 10 kV Vrazova koje omogućavaju napajanje s više 10 kV izlaza u napojnim TS x/10 kV.

Tabl. 1.1.

Podaci o postojećim trafostanicama na području obuhvata

Augusta Šenoa	400	-	49	196
ATC	400	-	39	156
Kavana	630	630	65	410
RS Kazalište	400	-	48	192
Koka Uprava	630	2x630	27	170
	400		16	64
Pošta	250	-	72	180
Prehrana	400	400	15	60
RK Varteks	400	630	22	88
SDK	400	630	35	140
Sindikata	1000	-	22	220
Trg Republike	630	-	67	422
Školska	630	-	65	410
VAMA II	2x630	2x630	53	668
Varaždinska banka	400	-	49	196
Varaždinska banka – Kapucinski trg	630	630	28	176
	630	630		
Vodotoranj	400	400	89	356
Vrazova II	630	630	68	428
Vrazova III	400	400	45	180

U normalnim pogonskim prilikama, trafostanice 10/0,4 kV napajane su iz TS 35/10 kV Varaždin II. U TS 35/10 kV Varaždin II su instalirani transformatori snaga 2x8 MVA i sa svojim opterećenjima (oko 90% u zimskom periodu) su na granici instaliranih kapaciteta, te je potrebno prići izgradnji novih kapaciteta.

Rezervno napajanje je iz TS 110/35/10 kV Varaždin koja bi se zbog novih velikih potrošača trebala rekonstruirati u TS 110/35/20/10 kV Varaždin.

Sredjenaponska mreža je izvedena 10(20) kV kabelima tipa IPO-13 3x95 mm<sup>2</sup> i XHE 49-3x(1x150) mm<sup>2</sup> i ocjenjuje se kao zadovoljavajuća.

U većini trafostanica 10/0,4 kV su instalirani transformatori maksimalnih snaga za koje su građene pa eventualno povećanje snage u pojedinima od njih zahtijeva i rekonstrukciju kompletne trafostanice (Vodotoranj, Trg Republike, Školska, Kavana). Trafostanice Vrazova II i Prehrana su limene, i trebale bi se zamijeniti novima tipskim trafostanicama.

Postojeća niskonaponska mreža je kabelaška i uglavnom zadovoljava u odnosu na pad napona i opterećenost.

#### TELEKOMUNIKACIJE - POSTOJEĆE STANJE

U gradu Varaždinu provedena je decentralizacija telekomunikacijske mreže tako da se unutar područja povijesne jezgre grada nalaze dva telekomunikacijska čvorišta.

U zgradi telekomunikacija na Trgu Slobode montirane su dvije kombinirane pristupno – tranzitne centrale AXE 10. Uz njih je postavljeno više pretplatničkih stupnjeva s ISDN BRA i običnim telefonskim priključcima. U Šenoinoj ulici postavljen je udaljeni pretplatnički stupanj UPS – Šenoina.

Instalirani kapacitet UPS – ova na području povijesne jezgre Grada Varaždina ukupno iznosi 8704 telefonska priključka i 1152 ISDN BRA priključka. Iskorištenost instaliranih kapaciteta je preko 85%.

Svi zahtjevi za telekomunikacijske priključke ažurno se rješavaju tako da nema neriješenih zahtjeva.

Područje povijesne jezgre grada Varaždina pokrivaju pristupne mreže UPS – a Šenoina i pretplatničkih stupnjeva locirani u zgradi telekomunikacija. Ove pristupne mreže pokrivaju i šire područje od područja povijesne jezgre grada Varaždina. Pristupne mreže svih UPS – ova izrađene su od RG – a UPS – ova do kabelaških izvoda podzemno. Također su na području povijesne jezgre grada Varaždina i telekomunikacijski priključci postojećih objekata izvedeni podzemno.

Po slijedećim ulicama povijesne jezgre grada Varaždina izgrađena je glavna kabelaška kanalizacija s više cijevi od betona ili PVC – a: ulica Augusta Cesarca, Trg Slobode, Franjevački trg, Trg Kralja Tomislava, ulica Ivana Kukuljevića, Pavlinska ulica, ulica Andrije Kačića Miošića i ulica Stanka Vaza. Kabelaški zdenci su zidani.

Po ostalim ulicama povijesne jezgre prilikom rekonstrukcije, proširenja i decentralizacije telekomunikacijske mreže, građena je distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK). DTK je građena PVC cijevima Ø 110mm i PEHD cijevima Ø 50 i 40 mm, kao i tipskim montažnim betonskim kabelaškim zdencima.

Područjem povijesne jezgre grada Varaždina prolaze međunarodni, međuzupanijski i međumjesni svjetlovodni kabeli koji su uvučeni u cijevi kabelaške kanalizacije.

Izgrađeni kapacitet pristupnih mreža u potpunosti udovoljava sve zahtjeve korisnika. Procjenjuje se da je iskorištenost postojećih pristupnih mreža na području povijesne jezgre grada Varaždina ispod 50%.

#### OPSKRBA PRIRODNIM PLINOM - POSTOJEĆE STANJE

Područje Grada Varaždina kao i povijesne jezgre u potpunosti je pokriveno razvodnom plinskom mrežom, što je rezultat odgovarajućeg planiranja i vođenja brige nadležnog distributera plina "Termoplin" d.d. Varaždin.

Plinski sustav grada izgrađen je u potpunosti za potrebe grada i naselja u neposrednoj blizini, a sastoji se od napojnih plinovoda, dviju primopredajnih mjerno regulacijskih stanica MRS VŽ-I i MRS VŽ-II sekundarnog prstena i niskotlačne plinske mreže (100 mbara) s lokalnim gradskim regulacijskim stanicama (3,0 bara/100 mbara).

Na plinski prsten priključene su plinske mreže na pravcima:

- Optujska ulica Varaždin - naselja Hrašćica-Sračinec-Majerje-Petrijanec
- ul.Braće Radić Varaždin - naselja Gojanec-Nedeljanec-Vidovec
- JI ind.zona Varaždin - naselja Kučan - Zbelava
- ul. M. P. Miškine Varaždin - naselje Trnovec

Na pravcu od napojnog plinovoda na MRS VŽ-I kroz tzv. jugoistočnu industrijsku zonu (od Gosporarske ulice do ul. M. P. Miškine) izgrađen je dio istočnog dijela 2. sekundarnog prstena grada Varaždina, koji će u konačnosti izgradnje direktno povezivati napojne plinovode od MRS VŽ-I i MRS VŽ-II. Napojni plinovodi i plinski prsten izgrađeni su iz čeličnih cijevi i tlak plina je 3,0 bara. Na 1. sekundarnom prstenu izgrađene su gradske regulacijske stanice 3,0 bara/100 mbara za potrebe niskotlačne gradske mreže. Niskotlačna mreža je izgrađena pretežno iz PVC i PE cijevi za plin, manji dio iz čeličnih cijevi za plin, a u novije vrijeme iz tvrdog polietilena.

Regulacijske stanice su:

- RS-1 Hallerova aleja
- RS-2 Banfica
- RS-3 Masarykova
- RS-4 Varteksovo naselje
- RS-5 VIS
- RS-6 Koka - pekara
- RS-7 Harambašićeva
- RS-8 Lepoglavska

Industrijski i ostali veći potrošači na svim dijelovima grada vezani su na srednjetlačni sustav (prsten i napojni plinovod). Također je jedan dio široke potrošnje u južnom dijelu grada (Brezje) vezan izravno na srednjetlačni sustav radnog tlaka 3 bara.

Područje povijesne jezgre Grada Varaždina opskrbljuje se prirodnim plinom putem izrađene niskotlačne razvodne plinske mreže.

Razvodna niskotlačna plinska mreža je radnog tlaka  $p = 100$  mbara izgrađena pretežno iz PVC i PE cijevi za plin, a manji dio iz čeličnih cijevi za plin.

#### **1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI**

Već je u prethodnim poglavljima spomenuto da je povijesna jezgra jedna od "najznačajnijih i najvrjednijih barokno-rokoko-klasicističkih povijesnih urbanih jezgri" u Hrvatskoj, pa i šire, koja je upisana u Registar nepokretnih spomenika kulture pod br. 16 iz 1963. godine, a 1969. Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu donio je novo rješenje kojim se gore navedena cjelina upisuje u jedinstven registar spomenika kulture Republike Hrvatske pod reg.br. 571. 1998. povijesna jezgra je predložena za upis u listu svjetske baštine.

Isto tako velik broj pojedinačnih građevina imaju status kulturnog dobra uz rješenja nadležnih institucija. Iz te grupe građevina svakako je najznačajniji kompleks Starog grada sa žitnicom i lančanom kulom, te okolnim parkovnim kompleksom sa zemljanim bedemima. Stari grad nastao iz kamene utvrde u 12. st. različitim dogradnjama i adaptacijama oblikovao se danas u jednu od najočuvanijih gotičko - renesansno-baroknih cjelina. Od crkava i samostanskih kompleksa treba nabrojiti: katedralu (Crkva uznesenja Marijina) koja datira iz 17. st. kao jedna od najskladnijih ranobaroknih dvoranskih tipova crkava, sa kompleksom monumentalnog Isusovačkog kolegija (današnji Fakultet informatike), Franjevačku crkvu (crkva Sv. Ivana Krstitelja) nastalu na temeljima crkve iz redova Ivanovaca iz sredine 13. st. sa kompleksom samostana, župnu crkvu (crkva Sv. Nikole - zaštitnika grada) sa očuvanim gotičkim elementima iz 15. st, Uršulinsku crkvu (crkva porođenja Isusova) sa kompleksom samostana iz 18. st., Kapucinsku crkvu (crkva Sv. Trojstva) sa kompleksom samostana iz početka 18. st, te niz manjih crkava kao što su crkva Sv. Florijana sa epitetom najljepših manjih crkava, također iz početka 18. st., uz koju je sagrađena i ubožnica tkzv. XENODOCHIUM te crkva Sv. Vida u južnom predgrađu koja je podignuta na trgu koji se spominje već u 14. st.

Od palača i javnih zgrada treba spomenuti da su najistaknutiji primjerci izgrađeni tokom 18. st., kad Varaždin postaje prijestolnica trojedne kraljevine. Značajnija karakteristika tih palača su klesani portali, ukrašeni grbovima vlasnika i raznim dekoracijama. U tu skupinu građevina ubrajaju se palače: Drašković - Nadasdy na Trgu kralja Tomislava, Patačić na Franjevačkom trgu, Patačić - Putar u Zagrebačkoj ulici, Zagrebačkog kaptola u Draškovićevoj ulici, Varaždinske županije na Franjevačkom trgu, Patačić - Erdödy na Kapucinskom trgu, Keglević i Nitzky u Nazorovoj ulici, Prassinski - Sermage na Trgu M. Stančića, Herczer na Franjevačkom trgu, Erdödy-Oršić u Preradovićevoj ulici i Zakmardy u ul. P. Hektorovića.

U skupinu značajnih kulturnih dobara treba ubrojiti i Gradsku vijećnicu koju u prvoj polovici 16. st. markgrof Juraj Branderbuški poklanja gradu i koja od tog vremena postaje "DOMUS PRAETOREA AC SANATOREA" ali i najmarkantnije gradsko obilježje, kao i zgradu Hrvatskog narodnog kazališta djelo Helmera i Felnera sa elementima klasicizma, koja prethodi zgradi HNK u Zagrebu.

Svakako treba spomenuti i zgrade koje pripadaju razdoblju secesije, a najznačajnija je zgrada današnje FINE na uglu Zagrebačke ulice i Ul. A. Cesarca, te stambena zgrada u Ul. A. Stepinca, dijela graditelja Morandinija.

Dakle, spomenuti su najznačajniji pojedinačni primjerci varaždinske arhitekture koji vjerojatno bez svojeg okruženja i pripadnosti povijesnoj cjelini ne bi imali sadašnji značaj.

Prema tome prije svega treba istaknuti značaj jezgre kao cjeline sa "karakterističnom slojevitošću, te prostornom i strukturalnom raznolikošću koja je odraz kontinuiteta života na ovom tlu kroz 900 dokumentiranih godina. Trajna vrijednost Varaždina leži u izvornosti njegovih rješenja kojima su uspješno i osebujno integrirani dometi svih razvojnih razdoblja u dojmljivu cjelinu".

**1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUHVATI, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOSTI)**

Kao važeći prostorni dokument za područje cijelog grada Varaždina 1982. god. izrađen je GUP grada Varaždina u Zavodu za urbanizam Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu.

Prema tom Planu prostor povijesne jezgre tretira se kao zona centra sa i bez stanovanja u koji su ukomponirane zone gradskog zelenila na području šetališta V. Jagića i J.J. Strosmayera, na Kapucinskom trgu i Trgu bana Jelačića kao i uz palače Keglević, Bedeković i vile u Preradovićevoj ulici. Zona škole i učeničkog doma predviđena je uz Hallerovu aleju, te uz Ul. A. Cesarca, a stambena zona gustoće do 90 st/ha uz Ul. V. Nazora oko crkve Sv. Florijana pa do palače Keglević.

Ulica S. Vraza planirana je kao glavna gradska ulica, a osnovni prometni prsten zadržava povijesni smjer VIA FOSSATA AMBIENS ulicama A. Cesarca, P. Preradovića i V. Nazora, ali u svojstvu gradskih ulica.

Prostor obuhvaćen UPU-a povijesne jezgre Grada Varaždina obuhvaćen je prvim redom katastarskih čestica smještenih

- sjeverno uz Ul. V. Nazora i Trga bana Jelačića
- istočno uz Ul. P. Preradovića
- južno uz Ul. A. Cesarca i Kapucinski trg
- zapadno uz Ul. S. Vraza
- Vidovski trg kao zasebna cjelina dodana ovom Planu

Površina Plana obuhvaća 56,6 ha površine.

Tijekom inventarizacije građevinskog fonda izvršena je procjena broja stanovnika prema kojoj na području obuhvata Plana danas živi cca 2100 stanovnika, u zoni stambene i mješovite namjene površine cca 15,2 ha.

Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja za gustoću stanovanja (Gst, Gust, Gbst) i gustoću stanovanja (Gust) iznosi:

Postojeći broj stanovnika	2100 stanovnika
Ukupna površina obuhvata Plana	56,6 ha
Gst (netto) =	odnos broja stanovnika (2100 st) i zbroja površina stambenih zona (15,2 ha)
Gst (netto) =	138 st/ha
Gust (ukupno netto) =	odnos broja stanovnika (2100 st.) i zbroja zona površina stambenih zona i zona i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta (27,4 ha)
Gust (ukupno netto) =	76,6 st/ha

---

Gbst (brutto) = odnos broja stanovnika (2100 st) i zbroja površina građevnih  
čestica Gust i šire stambene funkcije (sabitne ulice, parkovi,  
osnovna škola, površine za rekreaciju) (41 ha)

Gbst (brutto) = 51,2 st/ha

---

Gust = odnos broja stanovnika (2100 st) i površine obuhvata  
prostornog plana (56,6 ha)

Gust = 37,0 st/ha

---



**1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE**

Demografski pokazatelji za Grad Varaždin kao i za pojedina njegova naselja prikazani su u demografskoj studiji koju je izradio URBAN DESIGN d.o.o. na temelju rezultata popisa stanovništva iz 1981. i 1991. godine.

Na osnovu tih rezultata ustanovljeno je da dobnu strukturu stanovništva 1991. godine u odnosu na 1981. godinu obilježava smanjenje mlađeg stanovništva, a uočljivo je i smanjenje prosječne veličine domaćinstva kao i prosječan broj osoba u stanu. Međutim, zapaženo je i lagano povećanje ukupnog broja stanovnika Grada koje iznosi 5,28% odnosno 2.301 stanovnik više u god. 1991. u odnosu na god. 1981.

S obzirom da je GUP-om grada Varaždina planirano 80.000 stanovnika za 2001. godinu, dok je 1991. god. u gradu živjelo 41.846 stanovnika, pretpostavlja se da će porast stanovnika biti znatno manji od planiranih što znači da bi 2015. g. na području grada moglo živjeti 57.000 stanovnika, a u samom gradu cca 48.000.

Ovi pokazatelji korišteni su za dimenzioniranje javnih sadržaja i sadržaja društvene infrastrukture.

Smanjenje broja stanovnika unutar obuhvata UPU-a osim demografskih promjena govori i o promjenama nastalim novim gospodarskim i vlasničkim odnosima.

Proces denacionalizacije pokrenuo je i rješavanje pitanja socijalnih slučajeva koji se rješavaju preseljenjem izvan zone gradske jezgre kao i objedinjavanjem "socijalistički" rasparceliranih građanskih stanova nekadašnje srednje i više klase.

Gospodarski pokazatelji govore o procvatu poduzetništva i malih obrta što je prouzročilo dispoziciju poslovnih prostora u dosadašnje stambene prostore, pa je i to jedan od razloga smanjenju stanovništva unutar jezgre.

Pošto dosadašnji PUP gradske jezgre nije bio usklađen sa konzervatorskim uvjetima, a kojim su se planirali preradikalni i gotovo neprovodljivi zahvati uslijed čega povijesna jezgra ne bi bila sačuvana kao povijesna cjelina heterogene izgradnje već samo "vrjedniji" objekti ili kompleksi ali po ocjeni autora Plana, prišlo se izradi nove urbanističko-konzervatorske studije (izrada ŠAH-RADOVIĆ d.o.o. Zagreb) koja je po odobrenju Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorski odjel Varaždin postala osnov za planska rješenja prikazana u grafičkom i tekstualnom dijelu ovog Plana.

Do početka izrade i u toku izrade ovog Plana od kapitalnih objekata, a u zoni obuhvata ovog Plana izgrađeni su: zgrada Varaždinske banke, poslovna zgrada Coning, poslovni centar Coning, robna kuća Varteks, poslovni centar Atrij, Gradska tržnica i Svećenički dom, a čitav niz palača i kuća je restauriran i adaptiran (palača Herzer, palača Patačić, galerija Kovačić-Macolić, kazalište, Lančana kula, hotel Janje danas Privredna banka Zagreb i dr.) ili su ove aktivnosti u toku.

Vrijednost prostora gradske jezgre i prijedlog za upis u svjetsku baštinu dovoljan su razlog da budući zahvati prvenstveno budu u očuvanju i zaštiti postojećeg graditeljskog fonda, održavanju i uređenju pješačkih i zelenih površina, a nove intervencije da se nenametljivo uklope i postanu dio baštine ali i izraz vremena u kojem su nastale.

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

---

## **POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

### **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

## **2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA**

Ciljevi urbanističkog uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (koji je gradsko i županijsko središte) su u planiranju takvih zahvata koji uz uvažavanje i očuvanje bogatog povijesnog nasljeđa povijesne jezgre omogućavaju ovom prostoru daljnji razvoj u zadovoljavanju potreba i funkcija suvremenog grada kao urbanističkog organizma kojem je povijesna jezgra najvitalniji organ. U tom kontekstu treba shvatiti stav planera da je povijesna jezgra urbanistički nedovršen prostor, a formirani raster javnih površina (ulica, trgova, zelenih površina i sl.), mjerilo i stilske karakteristike graditeljske baštine visokopostavljeni kriterij za svaku novu intervenciju. Istovremeno urbanističko uređenje prostora povijesne jezgre predstavlja trajan proces jer je ovaj prostor samo dio živog grada. Prema tome cilj izrade UPU-a je bio planiranje prostornog rješenja urbane i ambijentalne vrijednosti prostora, kulturno - spomeničke vrijednosti prostora i građevina, analizirati vlasničke odnose, postojeću komunalnu infrastrukturu, i uz to omogućiti razvoj grada novom izgradnjom gdje je to moguće, preraspodjelom postojećeg prostora radi bolje funkcionalne organizacije.

Imputi za planiranje bili su konzervatorska studija, demografska studija, prometna studija i podaci nadležnih komunalnih organizacija u pogledu infrastrukture.

Za ovako postavljene ciljeve Planom su određene namjene i korištenje površina, rješenja prometna problematika i potrebna infrastruktura, a uvjetima korištenja, uređenja i zaštite površina kao i uvjetima i načinom gradnje postavljene su smjernice koje kroz planirane mogućnosti prostora omogućavaju njegovo definiranje i oblikovanje. Dakle, cilj Plana nije davanje definitivnog rješenja nego utvrđivanje polazišnih osnova i faktora ograničenja koji postavljaju granice mogućnosti unutar kojih se može vršiti izbor za daljnju revitalizaciju povijesne jezgre.

### **2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ**

Prema anketnom istraživanju iz 1976. godine povijesna jezgra je obuhvaćala prostor od 6 trgova i 34 ulice u kojima je bilo smješteno 885 domaćinstava sa 2418 stanovnika. Stanovanje kao funkcija zauzimalo je 40% ukupne netto izgrađene površine povijesne jezgre, a broj stanovnika je činio 7% stanovnika cijelog grada. U privatnom vlasništvu nalazilo se 41,8 % stambenog prostora, a 58,2 % pripadalo je društvenom vlasništvu. Svega 30% ispitanih domaćinstava prijavilo je posjedovanje automobila.

Za područje Grada Varaždina izrađena je demografska studija Grada Varaždina (Urban Design d.oo. Kaštel Štafilić) u kojoj je izrađena analiza temeljem rezultata popisa stanovništva iz 1981. i 1991. godine.

Prema toj Studiji broj stanovnika povijesne jezgre ne može se točno iščitati jer se popis stanovništva vezao na prostorne jedinice uglavnom u okviru granica mjesnih zajednica.

Podatak koji je moguće približno odrediti za broj stanovnika jezgre približno je jednak i rezultatima dobivenim prilikom inventarizacije građevnog fonda jezgre iz 1998., 2001. 2002. godine.

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine broj stanovnika cijelog grada iznosio je 48.834, a prema projekciji broj stanovnika iz demografske studije grad Varaždin će 2015. godine imati 57.000 žitelja što je pak manje od 80.000 stanovnika kako je predviđeno GUP-om grada Varaždina.

Novo anketno istraživanje nije provedeno već je izvršena samo inventarizacija građevinskog fonda na temelju koje je procijenjeno da je broj stanovnika u padu i iznosi 2100 ili 4,5% stanovnika cijelog grada, ali se privatno vlasništvo procesom denacionalizacije povećalo na oko 70% stambenog prostora.

### **2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE**

Prostor povijesne jezgre GUP-om grada Varaždina planiran je kao prostor centralne zone grada, pa ga kao takvog UPU-a i nastavljamo tretirati oslanjajući se na kontinuirani povijesni tijek razvoja. Pojam centralne zone podrazumijeva konglomerat sadržaja raznih namjena, koje se međusobno isprepliću i nadopunjuju, neophodnih za suvremeno funkcioniranje urbanog čovjeka kao pojedinca, ali i za funkcioniranje grada pa i cijele regije kojoj je Varaždin centar. Povijesna jezgra, što i samo ime govori, ima već definiranu prostornu strukturu, a u većoj mjeri i sadržaje kao što je trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, kultura, školstvo, uprava i stanovanje. Sve ove funkcije osim stanovanja spadaju u tercijarne i kvartalne djelatnosti. Prva tri sadržaja (trgovina, zanatstvo i ugostiteljstvo) promjenjive su veličine koje ovise o zakonima tržišta i društveno-ekonomskim kretanjima i direktno utiču na život i živost grada. Ostali sadržaji (kultura, školstvo i uprava) postoje su veličine vezane uz razinu javnog standarda. Trgovina i zanatstvo djelatnosti su na kojima se Varaždin razvijao tijekom svog višestoljetnog postojanja. Povijesni podaci govore o postojanju ulica cehovskog karaktera (Mesarska ul., Kovačka ul., i sl.), na području jezgre, što znači da su aktivnosti usluga i aktivnosti proizvodnje bile u neprestanoj interakciji. Centralna zona kao centar društvenog i poslovnog života najatraktivnije je mjesto za lokacije takvih djelatnosti, dok je povijesna vrijednost i važnost lokacije ograničavajući faktor u izboru i vrsti djelatnosti. Neupitna je potreba za smještaj poslovnih prostora koji osiguravaju visoku kvalitetu uređenja i usluga u prodaji specijaliziranih proizvoda, prvenstveno u prizemlju uličnih objekata ili u dvorišnim objektima (postojećim ili novim) u slučaju da mogućnosti prostora parcele dozvoljavaju takve intervencije.

Inače tendencija UPU-a je u planiranju mogućnosti da se što više dvorišta otvori javnosti i postane živo tkivo povijesne jezgre. Ispravnim, pažljivim i visokoprofesionalnim intervencijama moguća je i organizacija većih trgovačkih prostora (npr. specijalizirane robne kuće). Što se tiče zanatstva ono mora imati prvenstvenu funkciju dopune trgovačkih djelatnosti kako bi se izbjegla potreba za velikim radionicama koje proizvode buku i stvaraju otpatke, a opterećene su i teretnim prometom. Na izbor sofisticiranih sadržaja trgovina i zanatstva utječu i prometne mogućnosti povijesne jezgre koja je prvenstveno namijenjena pješaku.

Ugostiteljstvo je djelatnost neophodna u prostoru centralne zone koja u povijesnoj jezgri isto kao i trgovačka djelatnost mora poboljšati kvalitetu svojih usluga i uređenja. Ugostiteljski lokali i objekti mjesta su intenzivnog zadržavanja i druženja svih slojeva stanovništva, pa su na određeni način ogledalo grada s kojim se mnogi posjetitelji prvi put susreću.

Unutarnji i vanjski prostori jezgre pružaju raznovrsne mogućnosti organizaciji, opremi i ponudi ugostiteljskih sadržaja kao nezaobilaznih mjesta i u turističkoj ponudi Varaždina.

Kulturni sadržaji cijele regije koncentrirani su na području jezgre i njihova dispozicija zadržava se novom planskom dokumentacijom. Gradski muzej, Galerija starih majstora, Entomološki odjel, kazalište, kina, mnogobrojne privatne galerije, gradska knjižnica, koncertna dvorana samo su dio bogate kulturne tradicije grada. Većina od nabrojanih sadržaja kvalitetnom i skorom obnovom podigla je i kvalitetu funkcioniranja. U ove sadržaje treba ubrojiti i sakralne objekte i komplekse koji su sami po sebi spomenici kulture, a nedavnim osnivanjem biskupije crkva Blažene Djevice Marije poprimila je funkciju katedrale. Porast potreba za kulturnim sadržajima svakako je vezana uz razvoj grada, a mogućnosti proširenja sadržaja uz sredstva koja je društvo u mogućnosti uložiti. Školstvo je jedna od javnih i društvenih djelatnosti tradicionalno lociranih u centralnoj zoni, a pješačka funkcija jezgre omogućava neometano okupljanje mladosti koja svojom nepresušnom energijom oživljava gradske prostore. Unutar jezgre koncentrirane su uglavnom srednjoškolske i visokoškolske ustanove, dok su osnovne škole smještene izvan rubnih područja jezgre. Srednje škole su funkcije sa zahtjevnom prostornom organizacijom čemu prostori jezgre osim rubnih dijelova nisu u mogućnosti odgovoriti što je uzrok izmještanja srednjoškolskih sadržaja u prošlosti, a i planiranih ovim Planom. Visokoškolske ustanove zadovoljavaju svoje prostorne potrebe i nije planirano njihovo proširenje.

U školsku djelatnost treba ubrojiti socijalne ustanove vezane uz škole (đački dom), kao i izvanškolske ustanove koje služe za edukaciju osoba raznog uzrasta. Koncentrirane su uglavnom uz rubne dijelove jezgre i u većini slučajeva planirano je zadržavanje namjene na postojećoj lokaciji.

Uprava je funkcija koja gradu osigurava status gradskog i županijskog centra, pa će se potreba za proširenjem ovih prostora uskladiti sa razvojem i rastom grada i županije. Najpogodniji prostori za proširenje ove funkcije su stambeni prostori, a pošto se stanovanje kao funkcija ne smije istisnuti iz jezgre mora se pažljivo prići prenamjeni stambene funkcije.

Stanovanje iako nije dio gospodarske strukture mora se spomenuti u popisu ovih funkcija jer je sa trećinom ukupno izgrađene površine povijesne jezgre najdominantnija od nabrojanih funkcija.

Iako stanovanje kao funkcija jezgre nije upitno, način stanovanja i stambeni prostori u jezgri neadekvatnog su standarda što je posljedica nacionalizacije i podruštvljavanja imovine nakon II svjetskog rata, pretjeranog naseljavanja i pretvaranja jezgre u prostor socijalnog stanovanja. Proces denacionalizacije vjerojatno će omogućiti reorganizaciju rasparceliranog stambenog prostora u izvorne gabarite građanskih stanova srednjeg i bogatijeg sloja. To

međutim, ne ukazuje da se stanovanje u prostoru jezgre planira pretvoriti u prostor ekskluzivnog stanovanja, jer je to onemogućeno mnogim ograničavajućim faktorima ambijenta povijesne jezgre, nego težnja za humanijim vidom stanovanja visokog stambenog standarda. Sa sociološkog stanovišta ciljevi stanovanja su postizanje uravnotežene socijalne strukture raznolikih materijalnih mogućnosti i starosne dobi stanovnika grada.

Ipak, najveće promjene u strukturi stanovanja planirane su u dvorišnim objektima. Većina dvorišnih objekata i danas je zapuštena u građevinskom i infrastrukturnom smislu, a spomeničke vrijednosti nemaju. Tendencijom otvaranja dvorišta u javne prostore i mogućnošću nove izgradnje ove prostore očekuje intenzivan razvoj i prenamjena funkcionalne strukture, a na prostorima koji će zadržati svoju privatnost i individualnost uređenje u vrtove i izgradnju gospodarskih objekata i garaže, jer je rješavanje problema prometa u mirovanju i najveći problem stanovnika jezgre.

### **2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Urbanističkim planom uređenja planirano je adekvatno komunalno opremanje obuhvaćenog područja instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroopskrbe, plina i telekomunikacija u skladu s podacima nadležnih komunalnih organizacija. Dotrajalu mrežu postojećih instalacija potrebno je zamijeniti novom i dimenzioniranom u skladu s planskim proračunima. Sve instalacije moraju imati svoje podzemne koridore koji omogućuju adekvatne standarde kod potreba novih priključaka i održavanja, a na dubini koja će omogućiti uređenje pješačkih i uličnih koridora u skladu s konzervatorskim istraživanjima (sondiranje i sl.).

Planom se zadržava postojeća prometna mreža unutar povijesne jezgre osim Ul. J. Habelića (oko palače Zakmardi) i Ul. A. Šenoe (između Trga bana Jelačića i Kukuljevićeve ulice) i Trga Slobode na kojima se planira ukidanje prometa koje postaju dio pješačkih površina. Isto tako regulira se širina kolnika uz ulaz u kazalište ukidanjem parkirališta i proširenjem pješačkog pristupa ulazu. Parkirališni prostori uz Ul. J. Habelića oko palače Zakmardi, u dijelu Ul. A. Šenoe, uz ulaz u kazalište te na prostoru Trga Slobode, Trga bana Jelačića izmještaju se na rubove povijesne jezgre unutar prostora podzemnih garaža ispod Trga bana Jelačića i Kapucinskog trga, odnosno u podzemnom dijelu poslovno-stambenog kompleksa uz Preradovićevu ulicu (po+P+2) s ulazom iz Kolodvorske ulice jer je tendencija Plana pretvaranje prostora jezgre u pješačku zonu.

#### **2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA**

Očuvanost urbanističko-građevinske strukture gradske jezgre kroz koju se može čitati slojevitost razvoja ovog grada, najznačajniji je kriterij u prijedlogu za upis u listu svjetske baštine, pa je ovakav argument svakako dobio prioritet u ciljevima novog UPU-a povijesne jezgre. Ciljevi zaštite povijesne jezgre istaknuti su u urbanističko-konzervatorskoj studiji prema slijedećim načelima:

1. "Zaštita povijesnog prostora u svim karakterističnim elementima i dijelovima koji tvore njegovo povijesno - urbano određenje",
2. "Očuvanje povijesne slike grada i karakterističnih povijesnih vizura, pri čemu "slika grada" ne predstavlja izraz graditeljskog htijenja, već je to uvijek posljednje stanje dugog i raznolikog razvoja",
3. "Zaštita oblikovnih karakteristika prostora i obilježja karakteristične graditeljske tradicije",
4. "Očuvanje i njegovanje autentičnih i tradicionalnih funkcija i sadržaja u mogućem opsegu postojećeg gradskog tkiva i prostora",
5. "Uklanjanje izrazitih elemenata degradacije ambijenta i strukture, te sprečavanje njihovog interpoliranja",
6. "Planiranje interpolacija u svrhu uređenja i urbanog definiranja nedovršenih ili naknadno degradiranih prostora, a sa ciljem ispravne spomeničke prezentacije karakterističnog urbanog koncepta povijesne matrice",
7. "Restitucija degradiranih parkovnih, vrtnih i ostalih zelenih površina",
8. "Uređivanje dvorišnih blokova i uklanjanje nekvalitetne izgradnje",
9. "Uređenje i restitucija javnih gradskih površina",
10. "Zadržavanje i proširivanje djelatnosti karakterističnog sitnog obrta i trgovina, te uklanjanje velikih skladišnih sadržaja",
11. "Prioritetna sanacija građevinski ugroženih kulturnih dobara i karakteristične povijesne strukture",
12. "Maksimalno očuvanje izvornih namjena, naročito u najvrednijim objektima i kompleksima povijesne jezgre",
13. "Sanacija i obnova karakteristične povijesne urbane opreme".



## **2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ILI DIJELA NASELJA**

### **2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA**

Raster postojećih ulica formirao je karakteristične prostorne jedinice povijesne jezgre unutar kojih je izgrađen heterogeni građevinski fond čiji pojedini elementi postaju simboli identifikacije i prepoznavanja prostora. Analiza prostornih jedinica utvrdila je polazišne osnove, potrebe i mogućnosti prostora kako bi se planskom dokumentacijom odredili instrumenti provedbe. Sva ponuđena planska rješenja zasnivaju se na usklađenju budućih zahvata sa postojećim stanjem kao temeljnim polazištem, a doživljaj i atmosfera povijesnih prostora i zdanja otkriva se i sagledava iz pješačkog rakursa.

Prostor povijesne jezgre koncentriran je unutar nekadašnje "VIA FOSSATA AMBIENS". Danas je to prvi prometni prsten oko jezgre. Budući da su nekad uz ovu prometnicu postojali zemljani bedemi, njihovim rušenjem otvorio se prostor za proširenje gradske jezgre i stapanje sa prigradskim naseljima u jedinstven gradski prostor. No usporeni privredni rast, bolje rečeno stagnacija u privrednom razvoju, nije mogao adekvatno odgovoriti tim zahtjevima. Tako je do današnjih dana ovaj prostor ostao s rahlom izgradnjom, omogućivši sporadične intervencije od kojih su neke neprimjerenošću mjerila i oblikovanja došle u konflikt sa povijesnom baštinom.

I svaki put prilikom izrade planske dokumentacije povijesne jezgre postavljaju se ista pitanja, a odgovori se traže u okviru polazišnih postavki planera i konzervatorskih uvjeta. Racionalnost korištenja prostora centralne zone nameće odgovor o potrebi novih prostornih intervencija, pa su za rubne prostorne jedinice povijesne jezgre predloženi zahvati s kompaktnijom izgradnjom mješovite namjene i s ciljem dovršenja započete blokovske izgradnje koja u ovim jedinicama ima pročelje prema ulicama jezgre, a vrtove ili nisku prigradsku izgradnju prema ulicama gradske obilaznice.

Zapadno pročelje ul. S. Vraza dozvoljava interpolacije novih objekata između povijesno vrijednih objekata, a postojećim omogućava dogradnju, zamjenu novim objektom, ili restauraciju i adaptaciju dotrajalih objekata.

Minimalna visina objekata je po + P + 1, a maksimalna po + P + 2. To karakterizira prostorne jedinice 26. i 27. Realnost provedbe i mogućnost vremena u kojem živimo ne omogućava zahtjevnije rješenje konfliktne urbanističke situacije istočne strane Vrazove ul., već prije svega kozmetičke zahvate na ublažavanju izazvanog sukoba "novog" i "starog". Osim obnove postojećeg stambenog fonda predložena je izgradnja baze soliterno postavljenog nebodera opravdana i iz funkcionalnih zahtjeva zgrade, ali prvenstveno iz urbanističkih. Vezanjem na stambeni objekt, dogradnjom bi se ostvario vizualni privid blokovskog kontinuiteta iz pješačke

vizure. Prostor Kapucinskog trga jedna je od nekoliko točaka unutar jezgre koja izaziva dijametralno suprotna razmišljanja o prostornoj organizaciji. Činjenica je da je Kapucinski trg svoja povijesna obilježja izgubio i u tlocrtnim dimenzijama i u gabaritima okolnih objekata, a pogotovo u funkciji. Shvaćajući ga krajnjom ili početnom točkom kontinuiteta pješačkog kretanja kroz jezgru i mjestom razdvajanja prema zapadnim i južnim dijelovima grada istaknuta je potreba za komunikacijom većih dimenzija od uobičajene pješačke ulice. Formiranjem trga na mjestu današnjeg parkirališta i parka ostvaruje se zamisao o zaštiti povijesnog prostora sa suvremenim funkcijama grada. Park uz južnu stranu bloka br. 14. spontano je nastao u procesu privremenog uređenja razrušenih dijelova jugozapadne granice povijesne jezgre, pa se zbog nekvalitetnog raslinja i uređenja planira ukloniti.

Najpogodnija lokacija za smještaj vozila u mirovanju je u podzemnoj garaži ispod prostora trga i parka.

Prostor uz južni dio prve gradske obilaznice (ul. A. Cesarca) obuhvaća prostorne jedinice br. 10, 13, 14, 22, 23 i 23A i ima formiranu strukturu u kojoj se ne predviđaju prostorne intervencije. Moguće su samo funkcionalne promjene koje su ionako svakodnevne na području cijele jezgre, uz provođenje mjera održavanja i uređenja. Sjeveroistočni dio bloka 22. obrađen je DPU-a dijela južne zone centra grada Varaždina.

Prostor uz istočni dio prve gradske obilaznice (ul. P. Preradovića) obuhvaća prostorne jedinice br. 18, 19, 20, 21, 33, 34 i 35. Prostorne jedinice br. 18, 19 i 20 u cijelosti su obuhvaćene Planom, dok je samo zapadna strana prostornih jedinica br. 33, 34 i 35 i sjeverna strana prost. jedinice 21. unutar granice obuhvata UPU-a.

Na ovom potezu kao najkapitalnija intervencija izgrađena je u prost. jedinici br. 18 nova gradska tržnica sa pripadajućim vanjskim prodajnim prostorom i trgovačko- uslužnim, pješačkim prolazom prema ul. I. Kukuljevića, a planirane su još adaptacija ili rekonstrukcija na zapadnoj strani (ul. A. Šenoa), te uređenje pročelja na južnoj strani (ul. I. Kukuljevića).

Prostorna jedinica br. 19. predviđa osim uređenja uličnih pročelja i uređenje unutrašnjih dvorišta kao jedinstvene parkovne pješačke površine sa poprečnim prolazu koji osigurava vezu centra grada i budućeg kulturnog centra (u unutrašnjosti prost. jedinice 34.). Ulična interpolacija uz zgradu Gimnazije, predviđena je za proširenje sadržaja i poboljšanje standarda škole i zadnja je karika u formiranju koherentne strukture bloka. Izgradnja dvorišnih objekata omogućava dopunu sadržaja uličnih objekata ali i organizaciju novih sadržaja orijentiranih na unutrašnjost bloka pretvarajući ga u živo gradsko tkivo.

U prostornoj jedinici 20. predviđen je veći zahvat uz ugao ul. P. Preradovića i ul. A. Cesarca izgradnjom uglovnice visine po+P/P+1 uz postojeću osmerokatnicu i dogradnja uz Biskupsku palaču visine po+P+1. To je jedan od poteza koji bi u sliku grada unio novi doživljajni moment pa iziskuje pažljiv pristup i izvedbu. Dvorišni objekti prvenstveno su u funkcionalnoj dopuni ulične izgradnje (zbog pretežito stambene namjene prostorne jedinice), pa će otvaranje dvorišta javnosti ipak biti pojedinačni slučaj.

Uz istočnu stranu ul. P. Preradovića u prost. jedinicama 33, 34 i 35. planirani zahvati uvažavaju postojeću izgradnju i njenu inkorporaciju u cjelinu jezgre, a veći zahvati predlažu se na parceli sadašnjeg "diskonta", banke i gospodarske komore i dječjeg vrtića. Na parceli "diskonta" devastirajući građevinski fond i funkciju potrebno je ukloniti kako bi se omogućila interpolacija suvremene gradske kuće i funkcije visine po+P+2+pt, i poslovno-stambenog objekta s podzemnom javnom garažom visine po+P+2. Objekt banke i gospodarske komore, suvremen je objekt izveden sa kontrakutom što je u totalnoj suprotnosti urbanističkih postavki jezgre koje karakteriziraju čvrsti i oštri uglovi, pa se predlaže intervencija u smislu izgradnje uglovne građevine funkcionalno vezane na postojeći objekt, ali visine usklađene sa visinom objekata jezgre (po+P+1+pt).

Za prostor vile s parkom (nekadašnji dječji vrtić) predlaže se prvenstveno promjena funkcije, dogradnja novog krila i uređenje vrta, sa namjenom "ulaznih vratiju" u budući kulturni centar na pješačkom potezu između jezgre i centra.

Sjeverni dio obilaznice (ul. V. Nazora) formiraju prostorne jedinice 4, 16, 17, 18, 29, 30, 31 i 32. Ove jedinice uglavnom su obrađene PUP-om povijesne jezgre - izmjene i dopune iz siječnja 1995. godine, a Plan je još uvijek na snazi.

UPU-a unesene su neke korekcije usklađene sa novonastalom prostornom situacijom (slučaj preparcelacije koja nije u skladu sa PUP-om i sl.). Postojeća izgradnja zadržava se na cijelom ovom potezu, a nova izgradnja je predviđena samo uz uglovni objekta nasuprot crkve Sv. Florijana.

Značajnija intervencija očekuje se na parceli palače Keglević, kojoj bi promjena namjene uz mogućnost izgradnje dvorišnog objekta javne ili poslovne namjene isključivo u funkciji palače i uređenje dvorišta osigurala dostojno mjesto u prezentiranju građevina povijesne jezgre. Prostor trga Bana Jelačića slučaj je koji se provlači kroz sve dosad izrađene planove i ovisno o stavovima i viziji planera različito je tretiran: od izgrađenog prostora do jednostavno uređenog prostora trga. Ovaj Plan vezujući se na urbanističko-konzervatorsku studiju opredijelio se za neizgrađeni nadzemni prostor kao povijesnu činjenicu. Međutim, blizina tržnice i zadržavanje prometa na prvoj gradskoj obilaznici traži i potrebu za rješavanje prometa u mirovanju, tj. parkirališta u sjevernom dijelu povijesne jezgre. Za tu svrhu predviđena je izgradnja podzemne garaže, a prostor trga Bana Jelačića koji u stvari nema karakteristike klasičnog trga kao proširene pješačke komunikacije koja sadržajima omogućava interes zadržavanja i druženja, kao površina polivalentne funkcije. Parkiralište je privremena funkcija koja će se nakon izgradnje podzemne garaže ukloniti. Na mjestu uklonjene benzinske pumpe uređen je prostor cvjetnog "Placa".

Prostorne jedinice koje su dio najuže gradske jezgre uglavnom su prostorno definirane, visoke spomeničke vrijednosti i tradicionalne namjene. To su prostorne jedinice 2, 3, 5, 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 i 17. Nova prostorna rješenja predlažu se za uređenje prostornih jedinica 10 i 15, dok su u ostalim jedinicama predložene više funkcionalne promjene, naročito sređivanje stambene funkcije, te uređivanja zapuštenih dvorišta i uličnih građevina. Planirana dvorišna izgradnja predlaže se u svrhu poboljšanja funkcionalnih standarda uličnih objekata, za namjenu garaža ili poslovnih prostora, a pošto je izgrađenost parcela u jezgri velika i iznosi u prosjeku 50-60% površine parcele, a u ekstremnim slučajevima i 100% mogućnost dvorišne

izgradnje nije pravilo kod uređenja prostornih jedinica jezgre. Dvorišta jezgre atraktivni su gradski prostori, a njihovo otvaranje javnosti poželjan je proces u interakciji dosad etabliranih javnih prostora sa intimnim dosad neotkrivenim prostorima koji pak omogućavaju nove vizure na jezgru izvan okvira reprezentativnih uličnih pročelja.

Za razliku od dosadašnjeg PUP-a povijesne jezgre koja prostornu jedinicu br. 15 pretvara u perivoj oko starog grada viđenje ovog prostora novim UPU-a sasvim je oprečno. Naime, prostor nekadašnjeg zapadnog ulaza u grad poželjno je zadržati kao jaku pješačku vezu jezgre sa Graberjem u kojem su locirane srednje škole i fakulteti. To će se omogućiti interesantnošću funkcija organiziranih u obliku češlja, orijentiranih i na ul. V. Lisinskog i na pozadinu okrenutu prema bedemima, formirajući izgradnju "utopljenu" u zelenilo. To omogućava i stvaranje nove pješačke veze koja bi inicirala kretanje na relaciji Trg bana jelačića - Bakačeva ul. - Trg M. Stančića - Lančana kula - pozadina bedema - "Perkova kasarna" - Graberje.

Druga prostorna jedinica jezgre koja zahtijeva pažljive intervencije je prostorna jedinica br. 10. Veličinu ovog prostora zauzima šetalište V. Jagića koje se predlaže da postane zaštićeni dio prirode prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 162/03). Formirana je atipična i osebujna izgradnja uz Trg Slobode te kazalište na jugozapadnom uglu prostorne jedinice. Prostorno je ostala nedorečena pozadina parcela (s južne i istočne strane) kojima je glavni pristup s Trga Slobode. Ovo je atraktivan prostor čiji prostori moraju biti u funkciji sadržaja parka, u kojima svoje mjesto mora naći i javni WC. Parkirališta oko palače Zakmardi neprimjerena su značaju i reprezentativnosti ovog povijesnog objekta i potrebna je intervencija proširenja parkovnog zelenila na prostor parkirališta. Isto tako planirano je izgraditi novi ugostiteljski objekt, koji će se "utopiti" u zelenilo parka, visine po+P+pt.

Prostorna jedinica br. 12. urbanistički je primjer blokovske izgradnje kojoj je za dovršenje potrebna rekonstrukcija postojećih objekata i izgradnja dvorišnih. Parcele koje se protežu poprečno od istočne do zapadne granice bloka omogućavaju otvaranje i uspostavljanje prolaza na pješačkom potezu centar grada - Vrazova ul. Atraktivnosti prolaza doprinjet će sadržaji locirani u dvorišnim objektima.

Prostorna jedinica br. 7. slične je blokovske strukture kao i prethodna jedinica. Postojeći niz uz ul. A. Šenoae prosječna je niska izgradnja koja na prostoru ove vrijednosti svakako treba biti zamijenjena atraktivnijom i u funkcionalnom i u oblikovnom smislu. Novi zahvat svakako je promjena koja mora odgovarati zahtjevu o uređenju jezgre kao o nezaustavljivom i vječno živom procesu.

U prostoru jedinice br. 2. natkrivanjem dvorišta planirane su intervencije uz palaču Hertzer restitucijom postojećeg dvorišnog objekta; izgradnjom objekata u Opatičkoj ulici i dogradnjom gospodarskog objekta u dvorištu Franjevačkog samostana s prilazom iz ul. I. Padovca koja bi uz novu funkciju omogućila i otvaranje dvorišta.

Isto tako manje intervencije - rekonstrukcije postojećih objekata planirane su u prostornoj jedinici br. 11.

U prostornoj jedinici br. 13. nisu planirani novi zahvati.

Prostorna jedinica br. 5. definirala je ulično pročelje interpolacijama robne kuće Varteks i PC Atrij, pa je za konačno uređenje prostora planirana nova dvorišna izgradnja koja omogućava smještaj takovih sadržaja koji omogućavaju otvaranja dvorišta javnosti.

Prostorna jedinica br. 17. planira se dovršiti izgradnjom i prenamjenom funkcija u Bakačevoj ul. Prostorne jedinice br. 6., 8 i 9. prostorno su definirane i ne planiraju se nove intervencije osim uređenja dvorišta i održavanja postojećeg građevnog fonda. U prostornoj jedinici 8. planirano je natkrivanje dvorišta nekadašnjeg hotela Istra.

Prema tome UPU-a povijesne jezgre planira kvalitetniju organizaciju i prezentaciju centralnih sadržaja u okviru mogućnosti koje pružaju povijesni objekti i prostori, čije uređenje i obnova je u službi isticanja njihovih ishodišnih vrijednosti, a ne patetični priziv prošlosti. Novi objekti i prostori sadržajna su dopuna postojećim u funkciji zadovoljavanja kvalitete i kvantitete suvremenih potreba. Trgovački i ugostiteljski objekti neizostavni su sadržaji uz sve pravce pješačkog kretanja, a često trasiraju nove, neplanirane i neočekivane pravce. Njihov broj nemoguće je planski utvrditi ali svaka prostor. jedinica u jezgri mora biti spremna prihvatiti takve sadržaje. Da ne bi došlo do nereálnih zahtjeva za prostorima ovih sadržaja potrebno bi bilo izraditi program mogućnosti lokacije trgovačkih i ugostiteljskih prostora i uvjete koje određena lokacija može zadovoljiti.

I obrtničke djelatnosti koje mogu biti smještene u jezgri ograničene su u pogledu svog sadržaja. Djelatnosti kao što su autoelektričar, automehaničar, klesar, limar, stolar i sl., moraju se ukloniti i izmjestiti izvan jezgre. Probrani zanatski sadržaji, koje je poželjno smjestiti u jezgri, najčešće su u službi trgovine kao npr. zlatari, urari, modni stilisti, bižuterija, optičari, PC servisi i sl., i ovi prostori kao i trgovina i ugostiteljstvo moraju pronaći svoje mjesto u svakoj prostornoj jedinici gradske jezgre. Tendencija zamjene stambenog prostora u prizemnim etažama sa poslovnim sadržajima, artikulirana dvorišna izgradnja i preoblikovanje dvorišnih prostora u javne, doprinos je Plana u mogućnosti provedbe navedenih zahtjeva.

Kako u pogledu kulturnih sadržaja Varaždin zauzima istaknuto mjesto u državi, potrebe za njihovom dopunom neprestano se pojavljuju. Uz gotovo svakodnevno nicanje novih privatnih galerija, ateljea i antikvarijata od sadržaja u prostoru jezgre kapitalnih vrijednosti je nova galerija koja se planira u nekadašnjoj Sinagogi. Treba istaći i planiranu prenamjenu kule na Trgu bana Jelačića u objekt sa kulturnim sadržajem.

Sakralni objekti uz svoju osnovnu vjersku funkciju mogu poslužiti i za kulturne manifestacije tipa koncerata, izložbenog prostora i sl. Neki od prostora koje crkva potražuje procesom denacionalizacije također se planiraju za funkciju kulturnih sadržaja kao što je palača Keglević i prostor Medicinske škole, a prostori kulturne namjene predviđeni su i u dvorištu Franjevačkog samostana dogradnjom gospodarskog objekta u ul. I. Padovca. Proširenje muzejskih sadržaja planira se u palači Hertzler adaptacijom same palače, uređenjem dvorišnih objekata i natkrivanjem dvorišta.

Upravne službe u gradu zadržavaju svoje tradicionalne prostore npr. Vijećnica, županijska palača, policija, sud, županijske službe. Za potrebe gradskog poglavarstva obnovljena je palača na Trgu Slobode, dok se za proširenje županijskih službi predviđa dogradnja uz postojeći neboder u ul. S. Vraza i uređenje županijske palače na Franjevačkom trgu.

Bez obzira što proces denacionalizacije ubrzava preseljenje socijalnih stanova izvan prostora jezgre, ne predviđa se smanjenje broja stanovnika već blagi porast, tako da će i ukupni postotak u odnosu broja stanovnika jezgre i ukupnog broja stanovnika u gradu postići zadovoljavajući omjer. To bi se omogućilo u novoizgrađenim objektima uz rubni pojas gradske jezgre ili izgradnjom dvorišnih objekata.

Uz nabrojene funkcije potrebno je provesti i adekvatnu zaštitu stanovništva od mogućih ratnih razaranja i elementarnih nepogoda. To je moguće ostvariti osiguranjem uvjeta za evakuaciju stanovništva kroz mrežu prometnica koje su izvan zone rušenja ili izgradnjom skloništa.

Stupanj zaštite skloništa propisat će se u skladu sa mogućnošću prostora. Planiranje skloništa vezano je na posebne uvjete koje utvrđuju nadležne službe Ministarstva unutarnjih poslova, a u suradnji sa planerom. U pravilu sva skloništa moraju biti dvonamjenska, tj. moraju imati svoju mirnodopsku namjenu koja se u najkraćem roku (cca 12 h) može osposobiti za potrebe skloništa.

### **2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

Za nesmetano funkcioniranje svakog grada od posebne je važnosti mreža javnih površina kojom se osigurava prometna povezanost svih dijelova grada međusobno ali i šire.

Javne površine jezgre samo su dio te mreže, a postojeći raster ulica i trgova posljedica je višestoljetnog razvoja grada i najznačajniji "nosilac povijesnog kontinuiteta i urbanog identiteta". Specifične veličine, profili i karakter javnih površina uvjetovali su odluku planera o isključivanju kolnog prometa iz jezgre i uspostavljanje pješačke zone u kojoj se pristup vozila odvija samo za potrebe opskrbe, odvoz smeća, vatrogasaca, prve pomoći, čišćenja i pristup stanara. Unutar pješačke zone razlikujemo pješačke ulice, trgove, parkove, šetališta i dvorišta koja imaju javne sadržaje.

Pješačke ulice jezgre sve su one relacije u kojima je prioritet u prometu pripao pješaku, dok kolni promet ima samo nužno povremeni karakter propisan posebnim režimom. U podzemnim koridorima ulica smještene su glavne trase komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telefon, plinska mreža, elektroenergetska mreža i dr.) na koje su vezani odvojci za kućne priključke.

Hodne površine trebaju se izvoditi prividno ravne, sa materijalima primjerenim povijesnom ambijentu (kamene ploče, granitne ili betonske kocke i sl.) koji se lako održavaju i čiste, koji su otporni na habanje i upijanje masnoća, a završno su protuklizno obrađeni.

Primjereno treba biti riješena odvodnja s priključkom na kanalizacionu mrežu, mreža kabela TV i elektroenergetska i telekomunikacijska mreža za javne i ulične namjene, a šahtovi trebaju biti pokriveni sa dizajniranim lijevano - željeznim poklopcima ili upuštenim poklopcima ispunjenim materijalom završne obloge hodne površine ulice. Nekoliko dosadašnjih restauratorskih istraživanja govori u prilog snižavanja postojećeg nivoa ulica. U ovu grupu ubrajamo slijedeće ulice: Gajeva ul., Bakačeva ul. Ul. S.S. Kranjčevića, Ul. I. Padovca, dio ul. V. Lisinskog, Opatička ul., dio ul. A. K. Miošića, Draškovićeve ul., Uska ul., dio ul. I. Kukuljevića, Gundulićeva ul., Ul. J. Habelića, Školska ul.

Rasvjeta ulica trebala bi se osigurati konzolnim, dizajniranim, jednoobraznim svjetiljkama za cijelu jezgru gdje god to kontinuitet uličnih pročelja omogućuje dok je rasvjeta na stupovima samo u slučajevima kad druga rješenja nisu moguća. Ove ulice moraju obradom i infrastrukturom biti spremne za prihvatanje uređenih vanjskih prostora ugostiteljskih objekata interesantnih za pješačko zadržavanje, ali i kao turistička ponuda. Profili ulica ne dozvoljavaju planiranje zelenih površina, osim nekih kao što je Gajeva ul., Trg Slobode, Franjevački trg i Pavlinska ul.

Varaždinski trгови specifični su prostorni detalji strogo individualiziranih karakteristika. Nastali na spoju dviju ili više ulica kao njihov prošireni dio prihvaćaju isti ili slični tretman u pogledu uređenja kao i pješačke ulice uz uvažavanje individualnosti i posebnosti. U ovu grupu prostora ubrajamo:

1. Trg kralja Tomislava koji je ujedno i glavni gradski trg čiji vizualni simbol predstavlja gradska vijećnica. Uređenje hodne plohe prioritet je uređenja trga dok eventualno

spuštanje nivoa trga i posljedice takve intervencije na okolne prostore, a i šire, treba najprije sagledati i proanalizirati kroz studiju ili detaljniji projekt uređenja pješačke zone jezgre.

2. Franjevački trg kao nukleus iz kojeg se razvio grad, sa specifičnom dijagonalnom postavom crkve Sv. Ivana, uz uređenje hodne površine zahtijeva intervenciju na definiranju i oblikovanju zelenih ploha kao i rješavanje pristupa crkvi i nivelacije prostora oko nje.
3. Trg M. Stančića predstavlja ulazni prostor u Stari grad. Pravilna, kvadratna forma trga omeđena je živopisnim pročeljima i prodorom zelenila sa obližnjih bedema, koji okružuju srednjovjekovni dvorac. U ovom trenutku završeni su radovi na obnovi hodne površine trga.
4. Trg Slobode formirao se uz južna gradska vrata. Njegovim ljevkastim oblikom dominira najstarija gradska crkva, crkva Sv. Nikole, smještena u vizualnoj simetriji trga te zgrade pošte i kazališta smještene u krajnjim južnim točkama trga. Njegovo uređenje i namjena (parkiralište) zahtijeva hitnu intervenciju za vraćanje trga pješaku. Uz uređenje hodnih površina, javne rasvjete i sadržaja okolnih građevina potrebno je preispitati formiranje vanjskih terasa i oblikovanje zelenih površina trga i vrstu biljnog fonda, što su u stvari smjernice koje bi bile okosnice projektnog programa.
5. Uređenje i namjena prostora Kapucinskog trga i Trga bana Jelačića opisani su u prethodnom poglavlju tekstualnog dijela Plana.
6. Pavlinska ulica je prostor sličan Franjevačkom trgu. Značaj je dobio imenovanjem crkve Blažene Djevice Marije - katedralom. Uređenje hodnih površina, denivelirani pristup u crkvu i formiranje zelenih površina, zahtjevi su slični zahtjevima u uređenju Franjevačkog trga ali je način rješavanja individualan i specifičan. Prvenstveno u ispitivanju mogućnosti oblikovanja trga umjesto ulice, kao i oblikovanje zelenih površina i vrste biljnog fonda.

Zelenilo u gradu oblikovano u parkove ili šetališta zauzima površinu od 21 % ukupne površine unutar granica zahvata Plana. Veće parkovne površine su šetalište J.J. Strossmayera i V. Jagića, a manje park uz katedralu, parkovi uz vile Bedeković i Keglević, prostor bivšeg dječjeg vrtića u Preradovićevoj ul, unutrašnjost bloka br. 19 i park na Trgu bana Jelačića. Svaki od nabrojanih parkova treba rješavati kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu uređenjem pješačkih staza, uvođenjem javne rasvjete, postavom urbane opreme, skulptura, paviljona, fontana i sl. Posebnu pažnju treba obratiti na izmjenu i dopunu biljnog fonda uz izbor autohtonih biljnih vrsta primjerenih lokalnoj klimi i tlu. Prilikom uređenja parkovnih površina treba ocijeniti važnost rekonstrukcije nekadašnjih ograda, odnosno obnovu ili restituciju postojećih. U zelene površine treba ubrojiti i samostanske vrtove, samozatajne prostore zatvorene javnosti.



Unutrašnji prostori bloka sastavljeni su od niza privatiziranih i ograđenih parcela još uvijek u prevelikoj mjeri zapuštenih sa dotrajalom stambenom ili gospodarskom izgradnjom. Posljedica je to njihovog tretmana u povijesti jer sve što je lijepo i reprezentativno trebalo se reflektirati na uličnom pročelju.

Prezentiranje "lica grada u negativu" moguće je samo otvaranjem ovih prostora javnosti. To je ustvari pomak u urbanističkom planiranju jezgre, jer su unutarnja dvorišta mjesta pogodna za planiranje nove izgradnje koja se u većoj mjeri može pokriti suvremenim zahtjevima za ispravno funkcioniranje planiranih sadržaja od postojeće povijesne građe. U većini blokova zbog privatnog vlasništva i mogućnosti provedbe uređenja dvorišta planira se kao uređenje građevinske parcele dok neki blokovi omogućavaju jedinstven pristup uređenju unutrašnjosti bloka kao npr. blok 8 i 19. Dvorišta sa javnim sadržajima u potpunosti moraju zadovoljiti visoke zahtjeve koje ima uređenje svih javnih površina u gradu usklađeno sa zahtjevima povijesnog ambijenta čiji su sastavni dio.

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

---

# **POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJE PROSTORA**

Urbanističkim planom uređenja povijesne jezgre grada Varaždina obuhvaćeno je područje od 56,6 ha površine.

Prostor karakterizira 37 prostornih urbanističko definiranih jedinica unutar postojeće mreže komunikacija ulica, trgova i parkova koje se počinju formirati još u rimsko doba, a karakteristične povijesne pravce zadržavaju do današnjih dana.

Gradnja blokova obilježena je heterogenošću građevinskog fonda nastalog u različitom vremenu izgradnje i različitim stilskih karakteristika, kao i visokim rastom sadržaja.

Osnovna koncepcija rješavanja prostornih problema unutar granica Plana sadržana je u propozicijama urbanističko-konzervatorske studije kako bi se program gradnje i uređenje prostora provodio u cilju zaštite povijesnog prostora i njegove karakteristične morfološke i tipološke izgradnje nastale na osnovi bogate graditeljske tradicije, kako bi se sačuvale povijesne vizure slike grada iz kojih bi se uklonili svi elementi degradacije prostora. Ciljevi zaštite moraju biti i zadržavanje i proširenje sitnog obrta i trgovine, kao i očuvanje izvornih namjena u najvrjednijim objektima i kompleksima povijesne jezgre.

Program gradnje zasniva se na sanaciji ili adaptaciji u okviru kojih se može vršiti konzervacija, restauracija, restitucija ili rekonstrukcija postojećih zgrada, njihova dogradnja, nadogradnja, i izgradnji interpolacija kako bi se urbano definirali nedovršeni ili naknadno degradirani prostori.

Uređenje prostora podrazumijeva uređenje dvorišta blokova, uklanjanje nekvalitetne izgradnje, uređenje javnih gradskih prostora kao što su trgovi i ulice, sanaciju i obnovu karakteristične povijesne urbane opreme te obnovu i restituciju degradiranih parkovnih, vrtnih i ostalih zelenih površina, ali i opremanje javnih prostora novom urbanom opremom (opločenja, klupe, paviljoni, podovi terasa, zaštitne ograde, visoka, niska ili konzolna ulična i parkovna rasvjeta, koševi za smeće, podij za javne manifestacije i dr.) visokokvalitetne izrade i oblikovanja primjerenog ambijentu povijesne jezgre.

U okviru planskih postavki gradnja na području povijesne jezgre temelji se i na uvažavanju vlasničkih odnosa poštujući u najvećoj mogućoj mjeri očuvanje postojeće parcelacije kao jednu od važnijih komponenti mjerila vrijednosti zaštite i očuvanja urbane koncepcije povijesne matrice jezgre.

**Prostorna jedinica (blok) 1**

- je prostor uokviren ulicama V. Lisinskog, S. Vraza, A.K. Miošića i Uršulinskom ulicom. Karakterizira ga relativno rahla izgradnja ( $\rho_i = 33\%$ ) kojom dominira Uršulinski samostan i crkva Rođenja Isusova. Za dio kompleksa Uršulinskog samostana danas namijenjenog Srednjoj medicinskoj školi, Planom predviđena društvena namjena usklađena sa potrebama vlasnika (Uršulinki), moći će se provesti nakon preseljenja medicinske škole na novu lokaciju. Nova izgradnja u obliku dvorišnih objekata predviđena je za niz individualnih parcela uz ul. A. Kačića – Miošića na č.k.br. 1773, 1774 i č.k.br. 1776/1 u zoni mješovite namjene-M2 (pretežito poslovna) i gospodarske namjene-K1 (u zoni poslovnog karaktera - pretežito uslužne djelatnosti) sa izgradnjom dozvoljene visine P+pt uz mogućnost izgradnje podruma ako nova izgradnja ne ugrožava postojeće objekte. Površine objekata odredit će se idejnim rješenjem, a u skladu s odredbama Plana.

Za realizaciju planiranog zahvata potrebno je na tim lokacija ukloniti postojeće krajnje dotrajale objekte, neprimjerene nove objekte kao i šupe i nadstrešnice. Nova dvorišna izgradnja na k.č.br. 1773 i 1774 predviđena je za izgradnju dopunskih sadržaja uličnih građevina stambeno-poslovnog karaktera.

Nova izgradnja na k.č.br. 1776/1 može imati gospodarsku namjenu uslužnih djelatnosti, a ako je vlasnički moguće najbolje je da čini jedinstvenu cjelinu sa ulično-dvorišnim sklopom građevina na k.č.br. 1775 i 1776/2 koje bi se morale rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

Za objekt uz zapadnu granicu na parceli k.č.br. 1777 nužna je rekonstrukcija ali i preoblikovanje u postojećim gabaritima. Sve ostale postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4. u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja, uz izuzetak objekata na č.k.br. 1764/1 i 1764/2 čija rekonstrukcija i preoblikovanje je moguće i sa većim intervencijama.

U sklopu uređenja bloka planirano je parkiralište sa minimum 80 PM i uređenje javnih zelenih površina oko stambenih blokova uz Vrazovu ulicu. Za uređenje prostora nužno je i preseljenje postojećih neprimjereno oblikovanih privatnih garaža u nizu na južnu granicu k.č.br. 1764/1 i 1764/4. Za formiranje parkirališta sa 80 PM potrebno je ukloniti zgradu Crvenog križa i gospodarski objekt.

Novom izgradnjom površina izgrađenosti bloka ne povećava se bitno.

Kao primarno pješačke ulice planirane su Uršulinska ul. te dio ul. V. Lisinskog i ul. A. K. Miošića. Tim ulicama dozvoljen je promet samo za opskrbu i nužne intervencije, odnosno za potrebe stanara bloka. Ul. S. Vraza dio je prvog gradskog prstena oko povijesne jezgre na koji su predviđeni priključci iz dijelova ul. V. Lisinskog i ul. A. K. Miošića.

**Prostorna jedinica (blok 2)**

- je prostor uokviren ul. I. Padovca, S.S. Kranjčevića, Franjevačkim trgom i Uršulinskom ulicom. To je jedan od najstarijih gradskih prostora uz koji su vezani počeci formiranja Varaždina kao naselja.

Dominantno mjesto unutar bloka pripada Franjevačkom samostanu sa crkvom Sv. Ivana Krstitelja. Uz sjevernu stranu bloka formirana je stambena izgradnja na skromnim parcelama, monumentalne palače (palača Herzer i palača Patačić) izgrađene su na južnim uglovima bloka, dok su se slobodnostojeće građanske kuće smjestile na zapadnoj i istočnoj strani bloka.

Urbanistički je blok u potpunosti definiran, a postojeći građevinski fond prema urbanističko-konzervatorskoj studiji pod strogom je zaštitom i dozvoljeni zahvati omogućuju samo sanaciju u smislu tekućeg održavanja ili poboljšanja standarda priključivanjem na uličnu infrastrukturnu mrežu. Dvorišni gospodarski objekti, garaže i nadstrešnice ne podliježu konzervatorskoj zaštiti pa je njihovo uklanjanje i zamjena novim objektima moguća ako su oblikovanjem i mjerilom prilagođeni ambijentu povijesne jezgre.

Visina novih dvorišnih objekata je P + pt uz mogućnost izvedbe podruma ako nova izgradnja ne ugrožava postojeće objekte. Nova izgradnja moguća je na parceli 1535/2, visine po+P+pt, maksimalne brutto površine objekta 500 m<sup>2</sup> bez podruma i sa adaptiranim objektom žitnice mora činiti funkcionalnu cjelinu Planom predviđene vjerske, javne i društvene namjene. Nova izgradnja na k.č.br. 1538 i 1539 visine P+pt, maksimalne brutto površine objekta 300 m<sup>2</sup> sadržajno može biti dopuna uličnog objekta u pogledu gospodarske namjene pretežito uslužnih djelatnosti uz nužno uređenje i oblikovanje dvorišta za javne namjene, ali isto tako ovi objekti mogu imati i karakter pomoćnih gospodarskih građevina, po cijeloj površini dvorišta.

Na parceli k.č.br. 1537 dozvoljena je natkrivanjem dvorišta nova izgradnja prizemnog objekta kao spojnog trakta postojeće dvorišne i ulične građevine, natkrivanjem dvorišta, a moguća je i izgradnja podruma.

U prostorima stambene i poslovne namjene moguća je prenamjena prostora kao i moguće međusobno povezivanje prostora ako su u skladu s planiranom namjenom, i ako su u skladu sa urbanističko konzervatorskim propozicijama zaštite objekta.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakama na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije, odnosno za potrebe stanara.

**Prostorna jedinica (blok) 3**

- je prostor uokviren ul. I. Padovca, Uršulinskom ulicom i trgom M. Stančića. To je niz građansko-obrtničkih kuća nastao tokom 19. st. nakon rušenja gradskih bedema, pa s konzervatorskog stanovišta predstavlja značajni spomenički sloj, a s urbanističkog stanovišta karakterističan detalj povijesne jezgre kako u parcelaciji tako i u građevinskom mjerilu (tlocrti, visine) postojeće izgradnje.

Planirani zahvati u ovom bloku dozvoljavaju samo mogućnost rekonstrukcije postojećih objekata u smislu tekućeg održavanja ili poboljšanja standarda stanovanja priključivanjem na uličnu infrastrukturnu mrežu. Iako je planirana mješovita pretežito stambena namjena-M1, unutar postojećih objekata mogući su manji poslovni prostori tipa ureda ili kancelarije sa minimalnim brojem zaposlenih (max 2-3 zaposlena), a na parcelama izgradnja garaža, spremišta, nadstrešnica i sl. oblikovanjem i mjerilom prilagođeni neposrednom okruženju.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Nije planirana nova izgradnja unutar bloka.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu i nužne intervencije, odnosno za potrebe stanara.

#### **Prostorna jedinica (blok) 4**

je prostor uokviren ul. V. Nazora, trgom Bana Jelačića, ul. Lj. Gaja, Bakačevom i Uršulinskom ulicom. Formiranje današnjeg oblika bloka je višestoljetni proces započet gradnjom stambenih gradskih kuća ispod sjevernog bedema tokom 18. st. u Bakačevoj ulici, zatim je slijedila monumentalna gradnja uz trg Bana Jelačića u 19. st., a zgrade u ul. V. Nazora i Uršulinskoj ul. izgrađene su na početku 20 st. Izgradnja je oblikovno stilski i tlocrtno heterogena, pa je u skladu s tim izvršena i konzervatorska valorizacija i određen stupanj zaštite pojedinih objekata.

Prostorne mogućnosti bloka dozvoljavaju graditeljske intervencije na određenim parcelama, u cilju urbanističke definiranosti prostorne jedinice, uređenje vrtova kao i prenamjene prostora. Planirane graditeljske intervencije predviđaju novu izgradnju na parceli k.č.br. 1487, k.č.br. 1492/1 i k.č.br. 1504/1, dogradnje na parcelama k.č.br. 1494/1, 1492/2, 1498/3, 1499, 1500, (dvorišni objekt sagrađen bez građevinske dozvole adaptirat će se i uklopiti konstruktivno i oblikovno u novu dogradnju) 1501, 1502/1, 1502/3 i 1504/2, samostojeće građevine na k.č.br. 1491, 1494/1, 1494/2 i 1495 i rušenja postojećih objekata na parceli i k.č. br. 1487 (ulični objekt), kao i sve dotrajale dvorišne objekte garaža, šupa, spremišta i sl. Na parcelama uz Bakačevu ulicu moguća je izgradnja dvorišnih, prizemnih građevina i prenamjena prizemlja uličnih objekata u javne sadržaje. Katastarske čestice br. 1502/1 i 1502/3 planirano je ujediniti u jedinstvenu parcelu, a funkciju postojećih objekata zamijeniti adekvatnom namjenom koja bi odgovarajuće korespondirala sa uređenim i revitaliziranim vrtom na parcelama k.č.br. 1488 i 1489 kao javnim prostorom pridruženom uređenom Trgu bana Jelačića.

Na parcelama k.č.br. 1487, 1504/1 i 1504/2 nove građevine predviđene su sa sadržajem mješovite pretežito poslovne namjene (M2) i visine po+P+1+pt sa slijedećim maksimalnim bruto površinama objekata: na k.č.br. 1487 – 1100 m<sup>2</sup>, na k.č.br. 1504/1 – 350 m<sup>2</sup>, i na k.č.br. 1504/2 – 120 m<sup>2</sup>, ne računajući podrum. Na parceli k.č.br. 1494/1 nova dogradnja visine po+VP predviđena je sa sadržajem mješovite pretežito stambene namjene (M1). Nova izgradnja na parceli k.č.br. 1502/1 i 1502/3 visine Po+P+pt predviđena je za javnu i društvenu namjenu prvenstveno kulturnu (D6), ali isto tako može imati i gospodarsku pretežito uslužnu namjenu (K1). Iste namjene mogu biti i dvorišni objekti na k.č.br. 1498/3, 1499, 1500 i 1501 visine P+pt ali koji mogu dobiti i funkciju pomoćnih građevina uličnim građevinama (spremišta i garaže i sl.). Nova izgradnja na parcelama k.č.br. 1491, 1494/1, 1494/2 i 1495, visine P može imati funkciju isključivo pomoćnih gospodarskih građevina (spremišta, garaže i sl.). Površine ovih objekata odredit će se ldejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Sve postojeće građevine u bloku uz Bakačevu ul., ul. Lj. Gaja, Trg bana Jelačića i dio ulice V. Nazora (k.č.br. 1486 i 1490) moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti intervencija na pročeljima ili preoblikovanju ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka (Uršulinska ul., Bakačeva ul., ul. Lj. Gaja, Trg M. Stančića i Trg bana Jelačića) planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara. Ulica V. Nazora je glavna gradska ulica dio prvog prometnog prstena oko povijesne jezgre.

**Prostorna jedinica (blok) 5**

- je prostor uokviren Bakačevom ul, ul. Lj. Gaja, Trgom kralja Tomislava, Franjevačkim trgom i ul. S. S. Kranjčevića, i Trgom M. Stančića.

Povijesni razvoj ovog bloka počinje u srednjem vijeku da bi se intenzivirao tokom 18. st. izgradnjom građansko-obrtničkih kuća, a svoj oblik dovršio novom izgradnjom ili adaptacijom i proširenjem postojećih zgrada tokom 19. st. Urbanističko-prostorne karakteristike govore o inzularnoj formi bloka sa mekanom građevinskom linijom uličnih zgrada, parcelama sa dužim osima u smjeru istok - zapad i karakterističnim "L" oblikom kuća sa dvorišnim krilom smještenim uglavnom na sjevernoj međi parcele. Na prostoru bloka izvedena su i dva nova interpolacijska zahvata koji nisu poremetili volumensku ravnotežu i građevnu strukturu bloka.

Planirani zahvati na području ovog bloka dozvoljavaju novu izgradnju dvorišnih objekata visine po+P+pt uglavnom na svim parcelama uz ul. Lj. Gaja i ul. S.S. Kranjčevića uz prethodno rušenje postojeće dotrajale ili funkcionalno i oblikovne neprihvatljive postojeće dvorišne izgradnje.

Dvorišnom objektu na k.č.br. 1517 na Trgu kralja Tomislava dozvoljava se visina po+P+1+pt. Na uličnim objektima dozvoljene su rekonstrukcije u smislu održavanja objekta, osim objekta na k.č.br. 1515 za kojeg se planira temeljita rekonstrukcija pročelja, a moguća je i restitucija objekta u postojećim gabaritima.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.



**Prostorna jedinica (blok) - 6**

- je prostor uokviren ulicama: Bakačevom ul., Uskom ulicom, Ul. I. Kukuljevića, Trgom kralja Tomislava i ul. Lj. Gaja.

Ovaj blok ima sličnu urbanističku koncepciju kao i prethodni blok 5, što znači da je duža os parcela orijentirana u smjeru istok - zapad, da je inzularnog karaktera i da je građevinska linija uličnih objekata mekana i nepravilna. Povijesni razvoj vezan je prvenstveno uz izgradnju građansko-obrtničkih kuća uz Gajevu ul., tokom 18. st. sa pomoćnim objektima orijentiranim na Usku ulicu. Tokom 19. st. adaptacijom pomoćnih objekata kuće dobivaju stambeni karakter, a kasnije i lokale uglavnom u prizemlju koji iniciraju preustroj Uske ulice u jedan od centra društvenog okupljanja grada. Centralno mjesto bloka zauzima Gradska vijećnica koja je ujedno i najstariji objekt unutar bloka.

Na području ove prostorne jedinice planirane su uglavnom rekonstrukcije postojećih objekata u smislu većih ili manjih građevinskih zahvata ovisno o postojećem stanju objekata. Restitucija odnosno rekonstrukcija planirana je na objektima na k.č. br. 1478, 1479 u Uskoj ulici, te na cjelokupnom potezu Gajeva ulica - Uska ulica na k.č.br. 1481. Pošto je izgrađenost bloka velika, cca 77% ukupne površine, osim mogućnosti rekonstrukcije i adaptacije postojećih, nova izgradnja nije predviđena, osim u dvorištu k.č. br. 1479 na mjestu postojećeg objekta predviđen je novi, visine p+pt i površine 80 m<sup>2</sup>.

Uređenjem postojećih dvorišta moguće je ostvariti pješačko povezivanje Gajeve i Uske ulice ako dvorišta imaju javnu i društvenu namjenu i sređene vlasničke odnose.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

**Prostorna jedinica (blok) 7**

- je prostor uokviren Bakačevom ulicom, ul. A. Šenoae i ul. I. Kukuljevića i Uskom ulicom. Ovaj blok ima sličnu urbanističku koncepciju kao i prethodna dva, što znači da je duža os parcela orijentirana u smjeru istok - zapad, da je inzularnog karaktera samo je građevinska linija uličnih objekata tvrđa, pa je i forma bloka pravokutnog oblika. Povijesni razvoj vezan je uz izgradnju u Uskoj ulici, dok su objekti u Šenoinoj ulici izgrađeni u toku 19. i 20. st. na mjestu nekadašnjih vrtova. Najznačajnije mjesto u bloku imaju uglovnice u Kukuljevićevoj ulici koje ustvari predstavljaju nukleus začetka razvoja izgradnje bloka.

Za urbanističko uređenje bloka planirano je zadržavanje povijesne matrice sa objektima uz Kukuljevićevu i Usku ulicu. Na objektima uz Šenoinu ulicu planirana je opsežnija rekonstrukcija u oblikovnom smislu. Postojeći gabariti zadržali bi se zbog velike izgrađenosti parcela, ali i bloka ukupno (70%). Ista intervencija planirana je i na parceli k.č.br. 1470 u Uskoj ulici. Uređenjem postojećih dvorišta moguće je ostvariti pješačko povezivanje (koridor, pasagge i sl.) Uske ulice i Šenoine ulice ako dvorišta imaju javnu i društvenu namjenu i sređene vlasničke odnose.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

**Prostorna jedinica (blok) 8**

- je prostor uokviren ul. I. Kukuljevića, ul. A. Šenoe, Pavlinskom ul. i Trgom kralja Tomislava. Povijesni razvoj formiranja ovog prostora možemo promatrati od prve izgradnje jugozapadne uglovnice koja će kasnije u 18. st. postati banska palača. Daljnja izgradnja na zapadnoj strani bloka formirala je danas centralni gradski trg. Prije rušenja gradskih fortifikacija blok je bio podijeljen Uskom ulicom, u smjeru sjever - jug, na dvije prostorne jedinice. Već početkom 19. st. prolaz nestaje, a prostor u urbanističkom smislu dobiva čvrstu blokovsku strukturu naglašenu izgradnjom uglovnica na svim uglovima bloka. Najnovijom izgradnjom poslovnog objekta na kč.br. 1461, blok postaje graditeljski definirana cjelina bez mogućnosti daljnje nove izgradnje.

Za urbanističko uređenje bloka planirane su veće ili manje rekonstrukcije na uličnim objektima, ovisno o građevinskom stanju objekta i očuvanoj autentičnosti stilskog izražaja pa se sva pažnja treba usredotočiti na uređenje dvorišnih prostora. Pomoćne građevine (šupe, garaže) u pravilu su neprimjerenog oblikovanja neadekvatno locirane pa ih je potrebno ukloniti. Isto tako je potrebno postojeću trafostanicu oblikovati primjereno prostoru povijesne jezgre. Dvorišno krilo gradske kavane kao i palače Drašković moguće je rekonstruirati ili zamijeniti novim objektom. Dvorište na parceli k.č.br. 1462 moguće je preurediti u javni prostor okružen poslovnim prostorima u prizemlju.

Na k.č.br. 1465/1 moguće je natkrivanje dvorišta u svrhu izgradnje poslovnog prostora pridruženog postojećem objektu na spomenutoj kat. čestici.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

**Prostorna jedinica (blok) 9.**

- je prostor uokviren Franjevačkim trgom, Trgom kralja Tomislava, Pavlinskom ul., ul. A. Stepinca, ul. J. Habelića i ul. I. Gundulića. To je jedan od povijesno najznačajnijih prostora kojeg karakterizira potez građanskih stambenih kuća s lokalima u prizemlju građanih u prvoj polovici 18. st. smještenih na zapadnoj strani i kompleks nekadašnjeg Isusovačkog samostana koji je danas funkcionalno podijeljen u tri nezavisne cjeline: Fakultet organizacije i informatike, biskupski ordinarijat i katedralu. Ovaj kompleks sa pridruženim okolnim zelenim površinama ustvari dominira prostornom jedinicom koja u urbanističkom smislu ne predstavlja primjer klasične blokovske izgradnje.

Planirani zahvati za urbanističko uređenje bloka odnose se na uređenje pristupa katedrali i zelenih površina koje su prema namjeni korištenja prostora javne zelene površine podijeljene na zonu javnog parka, zonu dječjeg igrališta i zonu odmarališta ili vrt (odnosi se na pripadajući prostor dvorišta FOI-e). Uređenje prostora javnih zelenih površina zahtijeva identičan tretman uređenju šetališta V. Jagića kako u pogledu odabira biljnog fonda tako i u pogledu ostale opreme kao što je obrada hodnih površina pješačkih staza, javna rasvjeta, urbana oprema i sl. građevinski zahvati u smislu nove izgradnje nisu planirani, osim na parceli k.č.br. 1823 a na postojećoj izgradnji koja je sačuvala kvalitetu i reprezentativnost mogući su nužni zahvati radi održavanja ili restitucije stilskih detalja izgubljenih prilikom nestručno obavljenih adaptacija.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara uz izuzetak ul. A. Stepinca koja je predviđena za jednosmjerni promet s vezom na prvi gradski prsten, i ul. J. Habelića u kojoj je unutar pješačke zone dozvoljeno formiranje kontrolirano naplatnog parkirališta uz zonu parka.

Pavlinsku ulicu planirano je preurediti na način proširene pješačke ulice, sa denivelacijama utvrđenim sondiranjem terena odabirom novog biljnog fonda, zasađenog u novo oblikovanim zelenim površinama, unutar kojeg je poželjno ukomponirati klupe za sjedenje. Postojeći video-zid potrebno je izmjestiti izvan područja glavnog gradskog trga.

**Prostorna jedinica (blok) 10.**

- je prostor uokviren ul. J. Habdelića, ul. A. Stepinca, ul. A. Cesarca i Trgom slobode. To je prostor kojim dominira zelena površina gradskog parka (šetalište V. Jagića). Na sjeverozapadnom dijelu prostora je formirana izgradnja građanskih stambenih kuća specifično izmaknutih volumena koje tvore istočno pročelje Trga slobode. Na jugozapadnom uglu krajem 19. st. izgrađena je zgrada kazališta. Najstarija zgrada, ujedno i stilski najvrjednija na ovom prostoru, je Zakmardijeva palača.

Za urbanističko uređenje ove prostorne jedinice Planom je predviđeno nekoliko intervencija. Šetalište Vatroslava Jagića uređuje se kao jedinstvena oblikovna cjelina i predlaže da postane zaštićeni dio prirodne baštine prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 163/03). U sklopu parka potrebno je urediti pješačke površine, uvesti javnu rasvjetu, izgraditi fontanu, oblikovati paviljon, interpolirati skulpture i javni WC. Hortikulturno uređenje podrazumijeva zamjenu postojećih dotrajalih stablašica novima, kao i dopunu postojećeg biljnog fonda sa autohtonim biljnim vrstama primjerenim lokalnoj klimi i tlu kao i uređenje travnatih i cvjetnih parcela kao i niskog zelenila. Kod rekonstrukcije trafostanice potrebno je postojeću izmjestiti na novu lokaciju predviđenu ovim planom.

Za novu izgradnju na k.č.br. 1814 putem javnog natječaja potrebno je izabrati najpovoljnije funkcionalno i oblikovno rješenje objekta ugostiteljsko-turističke namjene sa smještajnim kapacitetom ograničenog broja soba (10-15) dvokrevetnih, kao i uređenje parcele. Planom je predviđena adaptacija postojećeg uličnog objekta, i izgradnja novog uvučenog u park visine po+P+pt i maksimalne brutto izgrađene površine od 1000 m<sup>2</sup> (podrum nije uračunat).

Nova izgradnja predviđena je na k.č.br. 1812 uz istočnu granicu parcele (prema parku) koja može biti javne namjene sa pristupom iz parka. Planirana visina objekta je po+P+1+pt, maksimalne brutto površine cca 850 m<sup>2</sup> (podrum nije uračunat). Prethodno je planirano rušenje postojećih, dvorišnih, pomoćnih objekata. Objekt bi trebao imati prvenstveno gospodarsku namjenu uslužnih djelatnosti (K1) s orijentacijom prema parku, dok bi na katu mogli biti osim gospodarskih i stambeni sadržaji.

Na parceli k.č.br. 1804 potrebno je sanirati postojeću uličnu, a naročito dvorišnu zgradu uz mogućnost dogradnje u sjeveroistočnom dijelu parcele, maksimalne brutto površine od 150 m<sup>2</sup> (podrum nije uračunat). Uz sanaciju planirana je i prenamjena prostora s gospodarskom namjenom uslužnih djelatnosti (K1) koja se odgovarajuće uklapa u ambijent parka i blizinu kazališta.

Planirana je rekonstrukcija dvorišnih objekata na k.č.br. 1811, 1810, 1809, 1808 i 1807 unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita. Na ovim parcelama nije dopuštena nova izgradnja.

Na svim uličnim objektima unutar prostorne jedinice potrebno je izvršiti sanaciju ili rekonstrukciju u smislu tekućeg održavanja i poboljšanja standarda stambenih i poslovnih prostora.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara. Trg Slobode i ul. J. Habdelića planirani su kao pješačke komunikacije s povremenim prometom za potrebe opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara. U ul. J. Habdelića unutar pješačke zone uz park dozvoljeno je formiranje kontrolirano naplatnog parkirališta uz zonu parka. Ul. A. Stepinca planirana je za jednosmjerni promet uz zadržavanje postojećih parkirališta kao i ul. A. Cesarca. Planirano je i proširenje pješačke plohe ispred ulaza u kazalište i ukidanje parkirališta uz pročelje kazališta i dijela parka.

**Prostorna jedinica (blok) 11.**

- je prostor uokviren Franjevačkim trgom, ul. I. Gundulića, Trgom slobode i ul. J. Draškovića. To je jedan od najstarijih varaždinskih urbanih blokova koji se sastoji od dviju jedinica podijeljenih Školskom ulicom. Sjeverna jedinica ima čvrstu blokovsku izgradnju orijentiranu na sve četiri strane sa nizom građanskih kuća u kojima je stanovanje smješteno na katu, a poslovni prostori u prizemlju. Najmonumentalnija palača unutar bloka je zgrada Varaždinske županije, a stilski najvrjednija rokoko palača koju je izgradio grof Patačić. Južni dio bloka inzularnog je karaktera sa crkvom Sv. Nikole kao najdominantnijim objektom cjelokupnog bloka. Posebnost ovog bloka u smislu stilskog detalja su portali pojedinih palača.

Za urbanističko uređenje ovog prostora potrebno je preuređenje okoliša crkve Sv. Nikole formiranjem adekvatnih pješačkih površina i prilaza crkvi opločenjem usvojenim za cjelokupni prostor povijesne jezgre, oblikovanjem zelenih površina i biljnim fondom autohtonih vrsta kao i opremanjem površina urbanom opremom oblikovanja jedinstvenog za cjelokupni prostor jezgre.

Postojeći građevinski fond potrebno je održavati i obnavljati radi zadržavanja osnovnih stilskih karakteristika i vrijednosti.

Nova izgradnja moguća je u obliku izgradnje dvorišnih objekata visine P na parcelama k.č.br. 1794, 1791, a rekonstrukcije ili zamjenske objekte moguće je izvesti na parcelama k.č.br. 1793, 1795/3 i 1795/4 nakon uklanjanja i u okviru gabarita postojećih dvorišnih objekata.

Rekonstrukciju je moguće izvesti i na prizemnim uličnim objektima uz Školsku ul., na parcelama k.č.br. 1791 i 1801.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

**Prostorna jedinica (blok) 12**

- je prostor uokviren ul. A. Kačića Miošića, ul. J. Draškovića, Kapucinskim trgom i ul. I. Cankara. Iako na izgled kompaktne blokovske strukture ova prostorna jedinica u urbanističkom smislu je kao i blok 5,6 i 7 primjer tipične inzule s obzirom da prevladava dvostrana orijentacija bloka u smjeru istok - zapad. Naime, ovaj prostor se formirao neposredno uz unutarnju stranu gradskih bedema prema kojima su bili orijentirani vrtovi parcela, a prva izgradnja bloka vezana je uz današnju ulicu J. Draškovića. Ova izgradnja predstavlja niz stambenih građevina bogatije društvene provenijencije 18 st., a stilski je najvrjednija Palača zagrebačkog kaptola na sjeveroistočnom uglu bloka. Izgradnja uz ul. I. Cankara razvila se kasnije i primjer je stilski heterogene izgradnje ali ujednačenih gabarita i mjerila.

Prostorne mogućnosti bloka dozvoljavaju građevinske intervencije koje bi utjecale na urbanističko uređenje bloka sačuvavši pritom postojeću parcelaciju i uklopivši se u mjerilo postojeće izgradnje. S obzirom na veličinu parcela zahvati su mogući na većini parcela uz prethodno uklanjanje nekvalitetne, dvorišne izgradnje. Na parceli k.č.br. 1779 moguća je izgradnja dvorišnog objekta uz zapadnu i južnu među, visine P+pt. Na parceli k.č.br. 1782 moguća je izgradnja interpoliranog objekta, visine po+P+1+pt maksimalne bruto površine 500 m<sup>2</sup> (podrum nije uključen). Za projekt interpoliranog objekta potrebno je izraditi više idejnih rješenja prema 7.5. Provedbenih odrednica.

Na parceli k.č.br. 1781 moguća je izgradnja dvorišnog krila uz istočnu među visine P+pt maksimalne bruto površine 150 m<sup>2</sup>. Na parceli k.č.br. 1783/2 moguća je izgradnja dvorišnog krila uz sjevernu među, visine po+VP+1 maksimalne bruto površine 120 m<sup>2</sup> bez podruma. Na parcelama k.č.br. 1784/2 i 1784/1 moguća je graditeljska intervencija: rekonstrukcije i preoblikovanja postojećeg uličnog objekta i zamjena postojećeg dvorišnog objekta u nastavku uličnog objekta. U dvorištu k.č.br. 1784/1 uz južnu među moguća je dogradnja visine P+pt maksimalne bruto površine 100 m<sup>2</sup>. Dvorišna izgradnja visine P+pt moguća je i na parcelama k.č.br. 1786 uz zapadnu među maksimalne bruto površine 100 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1787 uz sjevernu među maksimalne bruto površine 80 m<sup>2</sup>.

Namjena nove izgradnje na parceli k.č.br. 1782 je mješovite pretežito poslovne uz mogućnost smještaja pomoćnih gospodarskih sadržaja: spremišta, garaže i sl., a na k.č.br. 1783/2 je prvenstveno stambena uz mogućnost smještaja pomoćnih gospodarskih sadržaja. Na ostalim parcelama nova izgradnja predviđena je kao sadržaj za povećanje standarda, uličnih stambeno poslovnih građevina u smislu izgradnje pomoćnih, gospodarskih sadržaja, spremišta i garaže i sl. Na parceli 1784/1 dvorište je planirano pretvoriti u javnu pješačku komunikaciju na relaciji centar grada – ul. Br. Radić.

Prizemni ulični objekt na parceli k.č.br. 1787 moguće je nadograditi sa jednom etažom i potkrovljem uz prethodnu rekonstrukciju prizemlja i podruma. Na postojećoj izgradnji moguće su manje rekonstrukcije u smislu tekućeg održavanja, preuređenja ili prenamjene prostora u okviru postojećih gabarita.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

Sve ulice oko bloka osim ul. I. Cankara planirane su kao pješačke komunikacije s povremenim prometom za potrebe opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara. Ul. I. Cankara planirana je za jednosmjerni promet s mogućnošću parkiranja.

### **Prostorna jedinica (blok) 13**

- je prostor uokviren Kapucinskim trgom, ul. A. Opolski, Trgom Slobode i ul. A. Cesarca. Blok 13. je jedna od manjih prostornih jedinica na području povijesne jezgre i jedna od rjeđih čija izgradnja počinje izvan gradskih bedema još u 18. stoljeću, na sjeveroistočnom uglu bloka. Kompleks pošte počinje s izgradnjom zgrade na jugoistočnom uglu kompleksa, u drugoj polovici 19. stoljeća, a završava sa izgradnjom južne i zapadne strane bloka u drugoj polovici 20. st. Na taj način blok je u urbanističkom smislu definiran.

Za ovu prostornu jedinicu osim održavanja postojećih objekata, dvorišta i zelenih površina nove građevinske intervencije nisu planirane. Moguće je izvođenje zamjenskih objekata ili preoblikovanje pročelja postojećih objekata na zapadnoj i južnoj strani bloka, dok je za objekte na istočnoj strani bloka (uz Trg slobode) moguća rekonstrukcija u smislu popravka i održavanja. Na parceli k.č.br. 2077 moguća je rekonstrukcija dvorišnih krila.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice i trgovi oko bloka planirani su prvenstveno kao pješački, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara.

Trg Slobode i ul. A. Opolski planirane su kao pješačke komunikacije s povremenim prometom za potrebe opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara. Trg Slobode potrebno je urediti kao pješački trg sa zelenim površinama i otvorenim javnim prostorima – terasama čiji sastavni dio u sklopu jedinstvenog oblikovanja je južni dio prostora bloka br. 11 – prostor oko crkve Sv. Nikole. Za idejno rješenje uređenja Trga Slobode potrebno je raspisati javni natječaj.



**Prostorna jedinica (blok) - 14**

- je prostor uokviren ul. A. Kačića Miošića, Ul. I. Cankara, Ul. A. Cesarca i Ul. S. Vraza. Ovaj prostor formiran je kao jedna od urbanih jedinica povijesne jezgre početkom 19. st., ali je bio najintenzivnije izložen neprestanim procesima urbanizacije. Kao rezultat svega dogodilo se najdrastičniji sukob modernog urbanizma sa povijesnom jezgrom kroz izgradnju predimenzioniranih objekata robne kuće, nebodera i stambene trokatnice. Rudimenti povijesne matrice ostaci su parcelacije uz ul. I. Cankara i ul. A. Kačića Miošića sa izgradnjom s početkom 20. st.

Za urbanističko uređenje ovog bloka trebalo bi planirati daleko veće zahvate u odnosu na realnu mogućnost provođenja u vremenu trajanja Plana kao važeće dokumentacije. Zbog toga su planirane prihvatljive intervencije u smislu izgradnje uličnih dogradnji i dvorišnih objekata, te rekonstrukcije postojećih objekata s tendencijom preoblikovanja pročelja.

Najveća dogradnja planirana je na parceli k.č.br. 1746 i 1751, visine djelomično po+P+2-3 odnosno po+P+4-5, kao baza postojećem neboderu koja bi prvenstveno negirala njegov soliterni karakter i visinu. Dio objekta prema stambenoj zgradi visine je P+1 sa mogućnošću otvorenog ili djelomično otvorenog prizemlja. Namjena objekta je javna društvena sa upravnim sadržajem (D1), a maksimalna brutto površina bez podruma je 2650 m<sup>2</sup>. Za planiranu intervenciju potrebno je raspisati javni natječaj.

Ulična dogradnja visine P+1+pt i maksimalne brutto površine objekta 200 m<sup>2</sup>, planirana je na parceli k.č.br. 1747/2 u ul. A. Kačića Miošića ispred dvorišnog objekta garaža u nizu. Dvorišna izgradnja planirana je u pravilu kao dogradnja uličnoj izgradnji na parcelama k.č.br. 1759, 1757, 1755 i 1754/1, visine po+P+pt. Namjene ovih objekata mogu biti višestruke i mogu se kretati u okvirima stambenih, gospodarskih pretežito uslužnih namjena ili kao pomoćne gospodarske građevine za smještaj spremišta, garaža i sl., a površine izgradnje će se definirati idejnim rješenjem.

Prostor Kapucinskog trga k.č.br. 3129/1, planiran je za uređenje u dvije faze. U prvoj fazi uređenja trg će se urediti djelomično kao parkovna površina - drvored uz južnu stranu trga, a djelomično kao parkirališna površina (sjeverni dio) tako da ukupni kapacitet vozila na otvorenom prostoru trga i u podzemnoj etaži bude 450 PM. Druga faza obuhvaćala bi definitivno uređenje trga kao isključivo pješačke površine. U fazi izgradnje podzemne garaže treba predvidjeti izgradnju staklenog paviljona na trgu koji će omogućiti smještaj ulazno-izlazne rampe, a po potrebi i drugih sadržaja. Paviljon ima gospodarsku namjenu (K1 - poslovna, pretežno uslužna), visine prizemlja (maksimalno 4 m do vijenca), površine 200,00 m<sup>2</sup>, a njegov točan položaj će se odrediti idejnim rješenjem. Za prostor Kapucinskog trga propisana je izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja u više varijanti (minimalno 3) prema 7.5. Provedbenih odredbi.

Sve ulice oko ovog bloka predviđene su kao površine s jednosmjernim ili dvosmjernim prometom.

Planirani je i odvojeni prilaz gospodarskom dvorištu robne kuće i neboderu (iz ul. I. Cankara). Gospodarsko dvorište robne kuće potrebno je vizualno odvojiti od pogleda iz ul. S. Vraza i prilaza neboderu atraktivnom arhitektonskom intervencijom.

**Prostorna jedinica (blok) - 15**

- je prostor uokviren šetalištem J.J. Strosmayera, Uršulinskom ul., ul. V. Lisinskog i ul. S. Vraza. Ova prostorna jedinica nastala je na prostoru između bedema staroga grada i nekadašnjeg zapadnog ulaza u grad. U urbanističkom smislu to je tip inzularne jedinice sa jednostranom izgradnjom smještenom uz ul. V. Lisinskog. Objekti su tlocrtno i stilski neujednačeni, a kompleks bivše tvornice ulja unio je poremećaj ravnoteže i fizionomije u okruženje niske stambene izgradnje sa velikim vrtovima prema kompleksu starog grada.

S obzirom na rahlu izgradnju bloka prostorne mogućnosti dozvoljavaju izgradnju niskih objekata uz sjevernu stranu parcela koja bi svojim javnim sadržajem oživjeli atraktivan pješački prolaz između bedema i bloka.

Na parceli k.č.br. 1545/1 planirana je mogućnost rekonstrukcije dvorišnih objekata za potrebe uslužnih djelatnosti. Na parceli k.č.br. 1545/2 postojeći objekt može se rekonstruirati uz mogućnost preoblikovanja pročelja. Na parceli k.č.br. 1546 uz istočnu granicu parcele moguća je izgradnja objekta visine po+P+pt maksimalne bruto površine 150 m<sup>2</sup> bez podruma. Na parceli k.č.br. 1547 planirana je izgradnja objekta uz zapadnu granicu parcele, visine po+P+pt maksimalne bruto površine 200 m<sup>2</sup> bez podruma i dogradnja uz sjevernu stranu postojećeg uličnog objekta. Na parceli čk.br. 1548 planirano je rušenje dvorišnog objekta. Na neizgrađenoj parceli k.č.br. 1549 uz sjevernu i istočnu granicu parcele planirana je nova izgradnja visine po+P+pt maksimalne bruto površine 150 m<sup>2</sup> bez podruma, a na k.č.br. 1544/3 uz sjevernu i zapadnu granicu parcele s odmakom od ul. V. Lisinskog na liniji objekta nekadašnje Uljare, visine po+P+pt maksimalne bruto površine 250 m<sup>2</sup> bez podruma. Poželjno je da dvojni objekti imaju jedinstveno oblikovanje i izgled samostalnog objekta. Objekt na k.č.br. 1544/2 nakon iseljenja radio stanice potrebno je urediti u postojećim horizontalnim, vertikalnim i oblikovnim gabaritima kao objekt gospodarske namjene pretežito uslužne, a dvorište kao javni park prema odrednicama iz Plana, a moguća je i mješovita pretežito stambena namjena objekta, tj. M1 s time da u tom slučaju moguća je namjena dvorišta uređeni vrt Z3.

Svi novoplanirani objekti kao i postojeći dvorišni objekti uz sjevernu među parcele prvenstveno bi trebali imati gospodarsku namjenu uslužnih djelatnosti (K1) s orijentacijom na prolaz uz bedeme.

Uršulinska ul. i dio ul. V. Lisinskog (istočni dio) planirani su kao pješačke komunikacije s povremenim prometom za potrebe opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara. Preostali dio ul. V. Lisinskog i ul. S. Vraza planirane su za dvosmjerni promet.

**Prostorna jedinica (blok) - 16**

- je prostor uokviren ul. V. Nazora, Uršulinskom ul., blokom 15. i ul. S. Vraza. Ovaj uvjetno rečeno blok je najstariji i povijesno najvrjedniji kompleks povijesne jezgre nastao još u 12. st. koji niti kasnijim dogradnjama u različitim povijesnim razdobljima nije izgubio svoju cjelovitost i skladnost.

U ovom prostoru nisu planirani novi graditeljski zahvati osim radova na održavanju ove jedinstvene spomeničke cjeline. Zahtjevi za radove na održavanju šetališta J.J. Strosmayera identični su onima koji su navedeni za gradski park V. Jagića u poglavlju za blok 10.

Pripadajući dio ovog bloka je i zona nekoliko parcela sa objektima u ul. V. Nazora koji uz tekuće održavanje objekata zahtijevaju i uređenje dvorišta.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice V. Nazora i S. Vraza planirane su za dvosmjerni i jednosmjerni promet kao glavne gradske ulice koje su dio prvog prometnog prstena oko povijesne jezgre.

Uršulinska ulica planirana je kao pješačka komunikacija s povremenim prometom za potrebe opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara.

**Prostorna jedinica (blok) -17**

- je prostor uokviren ul. A. Šenoe, Bakačevom ul., ul. Lj. Gaja i ul. V. Nazora. Početak formiranja ovog bloka vezan je za 18. st. izgradnjom objekta na parceli k.č.br. 1485/2 i uglovnom prizemnicom na parceli k.č.br. 1484. To je ustvari potez nekadašnjeg sjevernog pristupa u grad. Ostali dio bloka izgrađen je početkom 20. st., a pojedini objekti i u najskorije vrijeme. Ovom bloku pripada i prostor Trga bana Jelačića koji ima funkciju parkirališta tržnice (koja je smještena u susjednom bloku 18).

Planirani zahvati za uređenje ovog bloka osim zaštite povijesno vrijednih objekata predviđaju i mogućnost izgradnje novih ili dogradnje postojećih objekata. Na parceli k.č.br. 1484 predviđa se dogradnja novog uglovnog objekta, visine po+P+1+pt i maksimalne brutto površine objekta 400 m<sup>2</sup> bez podruma, te dogradnja sjevernog (dvorišnog) krila (drugi dio objekta) nedavno sagrađenog objekta u Bakačevoj ul. Na parceli k.č.br. 1485/1 predviđa se nova izgradnja uz zapadnu i sjevernu granicu parcele visine po+P+1+pt i maksimalne brutto površine objekta 600 m<sup>2</sup> bez podruma. Na parceli k.č.br. 1485/2 nije predviđena nova izgradnja, jer je postojeći objekt visoke povijesne vrijednosti. Na Trgu bana Jelačića su u prvoj fazi uređenja trga zamijenili objekti privremenog karaktera gospodarske namjene pretežito uslužne djelatnosti unutar novoformiranih zelenih površina tzv. cvjetni "Plac", dok se postojeća parkirališta za cca 60 vozila zadržavaju do izgradnje podzemne garaže. Konačno uređenje trga nakon izgradnje podzemne garaže, brutto površine 3700 m<sup>2</sup> unutar koje bi se moglo smjestiti cca 130 vozila u jednoj podzemnoj garaži iako je moguće i više podzemnih etaža, planirano je kao pješačka površina s mogućnošću smještaja demontažnih ili mobilnih objekata, uslužnih djelatnosti, vanjskih terasa okolnih čvrstih objekata i koja se brzim intervencijama može osposobiti za program većih manifestacija. Najoptimalnije rješenje uređenja trga i podzemne garaže, potrebno je dobiti putem raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA).

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su prvenstveno kao pješačke, a dozvoljeni promet je samo za opskrbu, nužne intervencije i potrebe stanara, osim ul. V. Nazora na sjevernoj strani bloka koja je predviđena za jednosmjerni promet prvog gradskog prstena oko povijesne jezgre.

**Prostorna jedinica (blok) - 18**

- je prostor uokviren ul. V. Nazora, ul. P. Preradovića, ul. I. Kukuljevića i ul. A. Šenoe. Ovaj prostor urbanistički se počinje formirati sredinom 19. stoljeća da bi njegova karakteristična forma i veličina bila definirana izgradnjom s početkom 20. stoljeća.

Koncepcija uređenja ovog bloka počiva na zahvatima planiranim dokumentacijom izmjene i dopune PUP-a povijesne jezgre iz 1995. Najopsežniji zahvat u ovom bloku je izgradnjom nove tržnice na k.č.br. 3087/2, visine P sa pješačkim prolazom između navedenih izgradnji u smjeru Kukuljevićeva ul. -Tržnica. Novoplanirani objekti uz istočnu granicu k.č.br. 1446/1, visine po+P+1 imaju predviđenu gospodarsku namjenu uslužnih i trgovačkih djelatnosti, a maksimalna bruto izgrađena površina je 400 m<sup>2</sup> bez podruma.

Osim čvrstih objekata koji čine jezgru tržnice uz južnu stranu parka, a sjevernije od crkve Sv. Georgija, postavljene su unificirane montažne građevine suvremenog oblikovanja i maksimalno transparente koje su namijenjeni za gospodarsku namjenu uslužnih i trgovačkih djelatnosti. Ovi objekti međusobno povezani čine jedinstvenu i zasebnu cjelinu od ostalog dijela tržnice.

Ostali postojeći objekti se rekonstruiraju u većoj ili manjoj mjeri s obzirom na povijesni značaj i stilsku očuvanost.

Do provedbe Plana svi postojeći objekti mogu zadržati svoje gabarite i namjenu.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja, osim uličnog objekta na k.č. br. 1448 za kojeg je preoblikovanje pročelja moguće u potpunosti, kao i mogućnost izgradnje potkrovlja.

Park uz sjevernu stranu bloka uređuje se kao jedinstvena oblikovna cjelina u sklopu koje je potrebno urediti pješačke staze, uvesti javnu rasvjetu, dok je moguća izgradnja manje fontane, interpolacija skulptura i vanjskih terasa ugostiteljskih lokala. Hortikulturno uređenje podrazumijeva zamjenu postojećih, dotrajalih stablašica novima, kao i dopunu postojećeg biljnog fonda sa autohtonim biljnim vrstama, primjerenim lokalnoj klimi i tlu. Ispred sjevernog pročelja postojećih uglovnih objekata (kućni broj 17 i 18) trebale bi se formirati prvenstveno travnate i cvjetne površine sa niskim zelenilom.

Sve ulice oko bloka osim ul. A. Šenoe predviđene su za jednosmjerni promet i dio su prvog gradskog prstena dok je ul. A. Šenoe predviđena kao pješačka komunikacija s povremenim prometom za potrebu opskrbe, nužnih intervencija i potreba stanara.

**Prostorna jedinica (blok) - 19**

- je prostor uokviren ul. I. Kukuljevića, ul. P. Preradovića, Pavlinskom ul., i ul. A. Šenoe. Povijest nastanka ovog bloka slična je prethodnom (blok 18). Dakle, počeci nastanka vezani su uz izgradnju u ul. I. Kukuljevića u prvoj polovici 19. st. Ostala izgradnja nastala je u toku druge polovice 19. st. od koje je najdominantnija zgrada Gimnazije, a najnovija je poslovna zgrada na k.č.br. 1456 iz 80-tih godina 20. stoljeća. Jedina neizgrađena parcela je uz ul. P. Preradovića.

Planirani zahvati za uređenje ovog bloka predviđaju mogućnost interpolacije, nove dvorišne izgradnje i parkovno uređenje središta bloka sa orijentacijom gotovo svih objekata na novoformiranu zelenu površinu. Predloženo uređenje bilo bi jedinstveno i netipično u odnosu na ostale blokove povijesne jezgre. Ulična interpolacija sa dvorišnim krilom objekta Gimnazije predviđena je na parceli k.č.br. 1452/1 i 1452/2, visine po+P+1-2+pt i maksimalne brutto površine objekta 3700 m<sup>2</sup> bez podruma, sa pješačkim prolazom kroz park i ulični objekt, odnosno visine po+P i maksimalne bruto površine 600 m<sup>2</sup> (bez podruma) u dvorištu postojeće zgrade Gimnazije na k.č.br. 1458, a najoptimalnije rješenje potrebno je dobiti putem izrade više idejnih rješenja prema 7.5. Provedbenih odrednica. Planiranom izgradnjom Gimnaziji se omogućuje realizacija svih potrebnih sadržaja iskazanih u natječajnom programu za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, osim izgradnje školsko-sportske dvorane za izvođenje nastave tjelesne i zdravstvene kulture za koju na toj lokaciji nema prostornih uvjeta. Na parceli k.č.br. 1456 potrebno je ukloniti uglovnu dvorišnu prizemnicu uz sjevernu granicu parcele i otvoriti dvorišta objekata na parcelama k.č.br. 1455 i 1454 prema unutrašnjem parku. Dvorišno krilo visine po+P+1+pt, maksimalne brutto površine 400 m<sup>2</sup> bez podruma, planirano je izgraditi na parceli k.č.br. 1454 uz južnu među. Iz bloka je potrebno ukloniti djelatnost kao što je automehaničarska radiona kao neprimjerenu djelatnost za centar grada, a s tim u vezi ponovo ujediniti parcele k.č.br. 1459/1 i 1459/2. Na postojećim objektima mogući su zahvati rekonstrukcija u smislu tekućeg održavanja.

Na parcelama k.č.br. 1452/1, 1452/2 i 1458 predviđena izgradnja javne i društvene namjene prvenstveno školske (D4) s mogućnošću gospodarske namjene uslužnih djelatnosti (K1) u prizemlju objekta a na k.č.br. 1454 planirana je mješovita namjena pretežito stambena s mogućnošću uslužnih djelatnosti u prizemlju objekta.

Kroz blok je planirana pješačka veza preko k.č.br. 1456, 1457 i 1452/2 ili 1452/1 unutar zelene površine parkovno uređene na relaciji centar grada – kulturno umjetnički centar.

Prostor ispred novog glavnog ulaza u Gimnaziju iz Pavlinske ulice potrebno je urediti primjereno potrebama okupljanja većeg broja ljudi, uz uklanjanje postojećeg kioska i formiranja novih opločenih pješačkih površina i adekvatno ukomponiranog zelenila.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka predviđene su za jednosmjerni promet.

**Prostorna jedinica (blok) - 20**

- je prostor uokviren Pavlinskom ul., ul. P. Preradovića, ul. A. Cesarca i ul. A. Stepinca. Kao i prethodni blokovi i ovaj prostor počinje se urbanistički definirati nakon rušenja gradskih bedema početkom 19.st., ali za razliku od prethodnih, intenzivna izgradnja definira oblik bloka već do 1860. godine. Svoje povijesne karakteristike blok je sačuvao do 60-tih godina 20. st. Rušenjem uglovnica na južnoj strani bloka i izgradnjom novog stambenog kompleksa u mjerilo bloka uneseni su novi prostorni odnosi. I dok je ulična izgradnja u ul. A. Stepinca dobro održavana i predstavlja "čvrsti" građevinski niz i primjer gradske ulice, izgradnja uz ul. P. Preradovića je neodržavana, dotrajala, rahle, sporadične postave.

Za urbanističko uređenje ovog bloka planirani su zahvati temeljeni na očuvanju povijesne matrice bloka s jasno definiranom parcelacijom i dobro očuvanom izgradnjom, a nova izgradnja planirana je u vidu dvorišnih objekata kao zamjene dotrajalim postojećim objektima i u cilju formiranja uličnog niza kompaktnije strukture na južnoj strani bloka. Mogućnost nove ulične izgradnje planirana je kao dogradnja na parcelama k.č.br. 1844 i 1845/2, visine po+P/P+1 maksimalne bruto površine objekta 1200 m<sup>2</sup> bez podruma, a najoptimalnije rješenje potrebno je dobiti putem raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA) i na k.č.br. 1836 u Preradovićevoj ulici, visine po+P+1 maksimalne bruto površine 800 m<sup>2</sup> bez podruma. Dvorišni objekti planirani su na parcelama k.č.br. 1830, 1832, 1831, 1833 i 1834 uz istočnu granicu parcele, odnosno na parcelama k.č.br. 1836, 1837, 1838, 1840, 1841, 1842 i 1843 uz zapadnu granicu parcele. Visina dvorišne izgradnje je po+P+pt, a površina objekata utvrdit će se Idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Izgradnja na parcelama k.č.br. 1845/2 i 1844 predviđena je za gospodarsku namjenu uslužnih djelatnosti, a dvorišna izgradnja na preostalim parcelama predviđena je prvenstveno kao pomoćni objekt u vidu spremišta, garaža i sl., ali je moguće smjestiti i manje prostore poslovne namjene (uredi) ili gospodarske namjene (uslužne djelatnosti, obrt, radionice i sl.).

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni promet uz mogućnost parkirališnih mjesta. Planirana je i korekcija zavoja između Preradovićeve i Cesarčeve ulice u okviru zakonskih mogućnosti koji omogućuju promet brzine 40 km/h.

**Prostorna jedinica (blok) – 21 (dio)**

- u granice obuhvata UPU-a povijesne jezgre od prostrane prostorne jedinice ušlo je samo nekoliko parcela na sjeverozapadnom uglu bloka sa dobro održavanom postojećom izgradnjom. Sve parcele u funkciji su MUP RH. Nisu predviđeni novi zahvati na ovom prostoru, osim daljnjeg održavanja postojećeg stanja u skladu sa zahtjevima i potrebama korisnika i Planom definiranom namjenom.

Za dio bloka uvaženo je plansko rješenje prema DPU-a dijela južne zone centra grada Varaždina iz 1998. godine.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice koje okružuju dio bloka obuhvaćen Planom predviđene su za jednosmjerni i dvosmjerni promet.



**Prostorna jedinica (blok) – 22 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela s južne strane ul. A. Cesarca usklađen sa novom parcelacijom i vlasničkim odnosima (k.č.br. 2071 ujedinjena je sa parcelama k.č.br. 2068, 2069, 2070 i 2074 u jedinstvenu građevinsku parcelu jednog vlasnika).

Ovaj prostor dio je velike prostorne jedinice formirane vrlo rano kao stambena zona gradskog predgrađa.

Zatečeno stanje i izgradnje i parcelacije zadržalo je povijesni kontinuitet iz starih planova, dok je monumentalnija izgradnja na sjevernim uglovima bloka nastala kao rezultat razvoja grada i širenja prostora jezgre nakon rušenja bedema.

Centralno mjesto bloka prema oblikovnom i prostornom značaju zauzima Vila Bedeković sa pripadajućim joj perivojem na k.č. br. 2056/1 koji prema GUP-u grada Varaždina predstavlja sponu u povezivanju šetališta V. Jagića i budućeg zelenog pojasa koji se prostire do ul. F. Prešerna i unutar kojeg je locirana osnovna škola.

Za vilu Bedeković planira se mogućnost dogradnje čija namjena je javna-društvena (kultura-D6). Visina dograđenog dijela bit će visine po+P ukupne površine 200 m<sup>2</sup> (bez podruma) koja po sadržaju mora biti u funkciji vile. Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju parka oko vile sadnjom autohtonog zelenila, uređenju pješačkih staza i upotrebi urbane opreme. Nova izgradnja uz postojeću palaču planirana je i dozvolit će se isključivo ako se ocijeni da je ona potrebna kao prostorno-funkcionalna nadopuna budućoj namjeni vile koja mora biti odobrena od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, s tim da nova građevine ne može biti autonomne funkcije. Za planiranu intervenciju potrebno je izraditi nekoliko idejnih rješenja (minimum 3) prema 7.5. Provedbenih odredbi.

Zona istočno od parcele Vile Bedeković predmet je DPU-a dijela južne zone centra grada Varaždina i UPU-a povijesne jezgre koji usvaja postavke tog Plana za ovu zonu.

Za urbanističko uređenje zone zapadno od Vile Bedeković planirani zahvati temelje se na očuvanju i zaštiti postojeće heterogene ulične izgradnje, a kao novi objekt izgrađen je Svećenički dom na dvorišnom dijelu novoformljene građ. čestice čiji je vlasnik Varaždinska biskupija.

Nova izgradnja na k.č.br. 2022, 2021, 2020, 2019, 2017/1 i 2027 planirana je i moguća u skladu s Planom DPU – dijela južne zone centra Grada Varaždina.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (ul. A. Cesarca) i dvosmjerni promet (Zagrebačka ul. i Anina ul.) uz mogućnost parkiranja vozila uz ul. A. Cesarca.

**Prostorna jedinica (blok) – 23 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela s južne strane ul. A. Cesarca, dakle sjeverni dio inzule nekadašnjeg južnog predgrađa grada. Prostor koji čine samo dvije građ. parcele karakterizira izgradnja izuzetne kvalitete prezentirane u palači Patačić – Putar.

Planirani zahvati uz urbanističko uređenje ovog prostora temeljeni su na zaštiti i očuvanju povijesne matrice definirane parcelacijom i dobro očuvanom izgradnjom. Mogućnost nove izgradnje predviđena je dogradnjom dvorišnog krila palače Patačić - Gold uz zapadnu među k.č.br. 2081/1 i 2081/2, visine po+P+1+pt, uz prethodno rušenje postojećeg dvorišnog objekta, a maksimalna bruto površina objekta odredit će se Idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Namjena dogradnje je u skladu s namjenom ulične izgradnje, dakle, mješovita namjena pretežito poslovna u svrhu dobivanja javnih dvorišnih sadržaja u prizemlju objekta, dok je stanovanje moguće u 1. katu i potkrovlju.

Na k.č.br. 2095/2 izvedeno je natkrivanje dvorišta u svrhu izgradnje poslovnog prostora pridruženog postojećem objektu na spomenutoj kat. čestici.

Postojeći sadržaji i uređenje objekata nisu u skladu s povijesnom vrijednošću objekata i lokacijom i traže hitnu intervenciju u cilju podizanja kategorije ugostiteljskih sadržaja, ali i uvođenja ekskluzivnijih sadržaja, naročito u prizemlju objekata s adekvatnim uređenjem, kao dio javnih sadržaja smještenih unutar objekata.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (ul. A. Cesarca) i dvosmjerni promet (ul. Zagrebačka).

**Prostorna jedinica (blok) -23a**

- je prostor uokviren ul. A. Cesarca na sjeveru, Blažekovom ul. na istoku, ul. S. Vraza na zapadu i Vidovskim trgom na jugu. Ovaj prostor je nova prostorna jedinica nastala izgradnjom produžetka ulice S. Vraza radi spajanja sa ul. Zrinskih i Frankopana, koji je ustvari podijelio povijesni prostor bloka 24 na dva dijela. Bivšim PUP-om južne zone centra na ovom prostoru planirana je izgradnja novog poslovnog centra grada od čega je realizirana poslovna zgrada na kč. br. 3129/4 i uređen okoliš oko zgrade. S obzirom na nedavni završetak radova na uređenju ovog prostora Planom nisu predviđeni novi zahvati za uređenjem bloka 23a.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni promet (ul. A. Cesarca), s mogućnošću parkiranja i dvosmjerni promet (ul. S. Vraza).

**Prostorna jedinica (blok) – 24 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćeno je samo nekoliko parcela sjevero-istočnog ugla bloka 24, koji je ustvari dio povijesne jedinice 24 nastale probojem ul. S. Vraza i podijeljene na blok 23a i blok 24.

Ovaj prostor karakterizira Kapucinski samostan sa crkvom Sv. Trojstva sa pripadajućom površinom dvorišta oko samostana i crkve.

Urbanističko uređenje ovog prostora prvenstveno predviđa očuvanje i zaštitu prostora Kapucinskog samostana sa višom razinom uređenja vanjskih prostora oko crkve, kao i dvorišta samostana.

Na parceli k.č.br. 2110/1 planirano je postojeći objekt ukloniti i izgraditi novi, visine po+P+2 i maksimalne bruto površine objekta 1800 m<sup>2</sup> bez podruma, čija građ. linija prema ul. Z. Milkovića bi predstavljala produžetak građ. linije susjednog stambenog objekta (koji je izvan granice obuhvata UPU-a).

Ulice oko bloka planirane su za dvosmjerni promet sa mogućnošću parkiranja u ul. Z. Milkovića.

**Prostorna jedinica (blok) – 25 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela prostorne jedinice uz zapadnu stranu ul. S. Vraza. Ovaj prostor formiran je uz jednu od najstarijih gradskih komunikacija Platea Milichka (danas ul. Braće Radić) čija trasa datira još iz vremena rimskog carstva i predstavlja zapadni ulaz u grad.

Od 18. st. prostorom dominira palača Patačić - Erdödy koja je s obzirom na značaj svog urbanističkog položaja tokom stoljeća mijenjala funkcije, a današnja joj je funkcija Glazbena škola. Povijesni značaj ima i prizemnica na uglu ul. Br. Radić i ul. S. Vraza. U urbanističkom smislu ove dvije zgrade određuju povijesni regulacioni i građevinski pravac uz ul. S. Vraza.

Planirani zahvati za urbanističko uređenje dijela prostorne jedinice 25. predviđaju očuvanje i zaštitu palače Patačić - Erdödy i uglovne prizemnice koju je potrebno adaptirati, urediti sa sadržajem adekvatnim povijesnoj vrijednosti zgrade i urbanističkom položaju. U prostor između ove dvije zgrade interpolirana su dva objekta koji su se nedavnim uređenjem uklopili u prostor ulice. Planira se i uređenje zaštitnog zelenila pojasa uz ul. S. Vraza adekvatnim autohtonim zelenilom i opločnjem pješačkog koridora, te preuređenje pristupa ulaznom portalu palače Patačić - Erdödy. U skladu s javnom namjenom palače Patačić-Erdödy (Muzička škola) potrebno je i uređenje dvorišta.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka predviđene su za dvosmjerni promet.

**Prostorna jedinica (blok) – 26 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela prostorne jedinice uz zapadnu stranu ul. S. Vraza. Ovaj prostor karakterizira heterogenost stare i nove izgradnje, neujednačenost volumena i oblikovanja kao i rahlost postojeće pretežno prizemne izgradnje.

Planirani zahvati za urbanističko uređenje dijela prostorne jedinice 26. predviđaju prije svega zadržavanje postojećih uličnih objekata.

Nova izgradnja planira se na parcelama k.č.br. 1745, 1737 i 1729/6.

Dopuštena visina objekata je po+P+pt, osim dogradnje stambenog objekta na parceli 1729/6 i stambeno-poslovnog objekta na parceli k.č.br. 1745 koji imaju dopuštenu visinu po+P+1+pt. Maksimalne površine objekata odredit će se Idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana. Planira se i uređenje zelenog pojasa oko zgrade suda kao odmorište na pješačkom potezu centar grada - ul. Braće Radić, adekvatnim autohtonim zelenilom i opločenjem hodnih staza i pristupa ulazima u objekte.

Namjena nove izgradnje na svim parcelama je gospodarska pretežito uslužna osim dogradnje uz stambeni objekt (k.č.br. 1729/6) koja ima mješovitu namjenu pretežito stambenu.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su kao dvosmjerne.

**Prostorna jedinica (blok) – 27 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela prostorne jedinice uz zapadnu stranu ul. S. Vraza. Ovaj prostor sačuvao je povijesnu strukturu, građevinski i regulacioni pravac i karakteristično mjerilo sa heterogenom starom i novom izgradnjom. Sjeverni dio bloka karakteriziraju neuređene i sadržajno neiskorištene građevinske parcele velike površine, dok su u južnom dijelu bloka parcele manje površine sa uglavnom stambenom namjenom izuzev parcele k.č.br. 1598/2 koja je pretežito poslovne namjene.

Uz Hallerovu aleju smješten je srednjoškolski centar novije izgradnje, a u uglovnici (sa Vrazovom ul.) sadržaji edukativnog karaktera (Narod. sveučilište). Zbog toga se i nova izgradnja na parcelama k.č.br. 1587/3, 1587/4, 1587/5, 1590/1 i 1590/2 predviđa istog ili sl. sadržaja (D4 i D6), što ne isključuje i mogućnost gospodarske namjene uglavnom uslužne (K1) u prizemlju ulične izgradnje, ali u funkciji primarne namjene (knjižara, papirnica, internet cafe, prodaja učeničkih radova i sl.). Planirana visina nove izgradnje je po+P+1+pt maksimalne bruto površine objekta 4000 m<sup>2</sup> bez podruma. Na mjestu nove izgradnje potrebno je ukloniti postojeće ulične i dvorišne objekte.

Najveći nesporazum nastao je na parceli k.č.br. 1592 koju karakterizira povijesno vrijedan ulični objekt "Perkova" kasarna i samonikla, neplanski izvedena dvorišna izgradnja. Za urbanističko uređenje ove parcele planirana je zamjena postojeće dvorišne izgradnje novom, sa objektima visine po+P+1+pt i maksimalne bruto površine objekta 3500 m<sup>2</sup> bez podruma, gospodarske namjene pretežito uslužne, a postoji i mogućnost adaptacije u hotel. Ista namjena planira se i u prostorima novog dvorišnog objekta koji bi sadržajno uokvirili javnu namjenu uređenog dvorišta.

Nova izgradnja planirana je i na parcelama k.č.br. 1595/6 i 1596, visine po+P+pt i to prva kao novi objekt na mjestu srušenog starog objekta, a druga kao dogradnja postojećem stambenom objektu u svrhu poboljšanja standarda istog proširenjem stambenih sadržaja ili smještajem pomoćnih i gospodarskih sadržaja kao što su garaže, spremišta i sl. Površina novog objekta odredit će se ldejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su za dvosmjerni promet.

**Prostorna jedinica (blok) – 28 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prvi red parcela u jugoistočnom uglu inače prostornog bloka nekadašnjeg varaždinskog predgrađa.

Prostor karakterizira povijesna izgradnja uz Vrazovu ul., i nova izgradnja uz Hallerovu aleju. Za urbanističko uređenje prostora predviđeno je uređenje i adaptacija povijesne izgradnje, dok se novija izgradnja može zamijeniti i novom ili adaptirati. Prvenstveno pak planiraju se zahvati na uređenju parternih površina zelenilom i sportskim terenima za potrebe Đačkog doma.

Postojeća ulična i dvorišna izgradnja zadržava se u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Planirano je uklanjanje dvorišnog objekta uz južnu među parcele 1582/1.

Za objekte i prostorne intervencije na parcelama kč.br. 1582/1, 1582/2 i 1582/3 postupa se u skladu sa PUP Optujske ulice, dok se taj Plan ne stavi van snage, a poslije toga postupa se u skladu sa UPU-om povijesne jezgre grada Varaždina.

Za objekte uz Vrazovu ul. sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za dvosmjerni promet osim dijela Vrazove ul. (između bloka 28 i 29), koja ima prema novoj regulaciji jednosmjerni promet.



**Prostorna jedinica (blok) – 29 i dio bloka 37**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prostor cijele prostorne jedinice. Karakterizira ga očuvana povijesna izgradnja sa dominantom prostora - crkvom Sv. Florijana i Xenodochium-om kao i zadržana povijesna parcelacija.

Urbanističko uređenje ovog bloka - insule odnosi se na očuvanje i zaštitu cjelokupnog prostora u svim zatečenim povijesnim volumenima i parcelacijom sa zahvatima koji podrazumijevaju sanaciju objekata, adekvatnije sadržaje i uređenje parternih površina oko crkve i Xenodochium-a. Zelene površine treba urediti sa prihvatljivim, autohtonim biljnim vrstama u vidu perivoja ili odmorišta dostupnog javnosti.

Određene nove intervencije u ovom bloku dozvoljavaju se na parceli k.č.br. 1572 na kojoj se postojeći objekt može zamijeniti novim uz proširenje zone izgradnje. Dozvoljena visina objekta je po+P+1+pt, a namjena objekta je mješovita ali pretežito stambena. Površina objekta odredit će se Idejnim rješenjem u skladu s odrednicama Plana.

Kao logična urbanistička veza prostoru bloka 29 ovim Planom su priključene uglovne parcele na raskrižju ul. V.C.Emina i ul. B. Vodnika. Za urbanističko uređenje ovog prostora predviđa se sanacija i adaptacija secesijske uglovnice na parceli k.č.br. 906 kao i mogućnost nove dvorišne izgradnje uz sjevernu granicu parcele, visine po+P+pt, a na parceli k.č.br. 905 zamjena postojeće prizemnice novim objektom uz proširenje postojeće zone izgradnje uz južnu i istočnu granicu parcele. Dozvoljena visina novog objekta je po+P+1+pt maksimalne bruto površine 500 m<sup>2</sup> bez podruma, a namjena objekta je mješovita - pretežito stambena uz mogućnost poslovnog sadržaja u prizemlju novog objekta orijentiranog na ulicu V.C. Emina. Građevinska linija novog objekta mora biti u produžetku građ. liniji objekta na parceli k.č.br. 906.

Na parceli k.č.br. 906 nova izgradnja planirana je uz zapadnu i sjevernu granicu parcele uz prethodno uklanjanje postojećih dvorišnih objekata. Visina nove izgradnje je po+P+pt, a planirana namjena su pomoćni objekti glavnom uličnom objektu, sa gospodarskim sadržajem: spremišta, garaže i sl. Površina objekta odredit će se Idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Sve ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni promet osim ul. B. Vodnika u kojoj je promet dvosmjernan.

**Prostorna jedinica (blok) –30 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je južni dio bloka 30., odnosno prvi red parcela uz sjevernu stranu ul. V. Nazora, te uz ul. B. Vodnika i prolaz N. Fallera. Urbanistički taj je prostor definiran već u 18. st., pa i zatečena izgradnja predstavlja jedan od najstarijih, sačuvanih uličnih nizova. Iako je postojeća izgradnja skromnih volumena i stilskog izražaja kao ulična cjelina predstavlja izuzetno vrijedan urbanistički detalj povijesne jezgre sa specifičnom građevinskom i regulacionom linijom. Niz skromne izgradnje prekinut je izgradnjom raskošne barokne palače Keglević okružene velikim vanjskim prostorom danas potpuno zapuštenim.

Pošto je ovaj blok predmet obrade Provedbenog-urbanističkog plana povijesne jezgre - izmjene i dopune iz siječnja 1995. g., za urbanističko uređenje dijela ovog prostora izvan granice obuhvata UPU-a povijesne jezgre zadržavaju se planske postavke iz navedenog Plana dok će se na prostoru UPU-a povijesne jezgre primjenjivati planske postavke iz UPU-a. Nova izgradnja na k.č.br. 976 je dozvoljene visine po+P+1+pt maksimalne bruto površine objekta 1100 m<sup>2</sup> (bez podruma) uz prethodno rušenje svih postojećih objekata osim uglovne ulične zgrade. Nova izgradnja uz Vodnikovu ul. na k.č.br. 974 je maksimalne bruto površine objekta 1200 m<sup>2</sup> dozvoljene visine po+P+1+pt. Namjena novih građevina je stambeno poslovna (M2) ili stambena (M1). Parkirališta je potrebno osigurati na parceli ili u podrumskoj etaži objekta i to u omjeru 1:2 za stanove odnosno prema normativu za poslovne prostore.

Nova dvorišna izgradnja na parceli k.č.br. 977 dozvoljena je sa visinom po+P+1+pt uz zapadnu granicu, maksimalne bruto izgrađene površine 300 m<sup>2</sup> (bez podruma), odnosno po+P+pt uz istočnu granicu, maksimalne bruto izgrađene površine 300 m<sup>2</sup> (bez podruma), ali uz obavezno prethodno rušenje postojeće dvorišne izgradnje, a prije izgradnje novog objekta sa funkcijom koja je dopuna namjeni glavne ulične građevine.

Parcela k.č.br. 983 na kojoj je smještena palača Keglević prilikom uređenja traži poseban stručni tretman. Cijeli kompleks (palaču, novi objekt i vanjske prostore parcele) treba osmisliti posebnim projektnim programom kako bi se za planiranu intervenciju najoptimalnije rješenje dobilo putem izrade nekoliko idejnih rješenja (minimalno 3), a prema 7.5. Provedbenih odredbi. Programom će se odrediti zajednička namjena postojeće zgrade i novih sadržaja tako da nova građevina bude funkcionalno povezana s budućom namjenom palače Keglević. Potrebno je predvidjeti temeljitu obnovu i prenamjenu palače Keglević, uz prethodno rješavanje stambenog pitanja trenutnih vlasnika, s tim da sadržaj postojeće i nove građevine omogućuje javnu namjenu ali i odgovarajući poslovni prostor u novoj građevini. Novi objekt može biti max površine 400 m<sup>2</sup> (bez podruma) visine po+P+1.

Nova izgradnja stambenog karaktera, visine po+P+pt, maksimalne bruto površine objekta 150 m<sup>2</sup> bez podruma, planirana je na parceli k.č.br. 980/2 sa pristupom iz novoformirane pješačke ulice prema PUP-u povijesne jezgre grada Varaždina – izmjene i dopune iz 1995. g. U skladu s planiranom gospodarskom funkcijom post. objekta na č.k.br. 974 u jugoistočnom i jugozapadnom dijelu dvorišta planirana je nova izgradnja, visine P+pt sa namjenom istom kao u postojećem objektu.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (ul. V. Nazora) odnosno dvosmjerni promet (ul. B. Vodnika i prolaz N. Fallera).

**Prostorna jedinica (blok) – 31 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je južni dio bloka 31., odnosno prvi red parcela uz sjevernu stranu ul. V. Nazora i dijelova ul. F. Kurelca i prolaza N. Fallera. Kao i blok 30. i ovaj prostor urbanistički je definiran tokom 18. st. sa do danas očuvanom izgradnjom visoke kategorije.

Ulične građevine smještene su na specifičnoj, razigranoj i nepravilnoj građevinskoj liniji, koja je u većini slučajeva i regulaciona linija. Na taj način omogućeno je izmicanje građevina i formiranje jedinstvenih prostora u obliku malih intimnih "trgova" koji su u pravilu neadekvatno uređeni. Stilskom osebnosti ističe se mala i velika palača Nitzky. Osim velike palače Nitzky postojeća izgradnja je prilično devastirana i zapuštena sa potpuno, po namjeni, neadekvatnim poslovnim prostorima. Nasuprot uličnoj izgradnji, dvorišna izgradnja je ili predimenzionirana (dvorište na kč.br. 989/1 ili u lošem građevinskom stanju).

Pošto je i ovaj blok predmet obrade Provedbenog urbanističkog plana povijesne jezgre - izmjene i dopune, iz siječnja 1995. za urbanističko uređenje ovog prostora izvan granice obuhvata UPU-a povijesne jezgre zadržavaju se planske postavke iz navedenog Plana, dok će se na prostoru UPU-a povijesne jezgre primjenjivati planske postavke iz UPU-a.

Postojeća ulična izgradnja (u ul. V. Nazora) u potpunosti se zadržava u postojećem gabaritu i volumenu i u svrhu očuvanja i zaštite dozvoljena je sanacija i rekonstrukcija objekata.

Nova izgradnja planirana je na parceli k.č.br. 1004 dozvoljene visine P+pt i maksimalne brutto površine objekta 400 m<sup>2</sup> uz prethodno rušenje postojećih dvorišnih objekata. Namjena nove izgradnje na k.č. br. 1004 planirana je kao gospodarska pretežito uslužna (K1). Na k.č.br. 988/1 nova građevina – visine P+pt ima karakter pomoćne gospodarske građevine za smještaj spremišta garaže ili sl. sadržaja, a brutto površina objekta odredit će se idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Do odstupanja od važeće planske dokumentacije došlo je na bivšoj parceli k.č.br. 991 koja je vlasnički podijeljena na dvije nezavisne građevne čestice. Na parceli k.č.br. 991/1 došlo je i do rekonstrukcije objekta bez građ. dozvole kojem je u međuvremenu srušeno potkrovlje, a obnovit će se u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, a prema posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Nova izgradnja na parceli k.č.br. 991/2 predviđena je kao ulična, visine po+P+1+pt maksimalne brutto površine 400 m<sup>2</sup> bez podruma, mješovite namjene pretežito poslovne prvenstveno u prizemlju objekta s orijentacijom na ul. F. Kurelca.

Na parceli k.č.br. 987 planirana je nova izgradnja visine P+pt, u sjeveroistočnom dijelu parcele na mjestu postojećeg objekta planiranog za rušenje maksimalne površine određene idejnim rješenjem. Dozvoljena namjena je gospodarska: garaže, spremišta ili manji poslovni prostor. Postojeća dvorišna izgradnja (dogradnja uličnom objektu) mora se rekonstruirati.

Na ovoj parceli građ. i regulaciona linija se preklapaju.

Kako bi se mogle provesti planske postavke (pješačka staza i parkiralište) iz gore spomenutog PUP-a mora se ukloniti građevina na č.k.br. 1004.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (ul. V. Nazora) i dvosmjerni promet (ul. F. Kurelca i prolaz N. Fallera). Uz ul. V. Nazora planirano je zadržavanje postojećih parkirališta.

**Prostorna jedinica (blok) – 32 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je južni dio bloka 32., odnosno prvi red parcela uz sjevernu stranu ul. V. Nazora dio ul. F. Kurelca. Kao i prethodni blokovi (br. 30. i 31.) i blok 32. urbanistički je definiran tokom 18. st. Očuvani je povijesni građevni pravac, koji je ujedno i regulacijski, dok su se zgrade mijenjale tokom vremena zadržavajući pritom povijesno mjerilo gabarita i volumena.

Pošto je i ovaj blok predmet obrade Provedbenog urbanističkog plana povijesne jezgre - izmjene i dopune, iz siječnja 1995. za urbanističko uređenje ovog prostora izvan granice obuhvata UPU-a povijesne jezgre zadržavaju se planske postavke iz navedenog Plana, dok će se na prostoru UPU-a povijesne jezgre primjenjivati planske postavke iz UPU-a. U vremenu od donošenja PUP-a do izrade UPU-a nisu se dogodile bitne promjene u prostoru, pa se postavke iz PUP-a mogu u potpunosti ugraditi u UPU-a povijesne jezgre. Ovim Planom predviđena je mogućnost veće izgrađenosti parcela k.č.br. 1058, 1059, 1060/1, 1061 i 1063, u vidu dvorišnih, gospodarskih i pomoćnih objekata. Nova izgradnja je planirana uz sjeverne i zapadne granice parcela, a dozvoljena visina je visina prizemlja. Ulična izgradnja planirana je na parceli k.č.br. 1057/2, visine po+P+1+pt kao dogradnja postojeće građevine koja će u funkcionalnom smislu poboljšati standard postojećeg objekta sa mješovitom namjenom pretežito stambenom. Površine objekata odredit će se Idejnim rješenjem koje je u skladu s odredbama Plana.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni promet (ul. V. Nazora) i dvosmjerni promet (ul. F. Kurelca) uz zadržavanje postojećih parkirališta u ul. V. Nazora.

**Prostorna jedinica (blok) – 33 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je zapadni dio bloka 33., odnosno prvi red parcela uz istočnu stranu ul. P. Preradovića, prvi red parcela uz sjevernu stranu ul. I. Kukuljevića i zapadnu stranu ul. O. Price. Na Planom obuhvaćenom prostoru bloka sačuvan je povijesni građevinski pravac, koji je ujedno i regulacijski, sa pročeljima objekata orijentiranih na nekadašnju obilaznicu povijesne jezgre "VIA FOSSATA AMBIENS". Postojeći građevinski fond prikazuje slojevitost povijesnog razvoja prostora kroz potez građevina različitih stilskih obilježja, gabarita i volumena.

Pošto je i ovaj blok predmet Provedbenog - urbanističkog plana povijesne jezgre - izmjene i dopune, iz siječnja 1995. za urbanističko uređenje ovog prostora zadržavaju se planske postavke iz navedenog Plana, dok će se na prostoru UPU-a povijesne jezgre primjenjivati planske postavke iz UPU-a. Ovim Planom predviđena je mogućnost izgradnje novog uličnog objekta na parceli k.č.br. 1430 uz prethodno uklanjanje postojećeg koji devalvira vrijednost postojeće izgradnje. Dozvoljena visina objekta je po+P+1+pt a maksimalna bruto površina je 550 m<sup>2</sup> bez podruma. Na parceli k.č.br. 1422 predviđena je rekonstrukcija postojećeg dvorišnog objekta.

Na parceli čkbr. 1426, 1427, 1428 1431 i dijelu čkbr. 1429, 1430 i 1432 planira se izgradnja objekata visine po+P+1 koji bi sa postojećom izgradnjom bio jedinstvena građevinska i funkcionalna cjelina, uz prethodno uklanjanje objekata na česticama čkbr. 1427, 1428, 1431 i 1426 – dvorišnog i dijelu čkbr. 1429, 1430 i 1432.

Maksimalna bruto površina objekta je 2000 m<sup>2</sup> bez podruma. Parkirališta je potrebno osigurati na parceli ili u podrumskoj etaži prema normativima. Za planiranu intervenciju proveden je izbor idejnog rješenja (od 3 varijante) i daljnje aktivnosti na projektiranju izvoditi će se prema tom najbolje ocijenjenom rješenju.

Nova dvorišna izgradnja planirana je uz istočnu granicu k.č.br. 1429 visine po+P+pt, a maksimalne bruto izgrađene površine 90 m<sup>2</sup> bez podruma.

Na preostaloj postojećoj izgradnji dozvoljeni su samo zahvati sanacije i rekonstrukcije vezani na prenamjenu prostora, poboljšanje standarda ili vraćanja izvornom oblikovanju.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni promet (Preradovićeva ul.) i dvosmjerni promet (ul. I. Kukuljevića) uz zadržavanje postojećih parkirališta u ul. P. Preradovića.

**Prostorna jedinica (blok) – 34 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je zapadni dio bloka 34. odnosno prvi red parcela uz istočnu stranu ul. P. Preradovića. Postojeće stanje prostora govori o specifičnom prostornom uređenju netipičnom za blokovsku izgradnju. Naime, ova prostorna jedinica nastala je uz dva bitna prometna pravca kojim se ulazilo u grad s njegove istočne strane, a to su ul. I. Kukuljevića i ul. Petra Krešimira IV. Na to ukazuju dvije uglovnice na sjeveru i jugu prostora. Prostor prema Preradovićevoj ulici najvećim dijelom zauzela je uvučena vila s parkom na parceli k.č.br. 1369, a ostatak do sjeverne uglovnice dvije prizemnice.

Planom su predviđeni slijedeći zahvati za urbanističko uređenje ovog prostora: povijesno značajna postojeća izgradnja uglovnica i vile zadržava se uz dozvoljene sanacijske i rekonstrukcijske zahvate vezane uz prenamjenu prostora, poboljšanje standarda ili vraćanje izvornom oblikovanju. Nova izgradnja planirana je na parcelama k.č.br. 1383 i 1381 i to kao dvorišna, visine po+P+pt, maksimalne površine određene Idejnim rješenjem stambeno-poslovne namjene.

Vilu na parceli k.č.br. 1369 planirano je preurediti za potrebe nove gospodarske namjene pretežito uslužne (K1), a moguće su i namjene M2, D1, D6. Planom je predviđena dogradnja vile, visine po+P+1, ukupne bruto površine 600 m<sup>2</sup> (bez podruma) koja po sadržaju mora biti u funkciji vile. Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju parka oko vile sadnjom autohtonog zelenila, uređenju pješačkih staza i upotrebi urbane opreme. Cjelokupno uređen prostor predstavljao bi portal za ulaz iz smjera povijesne jezgre u središte bloka u kojem je započeta izgradnja kulturnog centra Varaždina. Nova izgradnja uz postojeću palaču planirana je i dozvoliti će se isključivo ako se ocijeni da je ona potrebna kao prostorno-funkcionalna nadopuna budućoj namjeni vile koja mora biti odobrena od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, s tim da nova građevina ne može biti autonomne funkcije. Za planiranu intervenciju potrebno je raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA).

Na parceli k.č.br. 1368 planirana je nova izgradnja uz sjevernu i istočnu granicu parcele, dozvoljene visine po+P+1+pt i maksimalne bruto površine objekta 1200 m<sup>2</sup>, koja bi se dogradila uz rekonstruirani postojeći dvorišni objekt sa mogućnošću stambene i poslovne namjene. Postojeća namjena (autoelektričar) zamijenila bi se adekvatnijom prihvatljivom stambenoj namjeni postojećeg i novog objekta. Građ. linija novog objekta uvučena je, u odnosu na regulacijsku liniju, na građ. liniju ostalih objekata u ul. Petra Krešimira IV.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (Preradovićevo ul.) i dvosmjerni (ul. Petra Krešimira IV) promet uz zadržavanje postojećih parkirališta u Preradovićevoj ulici.

**Prostorna jedinica (blok) –35 (dio)**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je zapadni dio bloka 35. odnosno prvi red parcela uz istočnu stranu ul. P. Preradovića. Prema povijesnim podacima urbanizacija ovog prostora počela je nakon rušenja gradskih bedema 1807. godine. Većina postojeće izgradnje nastala je na kraju 19. st. i početkom 20. st. Kao i kod ostalih prostornih rubnih jedinica povijesne jezgre i ovaj prostor karakterizira preklapanje građevine i regulacijske linije i formiranje rahlog uličnog pročelja. Do odstupanja dolazi na parceli k.č.br. 1854 (na uglu ulica P. Preradovića i Petra Krešimira IV) izgradnjom uvučene uglovnice.

Za urbanističko uređenje ovog prostora predviđeni su zahvati kojim se postojeća ulična izgradnja zadržava i štiti uz dozvoljene zahvate na sanaciji i rekonstrukciji vezane uz prenamjenu prostora, poboljšanju standarda ili vraćanja izvornom oblikovanju dok se nova izgradnja planira kao ulična interpolacija ili dvorišna izgradnja.

Najveći zahvat planiran je na parceli k.č.br. 1846/1 i 1846/3. Svi postojeći objekti na ovim parcelama predviđeni su za rušenje kako bi se u podrumu po cijeloj površini navedenih parcela mogla izgraditi podzemna javna garaža, planirana za smještaj cca 300 vozila, a poslovni i stambeni sadržaji u nadzemnim etažama. Ulaz i izlaz iz javne garaže planiran je iz Kolodvorske ulice. Moguća je izgradnja više podzemnih etaža. Planirana visina objekta je po+P+2 maksimalne bruto površine 7500 m<sup>2</sup> (bez podruma), dok je maksimalna površina podrumске etaže 3500 m<sup>2</sup>. U nadzemnim etažama planiran je smještaj stambenih i gospodarskih sadržaja uslužnih i trgovačkih djelatnosti. S obzirom da je u neposrednoj blizini planirana izgradnja školsko sportske dvorane ovaj objekt mogao bi biti koncipiran kao ulazni kolno pješački pristup dvorani kad bi se ista koristila za izvan nastavne aktivnosti ukoliko će se ta dva objekta prostorno povezati što treba dodatno ispitati. Za planiranu intervenciju potrebno je raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA).

Uz ul. P. Preradovića kao građevinski sklop sa dvorišnom građevinom planiran je objekt visine po+P+2+pt maksimalne bruto površine 1300 m<sup>2</sup> (bez podruma) sa stambenim i gospodarskim sadržajem uslužnih i trgovačkih djelatnosti kojemu se građevinska linija poklapa sa regulacijskom.

Na parceli k.č.br. 1854 planirana je izgradnja nove uglovnice visine po+P+1+pt maksimalne bruto površine objekta 1100 m<sup>2</sup> bez podruma, koja bi sa postojećim građevinama uz južnu i istočnu među činila funkcionalnu cjelinu, a oblikovno bi ublažila nesklad volumena i oblikovanja postojećih objekata, urbanistički atipično locirane uglovnice za prostor povijesne jezgre sa ostalim objektima uličnog poteza. Po namjeni objekt je predviđen za gospodarski sadržaj uslužnih djelatnosti.

Na ostalim parcelama nova izgradnja planirana je samo u obliku dvorišne dogradnje postojećem uličnom objektu, visine po+P+pt na parcelama k.č.br. 1853, 1851/1 i 1851/2, odnosno po+P+1+pt na parcelama k.č.br. 1849/1 i 1850 uz sjevernu i istočnu među, a na parceli k.č.br. 1849/2 samo uz istočnu među i visine P+pt. Površina dvorišnih objekata odredit će se lidejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana. Postojeća dvorišna izgradnja na parcelama k.č.br. 1851/1, 1851/2, 1849/1 i 1850 izgrađena bez lokacijske i građevinske dozvole u postupku legalizacije mora biti usklađena sa odredbama za provođenje ovog Plana. Namjena dvorišnih dogradnji prvenstveno mora biti stambene namjene iako je moguća i poslovna namjena kao i gospodarska namjena uslužnih djelatnosti.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (ul. P. Preradovića) i dvosmjerni (ul. Petra Krešimira IV i Kolodvorska ul.) uz zadržavanje postojećih parkirališta u ul. P. Preradovića.

### **Prostorna jedinica Vidovski trg**

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je prostor s južne i sjeverne strane dijela Jalkovečke ul. i jedini na području Plana koji nije tretiran blokovski. Postojeće stanje govori o jedinstvenoj, ambijentalnoj cjelini čiji prostorni akcent je inzularna postava crkve Sv. Vida izdignuta na nasip, centralno postavljen u prostoru trga. Prostor Vidovskog trga nije integralni dio povijesne jezgre, a spoj Vrazove ul. sa ul. Zrinskih i Frankopana potpuno je prekinuo povijesne veze ovog prostora i centra grada što je dodatno učinjeno i izgradnjom autobusnog kolodvora i novog poslovnog centra. Predlaže se da se Vidovski trg zaštititi kao kulturno dobro prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03 i 157/03).

Za urbanističko uređenje ovog prostora planirana je prvenstveno potpuna zaštita postojećeg građevnog fonda sa dozvoljenim zahvatima na sanaciji i rekonstrukciji vezanih uz prenamjenu prostora, poboljšanje standarda ili vraćanja izvornom oblikovanju kao i uređenje zelenih i pješačkih površina oko crkve Sv. Vida pa sve do raskršća, kako bi se spriječilo parkiranje vozila na tom prostoru.

Planirana je i mogućnost nove izgradnje dvorišnih objekata na nekoliko parcela: k.č.br. 2130, 2597, 2599 i 2603, visine po+P+pt uglavnom kao dogradnja postojećim uličnim objektima. Nova izgradnja namijenjena je poboljšanju standarda uličnih građevina proširenjem prvenstveno stambenih funkcija dok je moguća namjena i manji poslovni prostori kao što su kancelarije, uredi, servisi i sl. Površina objekta odredit će se Idejnim rješenjem u skladu s odredbama Plana.

Izgradnja na parceli k.č.br. 2132/3 izvedena bez lokacijske i građevinske dozvole unijela je nesklad u formiranu i definiranu uličnu izgradnju pa se ovim Planom predviđa za uklanjanje. Nesklad u prostor rahle prizemne izgradnje Vidovskog trga unio je novoizgrađeni poslovni objekt izgrađen po cijeloj površini dviju parcela k.č.br. 2601/2 i 2603.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

Jalkovečka ulica koja prolazi središtem ove prostorne jedinice planirana je za dvosmjerni promet prema zapadnim dijelovima zgrade, a postojeće oblikovanje partera prostorne jedinice adekvatno je za sprečavanje parkiranja na ovom prometno osjetljivom mjestu.

Prometno rješenje Vidovskog trga složen je problem kojeg treba sagledati prvenstveno u planovima višeg reda (npr. GUP Grada Varaždina).



### **3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA**

Prikaz namjena površina sadržan je u točki 3.2. Osnovna namjena prostora u tekstualnom dijelu Plana i prikazu na kartografskom prikazu br. 2 proširenje i namjena površina u grafičkom dijelu Plana.

Unutar granica obuhvata Plana određene su sljedeće namjene površina:

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA određuje se za površine građevnih parcela koje osim stambenog mogu imati i poslovne, gospodarske, društvene, ugostiteljske i ostale javne namjene ali uz obaveznu sukladnost općoj namjeni, usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Više od 50% površine građevine u bloku mora imati stambeni karakter. S obzirom da je povijesna jezgra centar grada ali i županije treba potencirati prenamjenu stambenih u javne, poslovne prostore naročito u prizemlju i 1. katu kao i u podrumu, u slučaju postojanja logične i funkcionalne veze sa javnim prometnim površinama bez naknadnih radova na ili uz građevinu za potrebne komunikacije, s obzirom da se radi o prostoru zaštićene kulturno-povijesne cjeline, ili nakon istražnih radova na građevini i uz dozvolu nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA određuje se za površine građevnih parcela na kojima se planiraju pretežno poslovne namjene kao što su obrti, trgovine, uredi, servisi, ugostiteljstvo, turizam, ambulante i dr. uz mogućnost stambenih i drugih namjena sukladnih općoj namjeni, usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. U tu svrhu treba potencirati uređenje unutarnjih dvorišta kao komunikaciju sa javnim prometnim površinama ako ne postoji direktna povezanost s istima. S obzirom na značaj jezgre kao zaštićene kulturno - povijesne cjeline novi otvori za povezivanje sa javnim prometnim površinama mogu se izvesti samo nakon istražnih radova na građevini i uz dozvolu nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

D1 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene namjene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, moguće je i stanovanje i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, turističke i sl. izuzev industrijskih pogona, sukladne općoj namjeni, te usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Spomenuta namjena je uglavnom na građevinskim parcelama s postojećim građevinama u kojima su takvi sadržaji već dispozicionirani.

D2 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, stanovanje, poslovne i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, i sl. izuzev industrijskih pogona, sukladne općoj namjeni, te usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Spomenuta namjena planirana je uglavnom na građevinskim parcelama s postojećim građevinama u kojima su takvi sadržaji već dispozicionirani.

D3 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, stanovanje, poslovne i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, i sl. izuzev industrijskih pogona, sukladne općoj namjeni, te usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Spomenuta namjena planirana je uglavnom na građevinskim parcelama s postojećim građevinama u kojima su takvi sadržaji već dispozicionirani.

D4 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, stanovanje, poslovne i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, i sl. izuzev industrijskih pogona, sukladne općoj namjeni, te usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Druge namjene moguće su uz organizaciju nezavisnog ulaza od školskog, direktno sa parcele ili javne prometne površine. Predviđa se preseljenje Medicinske škole na novu lokaciju (vidi UPU sjevernog dijela grada Varaždina), a postojeći prostor nakon denacionalizacije zadržava kategoriju javne i društvene namjene – vjerskog sadržaja koji prema želji vlasnika može dobiti i drugi javni i društveni sadržaj: predškolski, školski, socijalni ili kulturni.

D5 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, poslovne i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, i sl. izuzev industrijskih pogona, sukladne općoj namjeni, te usklađenošću namjene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. S obzirom na zatečeni postojeći prostor moguće je organizirati navedene namjene adaptacijom prostora u građevini s pristupom iz ul. J. Habdelića.

D6 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u tekstu Plana, poslovne i gospodarske namjene kao što su uslužne, trgovačke, servisne, ugostiteljske, i sl. izuzev industrijskih pogona, dok je gospodarska namjena (prodajna, ugostiteljska i sl.) moguća u sklopu prizemne etaže s izlazom na javne prometne površine direktno, te ako je namjena usklađena s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Navedeni sadržaji ne smiju prelaziti više od 15-20% površine primarne namjene.

D7 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru koje su osim navedene moguće i druge javne i društvene namjene navedene u prethodnom tekstu Plana (socijalna, predškolska, školska, znanstvena, kulturna, sportsko-rekreaciona i sl.) stambena namjena, poslovna kao i gospodarska namjena (prodajna, uslužna i sl.) sukladna općoj namjeni i usklađena s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru kojih su osim navedene moguće i druge gospodarske namjene navedene u tekstu Plana izuzev industrijskih pogona, javne i društvene namjene navedene u prethodnom tekstu Plana i stanovanje, ako su sukladni općoj namjeni i usklađeni s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

Od uslužnih djelatnosti vrijednostima povijesne jezgre najviše odgovaraju obrti u službi trgovine kao npr. zlatari, urari, modni stilisti, bižuterija, optičari, obučari, PC servisi i sl., zatim uredi (predstavništva, turističke agencije, osiguranja, banke, odvjetnici, javni bilježnici i sl.), ambulante, videoteke, dok od ugostiteljskih sadržaja mogući su svi sadržaji od čl. 25. do čl. 48. Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95).

Uslužne djelatnosti potrebno je locirati prvenstveno u prizemnim etažama kako bi se ostvario direktan kontakt s javnim prometnim površinama. Za takve djelatnosti pogodne su i dvorišne građevine jer potiču uređenje ovih prostora, omogućuju direktnu vezu sa javnim komunikacijama bez zahvata na uličnim građevinama koje su uglavnom spomenici kulture. Naročito se to odnosi na prostorne jedinice (blokove) br. 5., 18., 19., 20., a kod ostalih prostornih jedinica prema mogućnostima pojedine građ. parcele kao što je to prikazano u grafičkom dijelu Plana. Dimenzioniranje ugostiteljskog prostora mora biti u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95 sa svim kasnijim i budućim izmjenama i dopunama Pravilnika). Parkirališta za poslovne građevine pretežito uslužne namjene u ovisnosti o mogućnostima prostora organizirati na parceli gdje je to moguće.

K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA određuje se za površine građevinskih parcela u okviru kojih su osim navedene moguće i druge gospodarske namjene navedene u tekstu Plana izuzev industrijskih pogona, javne i društvene namjene navedene u prethodnom tekstu Plana i stanovanje, ako su sukladni općoj namjeni i usklađene s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Od trgovačkih namjena treba preferirati specijalizirane trgovine koje su najčešće u vezi sa obrtničkim djelatnostima opisanim u prethodnom poglavlju (K1), zatim antikvarijati, knjižare, papirnice, drogerije, parfumerije, prodajne galerije, pekarnice, bombonjere, vinoteke, prehrambeni artikli, kućne potrepštine kao što su audio i video tehnički proizvodi, prodaja CD-a, videokaseta, kompjutora i trgovine sa svim ostalim proizvodima koji ne zahtijevaju velika skladišta i neposredni pristup automobila kupaca. Takve djelatnosti potrebno je locirati prvenstveno u prizemnim etažama kako bi se ostvario direktan kontakt s javnim prometnim površinama. Za takve djelatnosti pogodne su i dvorišne građevine, jer potiču uređenje ovih prostora, omogućuju direktnu vezu sa javnim

komunikacijama bez zahvata na uličnim građevinama koje su uglavnom spomenicu kulture. Naročito se to odnosi na prostorne jedinice (blokove) br. 5., 18., 19., 20., a kod ostalih prostornih jedinica prema mogućnostima pojedine građ. parcele kao što je to prikazano u grafičkom dijelu Plana. Parkirališta za poslovne građevine pretežito uslužne namjene u ovisnosti o mogućnostima prostora organizirati na parceli gdje je to moguće.

K3 - GOSPODARSKA NAMJENA - KOMUNALNO - SERVISNA određuje se za površine građevinskih parcela sa postojećim građevinama unutar kojih je zatečena navedena namjena, a koja je u skladu s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

Z1 - JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK namijenjene su za hortikulturno uređenje. Unutar zelenih površina uređuju se površine predviđene za pješačke staze, odmorišta, dječja igrališta, javnu rasvjetu, opremljene urbanom opremom kao što su fontane, paviljoni, klupe i sl. namijenjeni pješacima. Isto tako treba predvidjeti preoblikovanje trafostanica unutar parkovnih površina kao i izgradnju javnih sanitarnih prostora.

Z2 - JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTA namijenjene su za uređenje sa opremom za dječja ili sportsko-rekreaciona igrališta, dok se okolni prostor uređuje zelenilom.

Z3 - JAVNE ZELENE POVRŠINE - ODMORIŠTE, VRT su površine koje okružuju nekadašnje palače, a danas građevine sa javnom i društvenom namjenom. U okviru ovih površina predviđaju se elementi parkovnog uređenja, kao što su pješačke staze, rasvjeta, urbana oprema i sl. U ovu grupu prostora mogu se svrstati i vrtovi samostanskih kompleksa proizašlih na površinama nekadašnjih vrtova koji danas nemaju više tu funkciju, ali bi u sklopu zaštite i očuvanja povijesnog kontinuiteta trebali zadržati "zelenu" funkciju.

Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE su sve ozelenjene površine nastale uz koridor gradskih prometnica ili pješačkih ulica i trgova, hortikulturno obrađene visokim i niskim zelenilom u skladu s mogućnostima prostora. U ovu namjenu prostora treba ubrojiti i uređenje zelene površine širine cca 5 m oko pojedinih građevina, kao i privatna dvorišta (koja se u grafičkom dijelu Plana ne označavaju kao zelene površine).

G - GARAŽE planiraju se kao podzemni objekti (G3) ispod dvaju trgova: Kapucinskog trga i Trga bana Jelačića, te na kč.br. 1846/1, 1846/2, 1848 u bloku br. 35 s prilazom iz Kolodvorske ulice. Unutar objekta garaže moraju se smjestiti i pripadajući prateći sadržaji, pogonski i pomoćni prostori, infrastruktura te javne komunikacione površine (stubišta, liftovi, hodne površine). Postojeće individualne garaže (G1) u nizu s pristupom iz ul. V. Lisinskog i ul. A. K. Miošića predviđene su za uklanjanje jer zbog dotrajalosti i zapuštenosti ne mogu biti dio ambijenta povijesne jezgre. Planirano je izmještanje garaža u ul. V. Lisinskog uz južnu granicu parcele, dok bi se garaže u ul. A. K. Miošića izgradile na postojećoj lokaciji kao građ. sklop sa uličnim objektom.

P - JAVNO PARKIRALIŠTE namjenjuje se za uređenje parkirališnih mjesta za javno korištenje. Ove površine potrebno je kombinirati sa površinama zaštitnog zelenila.

PJEŠAČKE POVRŠINE (ULICE, TRGOVI I SL.) prvenstveno osim svoje primarne namjene istovremeno mogu biti u funkciji kolnog prilaza za intervenciju (vatrogasci, prva pomoć) i dostavu. Ove površine uređene su sa urbanom opremom, terasama, nadstrešnicama, fontanama, zelenilom, ovisno o mogućnostima prostora visokim zelenilom, niskim zelenilom ili sa cvjetnjacima.

GLAVNA GRADSKA ULICA je namijenjena za izgradnju cjelokupnog profila prometnice koji u poprečnom presjeku ima sve potrebne elemente kao što su kolnik, pločnik, pojaseve zaštitnog zelenila, ugibališta i sl. sa postavljenom cestovnom i uličnom opremom u vidu svjetlosne signalizacije, stupova javne rasvjete, putokaza, oglasnih i manjih reklamnih panoa i sl., a podzemno opremljene komunalnom infrastrukturom.

To je prvenstveno Vrazova ul. koja će do izgradnje jugozapadne obilaznice i dalje zadržati karakter ceste županijskog značaja. Ovo je ujedno i jedina gradska ulica sa dvosmjernim prometom na područje povijesne jezgre koja djelomično (od ul. A. K. Miošića prema jugu) ima 4 prometne trake (po dvije za svaki smjer). Ostale glavne gradske ulice određene su postojećim koridorom ul. A. Cesarca, P. Preradovića, V. Nazora. To je ujedno i zadržan povijesni pravac nekadašnje VIA FOSSATA AMBIENS. Uz ove ulice planirani su prostori za parkirališta, stajališta za opskrbu i dostavu, pješačke komunikacije, te pojasevi zaštitnog zelenila. Ovo su ujedno i zadnje ulice kojima je moguće automobilom pristupiti povijesnoj jezgri, tkzv. prvi gradski prsten.

GRADSKA ULICE unutar povijesne jezgre su uglavnom pješačke površine zadržane u postojećim koridorima, a jednosmjerni promet dozvoljen je u ulicama A. Kačića Miošića (dijelom), I. Cankara, A. Stepinca, I. Kukuljevića (dijelom), Pavlinska ul. (dijelom) te ul. A. Šenoa (dijelom). U ovim ulicama su koncentrirane parkirališne površine.

KOMUNALNA I TELEKOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA polaže se podzemno u sklopu građevnih parcela gradskih ulica.

TRAFOSTANICE se kao postojeće zadržavaju na trenutnoj lokaciji ali planom razvoja elektroenergetske mreže u budućnosti ipak treba predvidjeti postupno izmještanje, zamjenu i uklanjanje tipskih trafostanica koje su izgrađene unutar blokova povijesne jezgre kao samostojeći objekti. Distributeru je propisana obaveza da u sklopu budućih rekonstrukcija i izgradnje trafostanica, gdje god je to moguće i opravdano izmjesti postojeće trafostanice, a nove oblikovno prilagodi povijesnoj strukturi grada ili ih uklopi unutar postojeće ili buduće građevne strukture, prema prethodnoj suglasnosti nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara. Ta su rješenja vjerojatno nešto zahtjevnija tehnički i financijski, ali vrijednost ambijenta povijesnih dijelova grada Varaždina zahtjeva najkvalitetnija rješenja u svim segmentima, bez obzira na cijenu.

IS - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA PTT određuje se za površine građevinskih parcela sa postojećim građevinama u kojima je navedena djelatnost već organizirana u skladu s mogućnostima prostora. Planom nije predviđeno proširenje navedene namjene.

IS - RADIO POSTAJA određuje se za površine građevinskih parcela sa postojećim građevinama u kojima je navedena djelatnost već organizirana u skladu s mogućnostima prostora. Planom nije predviđeno proširenje navedene namjene.

**3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA****I UREĐENJA POVRŠINA**

(Korišteni su podaci prema popisu katastarskih čestica izdanih od Ureda za katastarsko-geodetske poslove Varaždin od 5.2.1998. i 9.3.2000. g. i 25.5.2000. g.)

**PROSTRONA JEDINICA (BLOK) 1**

Ukupna površina:	20.988 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.931 m <sup>2</sup>
Rušenje:	613 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	706 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	33%
Maksimalna katnost nove građevine:	P+pt
Broj parkirališnih mjesta:	80
Broj garažnih mjesta (individualne garaže u nizu):	12

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 2**

Ukupna površina:	13.830 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.883 m <sup>2</sup>
Rušenje:	387 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	814 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	53,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+pt

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 3**

Ukupna površina:	2.983 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	925 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	31%
Maksimalna katnost nove građevine:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 4**

Ukupna površina:	16.437 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.297 m <sup>2</sup>
Rušenje:	375 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	1.450 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	38%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališnih mjesta:	12

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 5**

Ukupna površina:	12.178 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	8.573 m <sup>2</sup>
Rušenje:	411 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	1.108 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	71%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 6**

Ukupna površina:	5.134 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.932 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	77%
Maksimalna katnost nove građevine:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 7**

Ukupna površina:	3.372 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.357 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	70%
Maksimalna katnost nove građevine:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 8**

Ukupna površina:	7.868 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.482 m <sup>2</sup>
Rušenje:	283 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	60%
Maksimalna katnost nove građevine:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 9**

Ukupna površina:	11.895 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.024 m <sup>2</sup>
Rušenje:	78 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	60 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	50,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	P

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 10**

Ukupna površina:	35.508 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.522 m <sup>2</sup>
Rušenje:	1.289 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	959 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	17,4%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališnih mjesta:	29+36+2

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 11**

Ukupna površina:	9.540 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.951 m <sup>2</sup>
Rušenje:	183 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	130 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	72%
Maksimalna katnost nove građevine:	P

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 12**

Ukupna površina:	9.112 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.644 m <sup>2</sup>
Rušenje:	480 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	836 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	65%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+VP+1

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 13**

Ukupna površina:	4.780 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.948 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	-
Maksimalna katnost nove građevine:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 14**

Ukupna površina:	12.380 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.388 m <sup>2</sup>
Rušenje:	765 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	1.632 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	50,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+4-5
Površina podzemne garaže	5.600 m <sup>2</sup>
Broj parkirališnih mjesta:	(1.FAZA-100 (P), 2.FAZA-200 (G))+16+10+1



**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 15**

Ukupna površina:	6.114 m2
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	1.351 m2
Rušenje:	90 m2
Planirana površina zone nove izgradnje:	612 m2
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	31%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+pt

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 16**

Ukupna površina:	57.703 m2
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.475 m2
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	4%
Maksimalna katnost nove građevine:	-
Broj parkirališnih mjesta:	11+13+1

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 17**

Ukupna površina:	2.537 m2
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	1.354 m2
Rušenje:	165 m2
Planirana površina zone nove izgradnje:	523 m2
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	67,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Površina podzemne garaže:	3.700 m2
Broj parkirališnih mjesta:	1.FAZA-60, 2.FAZA-130

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 18**

Ukupna površina:	11.884 m2
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.319 m2
Rušenje:	880 m2
Planirana površina zone nove izgradnje:	3.652 m2
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	68%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+pt
Broj parkirališnih mjesta:	38

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 19**

Ukupna površina:	13.135 m2
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	5.449 m2
Rušenje:	430 m2
Planirana površina zone nove izgradnje:	2.120 m2
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	54%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1-2+pt
Broj parkirališnih mjesta:	25

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 20**

Ukupna površina:	14.700 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.140 m <sup>2</sup>
Rušenje:	790 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	2.716 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	54%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P/P+1
Broj parkirališnih mjesta:	16+1

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 21 (DIO)**

Ukupna površina:	3.269 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.127 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	65%
Maksimalna katnost nove građevine:	-
Broj parkirališnih mjesta:	8

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 22 (DIO)**

Ukupna površina:	21.345 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	7.725 m <sup>2</sup>
Rušenje:	1.217 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	4.285 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	50,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+2

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 23 (DIO)**

Ukupna površina:	2.543 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	1.790 m <sup>2</sup>
Rušenje:	80 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	160 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	73,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališnih mjesta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 23A (DIO)**

Ukupna površina:	6.880 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.271 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	47,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	-
Broj parkirališnih mjesta:	42+24

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 24 (DIO)**

Ukupna površina:	7.080 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.172 m <sup>2</sup>
Rušenje:	390 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	610 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	34%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+2+pt
Broj parkirališnih mjesta:	12

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 25 (DIO)**

Ukupna površina:	5.377 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.024 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	56%
Maksimalna katnost nove građevine:	-
Broj parkirališnih mjesta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 26 (DIO)**

Ukupna površina:	19.999 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.016 m <sup>2</sup>
Rušenje:	-
Planirana površina zone nove izgradnje:	634 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	33%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 27 (DIO)**

Ukupna površina:	15.433 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	6.107 m <sup>2</sup>
Rušenje:	1.959 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	3.552 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	50%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 28 (DIO)**

Ukupna površina:	10.683 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.870 m <sup>2</sup>
Rušenje:	200 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	-
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	35%
Maksimalna katnost nove građevine:	-
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 29 (DIO) i 37 (DIO)**

Ukupna površina:	7.245 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	2.557 m <sup>2</sup>
Rušenje:	384 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	760 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	40,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 30 (DIO)**

Ukupna površina:	10.617 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.372 m <sup>2</sup>
Rušenje:	1.100 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	1.750 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	38%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 31 (DIO)**

Ukupna površina:	8.024 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.807 m <sup>2</sup>
Rušenje:	674 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	660 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	45%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 32 (DIO)**

Ukupna površina:	4.751 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	1.884 m <sup>2</sup>
Rušenje:	100 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	570 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	51,5%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	20

**PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 33 (DIO)**

Ukupna površina:	5.770 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.286 m <sup>2</sup>
Rušenje:	383 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	455 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	58%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	-

PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 34 (DIO)

Ukupna površina:	9.427 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.026 m <sup>2</sup>
Rušenje:	250 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	690 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	37%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+1+pt
Broj parkirališta:	25

PROSTORNA JEDINICA (BLOK) 35 (DIO)

Ukupna površina:	10.478 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	3.486 m <sup>2</sup>
Rušenje:	1.269 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	4.707 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	66%
Obavezna katnost nove građevine:	po+P+2+pt
Broj parkirališta:	300 (G)

PROSTORNA JEDINICA (BLOK) VIDOVSKI TRG

Ukupna površina:	10.632 m <sup>2</sup>
Izgrađena površina zemljišta ispod postojećih građevina:	4.819 m <sup>2</sup>
Rušenje:	322 m <sup>2</sup>
Planirana površina zone nove izgradnje:	484 m <sup>2</sup>
Planirani postotak izgrađenosti bloka:	47%
Maksimalna katnost nove građevine:	po+P+pt
Broj parkirališta:	-

Prema kartografskom prikazu br. 2 – Korištenje i namjena površina – dobiveni su slijedeći podaci:

- M1- Zona mješovite namjene – pretežito stambene- 42.676 m<sup>2</sup> (4,3 ha) ili 9,2% površine unutar granica zahvata UPU-a
- M2- Zona mješovite namjene – pretežito poslovna- 95.458 m<sup>2</sup> (9,5 ha) ili 16,8% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D1- Zona javne i društvene namjene – uprava- 13.735 m<sup>2</sup> (1,4 ha) ili 2,5% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D2- površine unutar granica zahvata UPU-a – socijalna- 8.824 m<sup>2</sup> (0,8 ha) ili 1,4% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D4- Zona javne i društvene namjene-školska - 11.987 m<sup>2</sup> (1,2 ha) ili 2% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D5- Zona javne i društvene namjene-visoko učilište-1.646 m<sup>2</sup> (0,2 ha) ili 0,4% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D6- Zona javne i društvene namjene-kultura-11.854 m<sup>2</sup> (1,1 ha) ili 2% površine unutar granica zahvata UPU-a
- D7- Zona javne i društvene namjene-vjerska-24.789 m<sup>2</sup> (2,5 ha) ili 4,4% površine unutar granica zahvata UPU-a
- K1- Gospodarska namjena-pretežito uslužna- 73.804 m<sup>2</sup> (7,4 ha) ili 13,1% površine unutar granica zahvata UPU-a
- K2- Gospodarska namjena-pretežito trgovačka- 9.797 m<sup>2</sup> (1,0 ha) ili 1,8% površine unutar granica zahvata UPU-a
- K3- Gospodarska namjena-pretežito komunalno-servisna- 716 m<sup>2</sup> (0,07 ha) ili 0,1% površine unutar granica zahvata UPU-a
- IS- Površine infrastrukturnih sustava- 3.866 m<sup>2</sup> (0,4 ha) ili 0,7% površine unutar granica zahvata UPU-a
- Z1- Javne zelene površine – javni park- 102.342 m<sup>2</sup> (10,2 ha) ili 18% površine unutar granica zahvata UPU-a
- Z2- Javne zelene površine – igrališta- 3.134 m<sup>2</sup> (0,3 ha) ili 0,5% površine unutar granica zahvata UPU-a
- Z3- Javne zelene površine – odmorište, vrt- 16.906 m<sup>2</sup> (1,7 ha) ili 2,8% površine unutar granica zahvata UPU-a

Prema kartografskom prikazu br. 5 – Uvjeti i način gradnje planirana je:

- zona nove izgradnje na površini od 30.634 m<sup>2</sup> (što je maksimalna moguća površina za izgradnju novih objekata)
- zona rušenja postojeće izgradnje na površini od 15.547 m<sup>2</sup>

## PLANIRANO

1	20.988	3609 (P)		2113	1859						3358	2586			3424		4039
2	13.830	(TS) 20		2621						842	4434	2346					3567
3	2.983	-		2983													
4	16.437	(TS) 34		6630	6451					609		498					2215
5	12.178	-			5652					2197		4329					
6	5.134	-			3634	962						538					
7	3.372	-			2807							565					
8	7.868	-			2458							5410					
9	11.895	-			3668				1646		1607	689			2175	1046	1064
10	35.508	(TS) 35			3609					2034		4228			25602		
11	9.540	(TS) 36			3530	1974					1307	2693					
12	9.112	-			5865							3247					
13	4.780	HPT – 2284										2496					
14	12.380	258 (G+TS)		971	3828	2043						100	5180				
15	6.114	-			1073							3593					1448
16	57.703	-								2041		1318			54344		
17	2.537	-		311	432							1221	573				
18	11.884	RADIO I TS 883			1579					609	518	5208	3087				
19	13.135	133		825	2780			4265				2989			2143		

20	14.700	KANAL 211		1287	9747						2470	985					
21	3.269	-				3269											
22	21.345	47 (TS)		4252	1242	1617				1450	5492	3751				3494	
23	2.543	-			1591							952					400
23A	6.880	-										6880					
24	7.080	-									4191						2889
25	5.377	-			1409				3968								
26	19.999	666		2222	5183	3870						2789				5269	
27	15.433	-		474	1831				3754	1045		4372					3957
28	10.683	-		2325				7227									1131
29	7.245	-		4849							632	80					1684
30	10.617	-		2584				1597		1027		3213				2196	
31	8.024			1277	4654							2093					
32	4.751	-			4751												
33	5.770	-			3985							1069		716			
34	9.427	-		4167	933							632				3695	
35	10.478	2669 (G)			5292							2517					
VIDOVSKI TRG	10.632	78		3259	5141						780	417	957				

**SVEUKUPNO: 420.668 + 134.064 (ulice i trgovi) + 10.963 (ostalo) = 565.695 m<sup>2</sup> = 56,6 ha**



Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja za gustoću stanovanja (Gst, Gust, Gbst) i gustoću stanovništva (Gnst):

Broj stanovnika na području obuhvata: (određen na bazi procjene)	Postojeći broj	2100 stanovnika
	Novoplanirani broj	200 stanovnika
UKUPNO:		2300 stanovnika

---

Ukupna površina obuhvata plana	566.000 m <sup>2</sup> (56,6 ha)
--------------------------------	----------------------------------

---

Gst (netto) =                      odnos broja stanovnika (2.300 st) i zbroja površina stambenih zona (14,7 ha)

---

Gst (netto) =                      156 st/ha

---

Gust (ukupno netto) =            odnos broja stanovnika (2300 st) i zbroja površina stambenih zona i zona i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta (27,6 ha)

---

Gust (ukupno netto) =            83 st/ha

---

Gbst (brutto) =                    odnos broja stanovnika (2300 st) i zbroja površina građevnih čestica Gust i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju (37,8 ha)

---

Gbst (brutto) =                    61 st/ha

---

Gnst =                                odnos broja stanovnika (2300 st) i površine obuhvata prostornog plana (56,6 ha)

---

Gnst =                                41 st/ha

---

Broj etaža građevine u zoni nove izgradnje (E), određen je grafičkim dijelom Plana na karti br. 4: Način i uvjeti gradnje.

### **3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA**

#### PROMET - PLANIRANO STANJE

Promet je po svojoj prirodi gravitacijskog karaktera. Kako je centar grada središte gravitacije to se promet prema središtu povećava. Stoga je potreba za prometnicama i parkiralištima vrlo izražena.

Povijesna jezgra je do početka prošlog stoljeća bila građena za pješake i rijetka zaprežna vozila, a ne za promet motornih vozila.

Prometni sustav nije sam sebi cilj i svrha. On mora na racionalan način zadovoljiti potrebe za prijevozom ljudi i dobara uz potrebnu prometnu sigurnost i prihvatljivu zaštitu okoliša uz očuvanje spomeničke vrijednosti u povijesnoj jezgri.

Temeljem izrađene Prometne studije Grada Varaždina ili koncepcije razvitka prometnog sustava Grada Varaždina (Institut prometa i veza Zagreb iz srpnja 1999. godine) akceptira se uvođenje i proširenje pješačkih zona posebno unutar povijesne jezgre grada, kao i osiguranje više parkirališnih mjesta kao javnih garaža i podzemnih javnih garaža uz smanjivanje prometa motornih vozila.

#### Planirani cestovni promet

Postojeći cestovni promet u povijesnoj jezgri planira se smanjiti tako da se uz sadašnje pješačke trgove i ulice povećaju pješačke zone i to ulicama: Gajevom, Bakačevom, dijelom Šenoine od Kukuljevićeve sjeverno, dijelom J. Habelića, dijelom Cankarevom (središnji dio), A. Opolski i Trgom Slobode.

Dijelovi Kačićeve, Cankarove i ul. V. Lisinski postaju dvosmjerne s obvezatnim okretištem na kraju slijepe dionice.

Postojeće prometnice ili prometne ulice u pravilu se ne mijenjaju ali se kod uređivanja ili rekonstrukcije mora voditi briga o svim sudionicima u prometu, bez barijera, s primjerenim rješenjima za kolni, pješački i biciklistički promet uz uvijek potrebna parkirališta. U zoni obuhvata zabranjen je promet teretnim vozilima.

#### Planirani pješačko biciklistički promet

Pješačka zona centra grada je vrlo kvalitetna. Zajedno s planiranim proširenjem biti će dominantna u povijesnoj jezgri.

Biciklistički promet ima određenu tradiciju, te se nadalje treba posvetiti analogna pozornost prometu biciklima i uređivanju biciklističkih staza, posebno kod uređivanja ili rekonstrukcije pojedinih ulica i trgova.

Unutar površina gradskih parkova treba planirati zajedničke biciklističke i pješačke staze. Gdje se planira povećani biciklistički promet treba ga odvojiti od pješačkih staza. Za parkiranje bicikla s mogućnošću zaključivanja ili čuvanja u skladu s očekivanim potrebama treba predvidjeti potrebne površine i nadstrešnice na posebnim punktovima ili uz važne objekte.

Pješačke zone treba u pravilu integrirati s dječjim igralištima, odmorištima i krošnjastim stablima.

Planirati treba kvalitetne pješačke staze od središta grada prema okolnim kvartovima, po mogućnosti usmjereno zrakasto od centra prema vanjskim prostorima.

Za sve pješačko biciklističke površine važi pravilo da ih koriste invalidne osobe i invalidna kolica.

Planirani opskrbeni promet, komunalno održavanje

Opskrbeni promet je povremeni ali u pješačkoj zoni dovodi do povećanih problema vezanih za korištenje zone i funkcije opskrbnog prometa.

Opskrbeni promet ne treba previše restriktivno promatrati jer gdje žive ljudi postoje razne djelatnosti i potreba za prometom roba.

Treba nastojati da se opskrba trgovina provodi prije njihovog otvaranja. Treba poticati opskrbu kontejnerima sa kotačima koji se dovoze na teretnim vozilima sa hidrauličkom platformom za manipulaciju. Prikladan način bio bi i uvođenje električnih vozila koja bez ispušnih plinova i buke mogu pomoći kvalitetnoj opskrbi.

Grad treba destimulirati veće skladištenje roba u središtu grada. Sva glomazna roba, namještaj, bijela tehnika i drugo trebalo bi prodavati temeljem uvida u izložbene primjerke i dostave kupcu iz skladišta s periferije grada.

Za komunalno održavanje treba neizostavno koristiti što prikladniju opremu te manja vozila i strojeve. U zimskim uvjetima čišćenje snijega i leda organizirati tehniku koja ne uništava kolnik te uređene hodne i zelene površine. Također treba zabraniti upotrebu teških strojeva i vozila.

Parkirališne i garažne površine

Potreba za parkirališnim mjestima veoma je izražena. Zbog povećanja pješačke zone umanjuje se dosadašnji broj parkirališta uz kolnik prometnica. Stoga su planirana nova parkirališta (uz Ul. V. Lisinski, N. Fallera i dijelu ul. J. Habelića uz park), predviđena

podzemna javna garaža na pozicijama postojećih parkirališta na Kapucinskom trgu i Trgu bana Jelačića, kao i na k.č.br. 1846/1, 1846/3 i 1848 ulice uz priključak Kolodvorske ulice.

Kod izgradnje ili rekonstrukcije građevina razne namjene ne smije se zanemariti ili izostaviti izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta. Kod većih rekonstrukcija ili nove izgradnje parkirališna mjesta potrebno je rješavati na vlastitoj parceli u podrumskim ili nadzemnim etažama i to posebno na k.č.br. 906, 974, 976, 1592, 1746, 1751, 1814, 1836, 1844, 2110/1 i 2017/1.

## UVJETI I NAČIN GRADNJE

### Prometnice i parkirališta

Prometnice i parkirališta i dalje će ostati u okviru zemljišnog pojasa ulica s položajnim i visinskim elementima koji su zatečeni.

Kod uređenja ili rekonstrukcije ulica treba sukladno suvremenim zahtjevima prometa izvesti poboljšanja uz dimenzioniranje nosive konstrukcije za ekvivalentno prometno opterećenje i sigurnost od smrzavanja konstrukcije.

Parkirališta trebaju biti dimenzionirana kao i kolnik. Za obradu površina izvršiti kvalitetan odabir materijala prvenstveno prirodne materijale od kvalitetnih kamenih kocki i ploča, naročito na parkiralištima, pri oblikovanju i zaštiti raznih površina i otoka te na hodnim površinama.

Horizontalna i vertikalna prometna signalizacija kao dio opreme prometnica treba biti ispravno postavljena tako da se postigne potrebna sigurnost prometa ali da se ne naruši vizura koja prezentira pojedini segment ulice.

### Trgovi, ulice, pješačke i biciklističke površine

Do sada postavljeni minimalni tehnički i oblikovni standardi pri uređivanju ulica i trgova povijesne jezgre trebaju se poštivati, unapređivati i obogaćivati kako bi u cjelini doprinijeli podizanju nivoa prezentacije urbanih ambijenata centra grada uz isticanje njihove povijesne i kulturne komponente. Treba u punoj mjeri uključiti kreativnu struku kao i stručnu službu Konzervatorskog odjela pri rješavanju bilo kojeg segmenta parterne obrade površina ulica i trgova.

U obradi površina treba ostaviti takva rješenja koja će respektirati duh povijesnih vrijednosti ulica, trgova i slobodnih prostora grada. Različitom obradom i odabirom prirodnih materijala po vrsti, po načinu slaganja, po različitim veličinama i bojama treba vizualno naznačiti hodne površine uz ulične nizove građevina i primjereno raščlaniti prevelike površine u proporciji pojedinog prostora. U pravilu se isključuje mogućnost asfaltiranja ili betoniranja na hodnim i kolnim površinama unutar povijesne jezgre grada.

Treba uvesti završnu obradu ulica i trgova plemenitim kvalitetnim i trajnim kamenim materijalima, koji garantiraju najviše standarde izdržljivosti i trajnosti kao što je u primjeni forma "bečke kocke" u doradenom obliku različitih dimenzija i načina postavljanja i slaganja. Za oplemenjivanje prostora ne smiju se zaboraviti zelene površine, ukrasno bilje i drvoredi jer oplemenjuju i uljepšavaju grad. U novije vrijeme u primjeni su i montažni drvoredi.

Upotrebom kvalitetnih materijala u uređenju povijesne jezgre grada dugoročno se pokazuje kao isplativ pristup jer isti materijali se ne bacaju i mogu se ponovo upotrijebiti.

Kako je dosadašnjim uređivanjem ulica i trgova povijesne jezgre došlo do dizanja partera, to se poštujući povijesne izvore niveleta treba spustiti 10 do 20 cm, odnosno kako to odrede istražni radovi glede izvornog stanja na pojedinim lokacijama.

Javne garaže i javne podzemne garaže

Kako se zahvati i intervencije u povijesnoj jezgri neće izvoditi ishitreno već postepeno, to se nalaže kao prioritetno izgradnja novih parkirališta odnosno javnih garaža i javnih podzemnih garaža, a tek onda uspostava novih pješačkih zona.

Svaki novo uređeni poslovni prostor mora osigurati odgovarajući broj parkirališnih mjesta, a ne koristiti postojeće.

Kako se prometna funkcija u povijesnoj jezgri ne može isključiti, naprotiv promet vozilima i potreba parkiralištima je posebno izražena sa tendencijom daljnjeg povećanja, te se sukladno potrebama treba odgovoriti moderno izgrađenim građevinama javnih garaža i javnih podzemnih garaža po uzoru na veće centre i urbane četvrti.

#### FAZNOST IZVOĐENJA

Prostori ulica i trgova povijesne jezgre su najvredniji i najzahtjevniji dijelovi grada. Stoga uređenje partera ulica i trgova treba primijeniti najbolja rješenja u svim segmentima bez obzira na cijenu ali po fazama realizacije. Tijekom izrade pojedinih rješenja uključiti kreativnu struku i stručnu službu Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu.

Kod realizacije kvalitetnih rješenja zbog visokih kriterija u izvedbi i obradi površina te zbog financijskih razloga, nije moguće odjedanput urediti sve vanjske prostore. Radi toga se nameće etapno i fazno građenje uz praktičnu potrebu da se prije definitivnog rješenja izgrade ili supstituiraju sve komunalne instalacije infrastrukture. U obradi površina završnog uređenja mora postojati mjesta i mjere za oplemenjivanjem prostora zelenim površinama, te prikladnim ukrasnim raslinjem.

### **3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

#### 3.5.1. VODOOPSKRBA

##### Planirano stanje

S obzirom na specifične zahtjeve povijesne jezgre ne predviđaju se zahvati na vodovodnoj mreži koji bi iziskivali potrebu tehničkog rješenja za buduće stanje.

Zajedno s uređivanjem ulica i trgova povijesne jezgre, planirana je supstitucija postojećeg cjevovoda (gdje se ukaže potreba) suvremenim cijevnim materijalom u kvaliteti koja će trajno osigurati najbolji i najispravniji način za dobavom vode svakom korisniku. Tehničke uvjete i pravila određuje distributer vodovodnog sustava i protupožarni propisi.

Kod radova na vodovodnoj mreži treba udovoljiti zahtjevu da cjevovodi budu prstenasto povezani, da protupožarni hidranti budu na razmaku do 80 m, da najmanji profil razvodnog cjevovoda bude 100 mm, dok hidraulički tlak u mreži za gašenje požara treba biti 5 bara.

##### Potreba vode

Mjerodavna potreba za vodom određuje se prema potrebi stanara, svih korisnika raznih prostora u povijesnoj jezgri, kao i za protupožarnu zaštitu. Preliminarno iz Vodovodnog sustava Varaždin treba osigurati slijedeće količine vode:

$Q_{sr,dn} = 750 \text{ m}^3/24 \text{ h}$  ili 8,68 l/s

- uz koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_1 = 1,5$

$Q_{max,dn} = 750 \times 1,5 = 1125 \text{ m}^3/24 \text{ h}$  ili 13,02 l/s

- uz koeficijent satne neravnomjernosti  $K_1 = 2,0$

$Q_{max,dn} = 1125 \times 2,0 = 2250 \text{ m}^3/24 \text{ h}$  ili 26,04 l/s

Prema važećem Pravilniku za zaštitu od požara za naselje veličine do 5000 stanovnika potrebno je osigurati  $Q_{pož} = 10 \text{ l/s}$ , što je dostatno za paralelan rad dva požarna hidranta uz pritisak u vodovodnoj mreži 5 bara.

##### Faznost izvođenja

Kod realizacije rješenja u izvedbi i obradi partera ulica i trgova zbog zahtjevanosti provedbe te financijskih razloga, nije moguće odjednom urediti sve vanjske prostore i komunalne instalacije.

Radi toga se nameće etapno i fazno građenje uz praktičnu potrebu da se prije definitivnog rješenja izgrade ili supstituiraju sve komunalne instalacije infrastrukture, tako i vodovodna mreža sa svim priključcima, prema uvjetima vlasnika instalacija.

Vidi grafički prikaz na list 3b.

### 3.5.2. ODVODNJA

#### Planirano stanje

S obzirom na izgrađeno stanje povijesne jezgre, ne predviđaju se zahvati u kanalizacijskoj mreži koji bi iziskivali potrebu tehničkog rješenja za buduće potrebe koje se sukladno planu neće bitno povećati.

Zajedno s uređivanjem ulica i trgova povijesne jezgre, planirana je supstitucija postojećeg cjevovoda modernim cijevnim materijalom u kvaliteti koja će trajno osigurati najbolji način odvodnog sustava uz potrebno poboljšanje glede hidrauličkih parametara odvodnje te potpune vodonepropusnosti sustava.

Uređivanjem postojeće kanalizacijske mreže ili supstitucijom cjevovoda treba nastojati da planirani najmanji hidraulički profil uličnog cjevovoda bude 40 cm. Svi planirani zahvati u okviru postojećeg odvodnog sustava trebaju uključiti primjenu najkvalitetnijeg cijevnog materijala, montažnih i drugih elemenata u cilju što kvalitetnije kanalizacijske mreže. Isto se odnosi na izvedbu prespoja kućnih priključnih cjevovoda.

Tehničke uvjete i pravila za radove na kanalizacijskoj mreži određuje vlasnik ovih instalacija infrastrukture.

#### **Hidraulički parametri**

Mjerodavnu količinu za hidrauličko dimenzioniranje kanalizacije određuju oborinske vode, dok sanitarne i otpadne vode malo utječu kao hidrauličko opterećenje cjevovoda.

Preliminarno su usvojene slijedeće veličine za dimenzioniranje cjevovoda kanalizacije:

$i = 125 \text{ l/s/ha}$

$T = 20 \text{ min}$

$P = 1 \text{ godina}$

Dimenzioniranje se provodi po osnovnoj formuli PRANDTL - COLEBROOK-a:

$$\frac{1}{\sqrt{\lambda}} = -2,00 \log \left( \frac{2,51}{\text{Re} \sqrt{\lambda}} + \frac{k}{3,71 D} \right)$$

Hidrauličko opterećenje:

$$Q = i \times F \times \psi$$

$i$  = intenzitet oborina (l/sec/ha)

$F$  = površina sliva (ha)

$\psi$  = koeficijent otjecanja (0,9 za asfalt, 0,7 za kocku i opločnike, 0,2 za zelene površine)

Koeficijent zakašnjenja (retardacije) ne računa se već osigurava određenu rezervu sustava.

Faznost izvođenja

Kako se uređenja partera ulica i trgova ne mogu izvesti odjednom već po segmentima to se i rješavanje instalacija infrastrukture provodi istom dinamikom.

Zbog toga se nameće etapno i fazno građenje uz praktičnu potrebu da se prije definitivnog rješenja ulica i trgova izgrade ili supstituiraju sve komunalne instalacije infrastrukture, tako i kanalizacijska mreža sa svim priključcima, prema uvjetima vlasnika instalacija.

Vidi grafički prilog na listu 3c.

### 3.5.3. ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVETA

Plan razvoja elektroenergetske mreže

Srednjenaponska mreža 10(20) kV

Analizom opterećenja postojećih trafostanica 10/0,4 kV i uvažavajući izgradnju novih objekata, na promatranom području potrebno je:

- izgraditi novu TS 10(20)/0,4 kV Nazorova za mogućnost ugradnje transformatora snage 1000 kVA
- izgraditi novu TS 10(20)/0,4 kV Habelićeva za mogućnost ugradnje transformatora snage 1000 kVA
- rekonstruirati postojeću TS 10/0,4 kV Vodotoranj za mogućnost ugradnje transformatora snage 1000 kVA
- rekonstruirati postojeću TS 10/0,4 kV Vrazova III za mogućnost ugradnje transformatora snage 1000 kVA
- zamijeniti postojeću limenu TS 10/0,4 kV Prehrana s kabelskom montažnom trafostanicom s mogućnošću ugradnje transformatora 1000 kVA
- rekonstruirati postojeću RS Kazalište kako bi se dobili novi srednjenaponski izlazi
- položiti novi 10(20) kV kabel XHE 49–A 3x(1x185) mm<sup>2</sup> koji će TS Habelićevu povezati s RS Kazalište s TS Prehrana.
- položiti novi 10(20) kV kabel XHE 49–A 3x(1x185) mm<sup>2</sup> koji će TS Nazorovu povezati s rekonstruiranom TS 10(20)/0,4 kV Vrazova III i s TS Vatrogasni dom.

Povećanje snage i pouzdanost napajanja na području stare jezgre Grada Varaždina kao i cijelog gradskog područja uveliko je vezano na rekonstrukciju postojeće TS 35/10 kV



Varaždin II u TS 110/10(20) kV Varaždin II, što u budućnosti predviđa i prelazak na novi pogonski napon od 20 kV.

Prelazak na 20 kV napon zahtijeva zamjenu opreme u trafostanicama, te kablskih spojnica na 10(20) kV kablama tipa IPO-13 3x95 mm<sup>2</sup>.

Kod budućih rekonstrukcija potrebno je izmjestiti gdje god je to moguće postojeće trafostanice, a nove oblikovno prilagoditi povijesnoj strukturi grada ili ih uklopiti unutar postojeće ili buduće građevne strukture.

#### Niskonaponska mreža

Izgradnjom novih objekata odnosno rekonstrukcijom postojećih predviđa se izgradnja nove odnosno rekonstrukcija postojeće kablске mreže.

#### Javna rasvjeta

Niskonaponska mreža javne rasvjete ocjenjuje se kao zadovoljavajuća.

Vidi grafički prilog na listu 3d.

#### 3.5.4. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Područje povijesne jezgre grada Varaždina opremljeno je telekomunikacijskom infrastrukturom na zadovoljavajući način. Potrebe društva, privrede, stanovništva u pogledu mogućnosti telekomunikacijskih priključaka u potpunosti su zadovoljene. Jedan od ciljeva je zadržati pa čak i unaprijediti postojeće stanje.

Razvoj telekomunikacija u zadnjem je desetljeću u odnosu na prethodno razdoblje doživio nezapamćen uzlet.

Uz klasičnu uslugu, koja se odnosi na standardni telefonski priključak, uvedene su nove usluge kako u nepokretnoj tako i pokretnoj (mobilnoj) mreži.

Cilj je izgradnja distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) do svih objekata na području povijesne jezgre grada Varaždina. Na taj način bi se omogućila u budućnosti lakša izgradnja planirane širokopojasne telekomunikacijske mreže.

U novim i postojećim prometnicama potrebno je osigurati koridore za izgradnju DTK. U prostornom pogledu DTK ne narušava postojeće stanje osim kratko tijekom same izgradnje.

U segmentu mobilnih telekomunikacijskih mreža na području povijesne jezgre grada Varaždina, ovisno o nastalim potrebama i prometu, prilaziti će se izgradnji novih mikro i piko ćelija mobilne mreže, koje pokrivaju točno ciljano uže područje. Kod izgradnje tih objekata treba voditi računa da se potrebna telekomunikacijska oprema uklopi u okolinu. Zbog brojnosti i malih dimenzija nemoguće je definirati njihove mikrolokacije.

Jedan od dugoročnih ciljeva je izgradnja širokopojasne telekomunikacijske mreže, koja bi omogućila razmjenu svih oblika informacija (govora, slike, podataka) i pružala različite servise (usluge).

#### - UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Unutar sustava telekomunikacija, a u skladu sa postignutim stupnjem opremljenosti prostora uređajima i opremom ove vrste, planirano je unapređenje postojećeg stanja ugradnjom nove opreme i implementacijom novih tehnologija u sustav.

#### - PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Nepokretna telekomunikacijska mreža ima glede prostorna zahtjeve za osiguranje potrebnih koridora za izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) uz cestovnu mrežu. Širina potrebnog koridora iznosi jedan (1) metar, po mogućnosti s obje strane ceste. Trasa se u pravilu planira u pješačkim nogostupima ili zelenom pojasu. DTK treba izgraditi s plastičnim cijevima i tipskim montažnim betonskim kabelskim zdencima.

Na kartografskom prikazu broj 3E prikazana je trasa postojeće telekomunikacijske infrastrukture kao i trasa planirane nove DTK.

U sklopu izrade projektne dokumentacije novih cesta potrebno je izraditi i izvedbene projekte DTK u skladu sa «Posebnim uvjetima građenja» dobivenim za tu građevinu od strane nadležnog telekomunikacijskog operatera, odnosno koncesionara.

Na svaku novu planiranu građevinu potrebno je ugraditi izvodni telekomunikacijski ormarić u kome završava kućna telekomunikacijska instalacija i cijevi priključne DTK. U izvodni telekomunikacijski ormarić treba dovesti zemljovod koji je spojen na temeljni uzemljivač nove građevine.

Izgradnja nekih novih objekata planirana je na trasama postojećih priključnih DTK. Ovisno o konkretnoj situaciji ovu DTK će trebati izmaknuti ili zaštititi. Način zaštite odnosno izmicanja investitor treba dogovoriti tijekom izrade projektne dokumentacije novog objekta s vlasnikom postojeće priključne DTK.

Većina priključaka novih planiranih objekata realizirat će se tako da se na trasi postojeće DTK ugradi novi montažni kabelski zdenac, a do izvodnog kabelskog ormarića na novom objektu polože dvije (2) cijevi PEHD Ø50 mm. Priključak pojedinih novih planiranih objekata, koji se grade uz postojeće kabelske zdence, moći će se realizirati tako, da se od tog kabelskog zdenca postojeće DTK do izvodnog kabelskog ormarića polože dvije (2) cijevi PEHD Ø50 mm.

Priključnu DTK investitor je dužan izgraditi sukladno članku 17 stavak 5 «Zakona o telekomunikacijama» (NN 122/2003). U projektu elektroinstalacija građevine treba projektirati priključnu DTK sukladno «Posebnim uvjetima građenja» izdanim od nadležnog telekomunikacijskog operatera. U cijev priključne DTK uvući će se telekomunikacijski kabel kapaciteta koji udovoljava zahtjeve i potrebe investitora nove građevine. Na ovaj način realizirali bi se priključci novih objekata na nepokretnu telekomunikacijsku mrežu. Za ostvarenje tog plana treba planirati rekonstrukciju postojećih pristupnih mreža.

Na čitavom području grada Varaždina treba nastaviti s izgradnjom svjetlovodne kabelske mreže do većih i važnih korisnika. Time se nastavlja započeta izgradnja širokopojasne telekomunikacijske mreže.

U budućnosti telekomunikacijski operateri će korisnicima osim klasične telefonije (prijenos govora) nuditi usluge kabelske TV kao i druge širokopojasne usluge. Zbog toga treba planirati građenje širokopojasne telekomunikacijske infrastrukture, čija dinamika izgradnje će ovisiti o potrebama društva, privrede i stanovništva.

U budućnosti se planira izgradnja pasivnih svjetlovodnih mreža (PON – pasive optical network) s ciljem da u konačnosti svjetlovodna nit bude dovedena do kuće ili stana.

Na čitavom području grada Varaždina, pa tako i na području povijesne jezgre grada, planirana je izgradnja mreže kabelske televizije, čiju izgradnju u hibridnoj tehnologiji (svjetlovodno – koaksijalnoj) treba nastaviti.

Kod mobilnih telekomunikacijskih mreža treba planirati gradnju mikro i piko ćelija. Suvremena antenska oprema svojim gabaritima nije velika, odnosno teška, te njezinu ugradnju treba

planirati, ako je to moguće, na postojeće građevine. Pri tome treba voditi računa da se uklopi u prostor ne narušavajući isti. Kod ugradnje antenske opreme na neki već postojeći objekt, treba unutar objekta iznaći i prostor za smještaj potrebne opreme.

Vidi grafički prilog na listu 3I.

### 3.5.5. OPSKRBA PLINOM

Prirodni plin danas je najvažnije plinsko gorivo i jedan od najvažnijih energenata uopće. Po svojim karakteristikama ima značaj energenta najekonomičnijeg i ekološki najprihvatljivijeg i nalazi primjenu za široku potrošnju (domaćinstva) opću potrošnju (prateći i javni objekti) i industrijske potrošače.

Razvojem tehnologija na području izgaranja plinskih goriva za očekivati je još učinkovitiju i čistiju primjenu prirodnog plina kao energenta.

Područje povijesne jezgre Grada Varaždina opskrbljuje se prirodnim plinom putem izgrađene niskotlačne razvodne plinske mreže, koja je radnog tlaka  $p = 100$  mbara izgrađena pretežno iz PVC i PE cijevi za plin (u novije vrijeme) a manji dio iz čeličnih cijevi za plin.

Plinska mreža je dimenzionirana za postojeće i buduće potrošače prirodnog plina.

Postojeću niskotlačnu mrežu izgrađenu iz PVC i čeličnih cijevi za plin, potrebno je zbog dotrajalosti rekonstruirati (zamijeniti) sa cijevima iz tvrdog polietilena za plin, što distributer plina planski i provodi.

Plinsku mrežu izvesti iz polietilenskih cijevi za plin prema ISO S5 ISO S8, DIN 8074 i DVGW G477.

Rov za polaganje cjevovoda kopa se na takvoj dubini da se osigura iznad cijevi nadsloj zemlje minimalne debljine 80 cm, a prosječna širina kopanja rova predviđena je 60 cm za strojno i ručno kopanje. Cijevi se polažu na sloj pijeska debljine 10 cm i to tako da čitavom svojom dužinom pravilno naliježu na isplanirani sloj pijeska. Dno rova mora biti na nosivom nerastresitom sloju zemlje bez kamena. Rastresito tlo mora biti uklonjeno i nadomješteno nosivim materijalom bez kamena. Pri različitim slojevima tla nejednake nosivosti, na prijelazima s jedne na drugu vrstu tla, potrebno je na dnu rova izvesti nasip pijeskom duljine 10 x vanjski promjer cijevi. Za vrijeme radova rovove je potrebno održavati suhim i to odvodnjavanjem (izrada uzdužnih padova) i snižavanjem nivoa podzemnih voda. Na tako pripremljeno dno polažu se cijevi na sloj pijeska debljine 10 cm. U kamenom tlu rov se kopa nešto dublje i tako da debljina sloja pijeska ispod cijevi iznosi minimalno 15 cm. Iznad položenih cijevi postaviti PVC traku s natpisom "PLINOVOD". Uz rov koji će se kopati uz javnu cestu potrebno je postaviti zaštitnu ogradu i radove označiti propisanom signalizacijom.

Ispitivanje plinovoda iz PE cijevi

a/ ispitivanje na čvrstoću

Nakon polaganja plinovoda u rov potrebno je plinovod opteretiti i osigurati od pomicanja zatrpavanjem u sloj od pijeska. Spojna mjesta na kojima je vršena operacija zavarivanja moraju ostati slobodna. Visina ispitnog tlaka za ispitivanje na čvrstoću srednjetačnih plinovoda mora biti najmanje za 2 bara veća od maksimalnog pogonskog tlaka.

S obzirom da je maksimalni pogonski tlak 3 bara ispitni tlak iznosi 5 bara. Temperatura ispitnog medija u plinovodu mora biti između 5° i 45° C. Nakon dosizanja ispitnog tlaka potrebno je sva zavarena mjesta premazati pjenušavim sredstvom koje ne izaziva štetna djelovanja na materijal plinovoda.

Ukoliko se otkriju propuštanja na takvim mjestima je potrebno izvršiti popravak i postupak ispitivanja ponoviti.

b/ ispitivanje na nepropusnost

Nakon uspješno provedene probe na čvrstoću pristupa se ispitivanju na nepropusnost. Ispitivanje na nepropusnost se provodi pri potpuno zatranom plinovodu i obično nakon završetka pojedinih dijelova plinske mreže.

Ispitivanje na nepropusnost se provodi pri istoj visini ispitnog tlaka kao i kod ispitivanja na čvrstoću. Za mjerenje tlaka potrebno je koristiti manometar s mjernim područjem do 1.5 x ispitni tlak. Također se preporuča i upotreba pisača za bilježenje ponašanja tlaka u mreži. Mjerno područje pisača je kao i mjernog manometra.

Nakon postizanja ispitnog tlaka potrebno je jedno vrijeme mirovanja od cca 6 sati. Pri tome je potrebno kompenzirati opadanje tlaka koje nastaje uslijed rastezanja plinovoda.

Trajanje ispitivanja je minimalno 24 sata.

Dozvoljena opadanja tlaka moraju biti u skladu s propisima.

Kućni priključci koji se naknadno izvode na plinskoj mreži se moraju ispitati na čvrstoću prije izvođenja samog priključenja.

Ispitivanje priključnog mjesta na nepropusnost se vrši premazivanjem spojnog mjesta pjenećim sredstvom koje nema štetnog djelovanja na materijal plinovoda i to pod pogonskim tlakom.

Da bi se isključili mogući utjecaji temperaturnih razlika, potrebno je provoditi ispitivanje na nepropusnost na početku i na kraju pri približno istim temperaturama.

Dozvoljeni pad tlaka pri izvođenju tlačne probe ne smije biti veći od vrijednosti dobivene prema izrazu za plinsku mrežu različitih nazivnih promjera i dužina:

$$\Delta p = p_1 - p_2 = 0,4 \times T \times \frac{D_1 \times L_1 + D_2 \times L_2 + \dots + D_n \times L_n}{D_1^2 \times L_1 + D_2^2 \times L_2 + \dots + D_n^2 \times L_n}$$

gdje su: $p_1$	- apsolutni tlak na početku ispitivanja (mbar)
$p_2$	- apsolutni tlak na završetku ispitivanja (mbar)
$D_1, D_2...D_n$	- nazivni promjeri plinovoda (m)
$L_1, L_2...L_n$	- dužine plinovoda (m)
T	- trajanje ispitivanja (sati)

### **Prolaz plinovoda ispod cestovne prometnice**

Za prolaz plinovoda ispod cestovne prometnice koristiti će se zaštitna polietilenska cijev zbog tehnologije izvođenja prijelaza. Prolaz plinovoda ispod cestovnih prometnica izvoditi će se bušenjem ili prekopom.

Plinovod se vodi ispod cestovne prometnice na minimalnoj dubini 1,5 m od kote nivelete uređene prometnice do gornjeg ruba zaštitne cijevi plinovoda.

### **Polaganje plinovoda u odnosu na druge podzemne instalacije**

Plinovod će se položiti u odnosu na druge podzemne instalacije u skladu s posebnim uvjetima građenja izdanim od odgovarajućih komunalnih poduzeća poštujući horizontalne i vertikalne udaljenosti pri paralelnom vođenju i križanju.

### **Potrebna količina plina**

#### *Osnovni podaci*

Plinska mreža dimenzionirana je kao niskotlačna ( $p = 100$  mbar) tako da se plin transportira do potrošača u potrebnim količinama i pod odgovarajućim tlakom.

#### *Podaci o plinu*

Razvodnom plinskom mrežom će se transportirati prirodni plin približno slijedećih karakteristika:

- donja ogrjevna vrijednost plina $H_d=33.34$ MJ/Nm <sup>3</sup>		
- relativna gustoća	$d_v=0,5635$	
- kemijske karakteristike:	metan	97,29 %
	etan	0,72 %
	propan	0,36 %
	dušik	0,89 %
	CO <sub>2</sub>	0,13 %

*Grupacije potrošača*

Potrošači u povijesnoj jezgri Grada Varaždina su većinom široka potrošnja, individualno stanovanje i kolektivno stanovanje s poslovnim sadržajima i opća potrošnja.

- a) Široka potrošnja - potrošnja u domaćinstvima za grijanje, kuhanje i pripremu tople potrošne vode
  
- b) Opća potrošnja - potrošnja za prateće i javne objekte (ustanove, lokali, ugostiteljstvo - hotel, robna kuća, tržnica, te ostali objekti koji se javljaju kao veći potrošači plina)

*Podaci o potrošnji plina*

a) Široka potrošnja

Ukupna potrošnja plina na pojedinim dionicama određena je brojem domaćinstava i prosječnom potrošnjom po domaćinstvu kao i potrošnjom većih potrošača do 2020 godine.

Normativi potrošnje plina za domaćinstva uzeti su prema njemačkim normama DVGW-TRGI 1986.

Srednja potrošnja plina u domaćinstvu je određena prema slijedećim trošilima:

- plinski štednjak s pećnicom	1,0 Nm <sup>3</sup> /h	1 kom
- plinski protočni kupaonski aparat 13 l/min	2,0 Nm <sup>3</sup> /h	1 kom
- plinski kotao za centralno grijanje stana	2,4 Nm <sup>3</sup> /h	1 kom

Prema tome maksimalna priključna vrijednost srednjeg domaćinstva iznosi:

$$Q=5,4 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

Stupanj iskorištenosti maksimalne priključne vrijednosti iznosi za jedno domaćinstvo (a):

$$a=0,814$$

Koeficijent istovremenosti za pojedine ulične vodove ovisi o broju priključnih domaćinstava odnosno o broju domaćinstava koje dotični napojni vod snabdijeva i izračunava se prema slijedećem izrazu:

$$i = 0,2133 + \frac{0,7547}{n} + \frac{4,2522}{n^2} - \frac{4,2203}{n^3}$$

gdje je n ... broj domaćinstava na određenoj dionici plinske mreže

Ukupna trenutna potrošnja plina za n domaćinstava na jednoj dionici plinske mreže prema tome iznosi:

$$Q = 3,2 + 0,95 \cdot n + \frac{19}{n} + \frac{19}{n^2}$$

b) Opća potrošnja (prateći i javni objekti)

Plin se koristi (prema vrsti i namjeni objekta) za grijanje i pripremu tople potrošne vode (PTV), te u kuhinji. Specifični utrošak topline za grijanje varira ovisno o vrsti i namjeni objekta, a pored mnogih drugih faktora ovisan je o unutarnjoj temperaturi prostorija, koja se kreće od 18 do 22 °C.

Pretpostavljene veličine za proračun su 45 do 55 W/m<sup>3</sup>.

Maksimalna potrošnja plina određena na temelju utroška topline iznosi 0,7 Nm<sup>3</sup>/h za volumen od 100 m<sup>3</sup>.

Iz točnih podataka namjene za prateće i javne objekte određuje se potrebna toplinska energija, odnosno potrošnja plina za pripremu PTV i kuhinju, po podacima za instalirana trošila.

Plan opskrbe prirodnim plinom prikazan je na grafičkom prikazu br. 3f.



### **3.6. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina definirani su u odredbama za provođenje Plana.

#### **3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE**

Uvjeti i način gradnje definirani su za pojedine grupe građevina prema namjeni u odredbama za provođenje Plana i na **kartografskom prikazu br. 5. – Uvjeti i način gradnje.**

Izgradnja unutar granica obuhvata Plana dijeli se na:

**POSTOJEĆE GRAĐEVINE-** koje moraju biti tretirane u skladu sa propozicijama iz **karte br. 4 – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.** Postojeće građevine zadržavaju svoje horizontalne i vertikalne gabarite (tlocrtne dimenzije i visinu) koje se izuzetno mogu mijenjati ako su u grupi objekata pod nazivom rekonstrukcija, uz prethodno odobrenje Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Varaždin i dobivenu lokacijsku i građevinsku dozvolu.

**POSTOJEĆE GRAĐEVINE-** **bez mogućnosti rekonstrukcije** – odnosi se na objekte uglavnom privremenog karaktera koji Planom nisu valorizirani, koji se mogu ukloniti ili zamijeniti novim, ali uz odobrenje Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Varaždin i dobivenu lokacijsku dozvolu.

**GRAĐEVINE KOJE SE MORAJU UKLONITI** – su postojeće građevine uglavnom dotrajale ili neadekvatno locirane na parceli ili gabarita i oblikovanja neprimjerenih povijesnoj jezgri. U toku provedbe Plana moraju se ukloniti kako bi se mogli izvoditi planirani zahvati na parceli.

**NOVE GRAĐEVINE -** lociraju se unutar Planom određene zone nove izgradnje, koja ujedno može biti i maksimalna brutto površina zemljišta ispod nove građevine. Položaj nove građevine na parceli određen je građevnom linijom, osim dvorišnih građevina koje su locirane uglavnom na granicama građevnih parcela. Planom su određene visine novih građevina, a visine vijenaca određene su odredbama za provođenje Plana.

NAMJENE OBJEKATA- određene su prema **karti br. 2 – Korištenje i namjena površina**. Namjena nove građevine specificirana je posebnom oznakom u karti br. 5– Uvjeti i način gradnje, a mora biti u skladu s planskim postavkama zone unutar koje se nalazi, a prema karti br. 2 i prema tekstu 3.2. Osnovna namjena površina.

Na karti br. 5 – Uvjeti i način gradnje – određeni su i smjerovi priključenja na javnu površinu kao i smjer priključenja na mrežu komunalne infrastrukture.

Regulacijskim linijama određeni su koridori ulica i trgova, kao i mjesta ograda građ. parcela, odnosno u slučaju preklapanja sa građ. linijom mjesta pročelja objekata.

### **3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA**

Povijesna jezgra grada Varaždina je spomenička cjelina koja je predložena za upis u svjetsku baštinu, što govori o neprijepornoj sačuvanoj vrijednosti građevnog fonda kroz pojedinačne građevine i građevne komplekse, locirane unutar karakteristično oblikovanog “varaždinskog” rastera pješačkih i kolnih površina na povijesno definiranim pravcima.

Urbanističko-konzervatorskom studijom valorizirano je postojeće stanje i postavljene smjernice za plansku dokumentaciju.

Zbog toga je za sve intervencije unutar obuhvata UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina potrebno ishoditi konzervatorske uvjete od nadležne službe, a to je Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu.

### **3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provest će se izgradnjom:

- mreže komunalne infrastrukture
- ozelenjavanjem površina uz prometnice
- ozelenjavanjem građevnih parcela
- sustavom organiziranog prikupljanja i selektiranja otpada

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

---

## **POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA**

### **II ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

## **TUMAČ POJMOVA**

### **KONZERVACIJA**

(lat. conservatio čuvanje, očuvanje, održavanje) u građevnom smislu znači očuvanje i osposobljavanje građevine za njenu dalju upotrebu ne mijenjajući njezine zatečene arhitektonsko-građevne karakteristike.

Zahvat se vrši na građevini koja je oštećena ili zapuštena, ali je sačuvala svoje karakteristike. Npr. zamjena dotrajalog pokrova ili limarije krovišta, saniranje svodova - čišćenje svodne površine, te injektiranje pukotina cementnim mlijekom, učvršćivanje zgrade čeličnim zategama, konzerviranje zidova izloženih vanjskim utjecajima pri čemu treba sačuvati karakterističnu strukturu i broj originalnog zida itd.

Cilj je održavanje postojećeg stanja.

### **RESTAURACIJA**

(lat. restaurare popraviti, obnoviti) je takav popravak građevine ili umjetničkog predmeta da oni opet dobiju svoj prvobitan izgled. Radi se o oštećenim ili djelomično uništenim građevinama ili umjetničkim djelima kod kojih se još uvijek mogu utvrditi odnosno naslutiti izvorni oblici i karakteristike.

Cilj intervencije restauracijom jest popravljavanje, a ne prepravljavanje.

### **RESTITUCIJA**

(lat. restitucio od restituere, natrag postaviti) znači uspostavu prvobitnog stanja građevine koja je naknadnim adaptacijama, prigradnjama, nadogradnjama, izgubila svoj izvorni oblik i karakteristike. Preduvjet ovoj intervenciji je poznavanje stanja i izgleda građevine prije nastalih promjena ili pak sačuvana tehnička dokumentacija koja dokumentira njezinu autentičnost.

### **REKONSTRUKCIJA**

(lat. reconstruere - ponovno sagraditi) je obnova uništenih, osnovnih arhitektonsko građevnih karakteristika građevine. Rekonstruiraju se građevine koje su toliko oštećene ili promijenjene da se na njima ne mogu prepoznati svi karakteristični arhitektonski elementi i kad za njih ne postoji projektna dokumentacija odnosno arhitektonska snimka prvobitnog stanja. Tada se analizira i studira komparativni materijal, utvrđuju karakteristike građevina iz istog razdoblja i istih stilskih oblika, kako bi se idealnom rekonstrukcijom sačuvale osnovne karakteristike građevine i uspostavilo stanje koje je najbliže izvornom.

**1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

**1.1.**

Urbanistički plan uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu Plan) utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina i smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih i sanaciju, restituciju, rekonstrukciju i rušenje postojećih građevina, uređenje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

**1.2.**

Planom su definirane namjene površina čiji prikaz je sadržan u tekstualnom dijelu Plana u točki 3.2. Osnovna namjena prostora i u grafičkom dijelu Plana (karta: 2 Korištenje i namjena površina).

Detaljno razgraničenje pojedinih namjena na području obuhvata Plana kao i zahvati na pojedinačnim građevnim parcelama na postojećim građevinama, novim građevinama ili uređenju partera provodit će se i utvrđivati lokacijskim dozvolama uz prethodno pribavljene konzervatorske uvjete izdane od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i ostale potrebne suglasnosti, u skladu s postavkama Plana te važećim propisima i standardima.

**1.3.**

Unutar granica obuhvata Plana korištenje i namjena prostora uvjetovani su osnovnim mogućnostima prostora, a osnovne namjene su međusobno razgraničene na: mješovitu namjenu, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, javne zelene površine, javne prometne površine i namjenu infrastrukturnih sustava i objekata, a vidljive su u grafičkom prikazu Plana (karta: 2 Korištenje i namjena površina).

**1.4.**

Mješovita namjena planirana je na površinama koje osim stambene mogu imati i različite poslovne te gospodarske, javne, društvene i ostale namjene koje su sukladne općoj namjeni uz uvjet usklađenosti namjena međusobno, s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

Prema Planu za mješovitu namjenu određuju se zone:

- mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) planirana je na površinama sa sadržajem stambene namjene većim od 50% ukupne površine građevina u bloku, te ostalim namjenama čija je dispozicija moguća u svakoj etaži građevine, ali prvenstveno u prizemlju ili dvorišnoj građevini. U ovoj zoni moguća je ekološki čista djelatnost (bez buke, neugodnih mirisa i sl.), koja ne smeta stanovanju, npr. ured, tihi obrt, osobne usluge i sl.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) planirana je na površinama sa sadržajem poslovne namjene većim od 50% ukupne površine građevina, čija dispozicija je moguća u svim etažama građevine. Unutar ove zone moguće je stanovanje, kao i drugi poslovni, školski, kulturni, uslužni, trgovački, servisni, ugostiteljski, turistički i sl. sadržaji, ekološki čisti uz uvjet da ne smetaju stanovanju i susjedstvu. Proizvodni pogoni nisu dozvoljeni.

Planom predviđene površine za poslovne namjene mogu mijenjati sadržaje u skladu s promjenama i društveno-ekonomskim kretanjima.

#### **1.5.**

Javna i društvena namjena planirana je na površinama na kojima su uz osnovnu namjenu moguće i ostale javne i društvene namjene iz stavke 2. ove provedbene odrednice, stanovanje kao i poslovne i gospodarske namjene iz provedbene odrednice 1.6. izuzev proizvodnih pogona, ako su sukladne osnovnoj namjeni uz uvjet usklađenosti namjena međusobno, s mogućnostima prostora i odredbama Plana.

Prema Planu za javnu i društvenu namjenu određuju se zone:

- javna i društvena namjena - upravna (D1)
- javna i društvena namjena - socijalna (D2)
- javna i društvena namjena – predškolska (D3)
- javna i društvena namjena - školska (D4)
- javna i društvena namjena - visoko učilište (D5)
- javna i društvena namjena - kultura (D6)
- javna i društvena namjena - vjerska (D7)

Planirane namjene određuju se za površine s već postojećom jednom od gore navedenih namjena unutar postojećih građevina od kojih su pojedine spomenici graditeljske baštine visoke vrijednosti. Postojeće površine s kulturnom i vjerskom funkcijom kao i funkcijom visokog učilišta i dalje trebaju zadržati namjenu određenu Planom, dok površine sa upravnom, socijalnom, predškolskom i školskom funkcijom mogu mijenjati postojeću namjenu.

**1.6.**

Gospodarska namjena planirana je na površinama na kojima su uz osnovnu namjenu moguće i ostale namjene: stambena, javna i društvena iz članka br. 1.5. kao i ostale gospodarske namjene iz stavke 2. ove provedbene odrednice osim industrijskih pogona, koje su sukladne osnovnoj namjeni uz uvjet usklađenosti namjena međusobno, s mogućnostima prostora i odredbama Plana. Od gospodarske namjene na području unutar zahvata Plana nije moguć smještaj proizvodnih djelatnosti kao što su industrijski i zanatski pogoni.

Prema Planu za gospodarsku namjenu određuju se zone:

- poslovna - pretežito uslužna (K1)
- poslovna - pretežito trgovačka (K2)
- komunalno - servisna (K3)

Planirane namjene određuju se za površine s već postojećom jednom od gore navedenih namjena unutar postojećih objekata i na novim površinama Planom određenima za jedno od gore navedenih namjena.

Planom predviđeni prostori za gospodarsku namjenu mogu mijenjati funkciju u skladu s promjenama i društveno - ekonomskim kretanjima.

**1.7.**

Javne zelene površine planirane su na površinama namijenjenima prvenstveno za hortikulturno uređenje, a unutar kojih je moguće uređenje pješačkih staza, odmorišta, paviljona, dječjih igrališta, javne rasvjete i opremanje urbanom opremom, kao što su klupe, paviljoni, fontane, koševi za smeće i sl.

Prema Planu za javne zelene površine određuju se zone:

- javne zelene površine - javni park (Z1)
- javne zelene površine - igrališta (Z2)
- javne zelene površine - odmorište, vrt (Z3)
- javne zelene površine - zaštitno zelenilo (Z)

Unutar granica Plana javne zelene površine određene su na novim površinama ili na površinama s već postojećim gore navedenim namjenama, pa zahvati na očuvanju i uređenju zahtijevaju pažljiv, korektan i visokoprofesionalni pristup.

**1.8.**

Kao prometne površine tretiraju se sve javne površine predviđene za kolni i pješački promet kao i za promet u mirovanju, poštujući već formirani povijesni raster ulica i trgova povijesne jezgre. Nove ulice nisu planirane osim pješačkih prolaza kroz prostorne jedinice (blok) 12, 18 i 19.

Prema stupnju opterećenja prometom i poprečnim profilom ulice prometne površine dijele se na glavnu gradsku ulicu, gradske ulice, pješačke ulice i trgove, a kod prometa u mirovanju određene su površine za javne podzemne (G2) garaže, privatne garaže u nizu (G1) i javna parkirališta (P).

Prometne površine moraju se graditi i uređivati tako da omogućuju podzemno vođenje komunalne infrastrukturne mreže.

**1.9.**

Površine infrastrukturnih sustava, trafostanice i radio postaje planirane su na površinama s već postojećim navedenim namjenama. S obzirom na prostorne mogućnosti ne planira se proširenje zone PTT i radio stanice, dok je za postojeće trafostanice predviđeno postupno izmještanje, zamjena i uklanjanje tipskih trafostanica kao samostojećih objekata, gdje god je to moguće i opravdano, a nove trafostanice će se oblikovno prilagoditi povijesnoj strukturi grada ili se uklopiti unutar postojeće ili buduće građevne strukture, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

**1.10.**

Unutar granica obuhvata Plana korištenje, uređenje i zaštita prostora planirano je u skladu s propozicijama iz konzervatorske studije povijesne jezgre grada Varaždina kojom su predviđene zone:

- stroge zaštite, sanacije i eventualno potrebne restitucije zgrade
- sanacije, restitucije, rekonstrukcije, adaptacije zgrade
- adaptacije, rekonstrukcije, preoblikovanja zgrade
- rekonstrukcije, rušenja, zamjene zgrade,

a vidljivo je iz grafičkog prikaza Plana (karta 4: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i 4a:).

**1.11.**

Zona stroge zaštite, sanacije i ev. potrebne restitucije zgrade odnosi se na povijesne građevine i graditeljske sklopove unutar jezgre koji kroz sačuvanu slojevitost povijesnih epoha definiraju prepoznatljivu povijesnu matricu grada, koje u manjoj ili većoj mjeri pokazuju slojevitost u sačuvanim graditeljsko-konstruktivnim i arhitektonsko-oblikovnim elementima pojedinih epoha i tako potvrđuju kontinuitet funkcije i lokacije i povijesno trajanje u prostoru i vremenu.



Zaštita povijesne jezgre Varaždina podrazumijeva strogu i obveznu zaštitu upravo tih povijesnih zdanja koja danas definiraju njegovu prepoznatljivu povijesnu matricu.

Na građevinama u ovoj zoni 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.

Vidi grafički prilog na listu 4.

#### **1.12.**

Zona sanacije, restitucije, rekonstrukcije i adaptacije zgrada odnosi se na zgrade novijeg vremena koje su slijedile karakteristično mjerilo povijesne jezgre Varaždina, kao i starije zgrade, koje su naknadnim adaptacijama u značajnoj mjeri izgubile prvobitne konstruktivne i oblikovne karakteristike, ali su uglavnom sačuvani stari svođeni podrumi odnosno djelomično prizemlja, a nastavile su funkcionirati na istoj povijesno-tradicionalnoj lokaciji, uglavnom u istom volumenu, istim gabaritima i pod istim "varaždinskim" krovom, pa iako bez naglašenih arhitektonskih dometa, skroman su ali neotuđiv i sastavni dio povijesne strukture i sveukupne slike povijesnog Varaždina.

Na građevinama u ovoj zoni 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

Vidi grafički prilog na listu 4.

**1.13.**

Zona adaptacije, rekonstrukcije i preoblikovanja građevine odnosi se na građevine koje su uglavnom recentne, pa iako dobrog građevinskog stanja, prenatlaženim volumenom stvaraju konflikt u prostoru i time degradiraju povijesni ambijent i sliku grada.

Na građevinama u ovoj zoni 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 UPU-a nije određeno drugačije.
- preoblikovanje građevine s ciljem boljeg uklapanja u okolnu povijesnu strukturu i ambijent (redizajn, intervencije na pročeljima, krovu),

Vidi grafički prilog na listu 4.

**1.14.**

Zona rekonstrukcije, rušenja i zamjene zgrade odnose se na građevine koje svojom zapuštenošću ili pak neprimjerenim adaptacijama negativno utječu na kvalitetnu prezentaciju povijesnog ambijenta.

Na građevinama u ovoj zoni moguće su sljedeće intervencije:

- rekonstrukcija i adaptacija
- rušenje i zamjena odnosno nova izgradnja građevine sa oblikovanjem primjerenim ambijentu,
- rušenje građevine i uređenje neizgrađene površine ozelenjavanjem, opločenjem ili nekom drugom kvalitetnijom obradom.

Kod tog oblika intervencije teži se smanjenju izgrađenosti parcele, te unapređenju ukupne kvalitete prostora.

Vidi grafički prilog na listu 4.

**1.15.**

U zoni: nova gradnja, Planom su određene površine na kojima je moguća nova izgradnja na dijelu ili po cijeloj planiranoj površini sa maksimalnom visinom i namjenom određenom tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana. Tlocrtne dimenzije, točna lokacija na parceli i oblikovanje građevine odredit će se u postupku lokacijske dozvole, a na temelju posebnih uvjeta nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i idejnog rješenja. Ako Planom namjena nije točno određena onda se podrazumijeva da je nova građevina iste namjene ili u funkciji namjene kojoj pripada postojeća građevina na parceli, a moguće su i promjene namjene. Svi zahvati moraju biti u skladu s provedbenim odrednicama i grafičkim prikazima Plana (karta 5: Način i uvjeti gradnje).

**1.16.**

Za prostor unutar obuhvata UPU-a povijesne jezgre, prestaje važiti Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana povijesne jezgre grada Varaždina s Provedbenim odrednicama (Službeni vjesnik grada Varaždina broj 2/95 i 5/96).

Za građ. parcele unutar blokova 30, 31, 32, 33, 36, 37 i 38, a koje se nalaze izvan granica obuhvata UPU-a povijesne jezgre Grada Varaždina, svi planirani zahvati u prostoru provode se u skladu s Odlukom o donošenju izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana povijesne jezgre Grada Varaždina s Provedbenim odrednicama (Sl. vjesnik Grada Varaždina br. 2/95) i Odlukom o donošenju izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana povijesne jezgre Grada Varaždina s Provedbenim odrednicama (Sl. vjesnik Grada Varaždina br. 5/96), i grafičkim prikazima, a koji za te blokove ostaju važiti.

**1.17.**

Za čk.br. 1582/1, 1582/2, 1582/3 i 1582/4 k.o. Varaždin koje se nalaze u Optujskoj ulici u Varaždinu, a nalaze se unutar obuhvata UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina i unutar važećeg Provedbenog urbanističkog plana Optujske ulice (Službeni vjesnik Varaždin broj 13/86 i 6/89), primjenjivat će se rješenja iz PUP-a Optujske ulice tako dugo dok je taj PUP na snazi. Stavljanjem PUP-a Optujske ulice izvan snage (a što se planira donošenjem novog GUP-a), primjenjivat će se rješenja iz UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina.

**1.18.**

Za dio građevnih parcela unutar bloka br. 21 (k.č.br. 2001) i br. 22 (k.č.br. 2017/1, 2017/2, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 i 2027) planirani zahvati provode se u skladu s Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra Grada Varaždina (Sl. vjesnik Grada Varaždina br. 4/99) s provedbenim odrednicama i grafičkim prikazima, a koji za navedeni prostor ostaje važiti.

**1.19.**

Unutar granica obuhvata Plana potrebno je raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA): Pravilnik o organizaciji i provođenju natječaja s područja arhitekture i urbanizma Udruženja hrvatskih arhitekata 19.10.1997., za izradu idejnog rješenja za slijedeće lokacije:

- kompleks podzemne garaže i definitivno uređenje Trga bana Jelačića (prema Planu faza II uređenja ovog prostora) - prostorna jedinica (blok) 17
- kompleks ugostiteljskog objekta na č.k.br. 1814 uz ul. J. Habdelića - prostorna jedinica (blok) 10
- kompleks javne podzemne garaže i objekata stambene i gospodarske namjene – uslužnog i trgovačkog sadržaja na k.č.br. 1846/1 uz Preradovićevu i Kolodvorsku ul. - prostorna jedinica (blok) 35

- kompleks uglovnog objekta i postojećih objekata gospodarske namjene – uslužnog i trgovačkog sadržaja na k.č.br. 1854 na uglu Preradovićeve i ulice Petra Krešimira IV - prostorna jedinica (blok) 20
- kompleks "vodotornja" sa planiranom dogradnjom i uređenjem parcele k.č.br. 1749 i 1751 u ul. S. Vraza - prostorna jedinica (blok) 14
- kompleks "nebodera" sa planiranom dogradnjom na k.č.br. 1844 i 1845/2 na uglu ul. A. Cesarca i P. Preradovića - prostorna jedinica (blok) 20
- kompleks vile u ul. P. Preradovića sa dogradnjom i uređenjem parka na k.č.br. 1369 - prostorna jedinica (blok) 34
- uređenje Trga Slobode sa crkvom Sv. Nikole na k.č.br. 3113 - prostorna jedinica (blok) 11, 12, 13

Ovim planom nisu određene granice zahvata za natječaj, već će se iste utvrditi tijekom utvrđivanja projektnog programa za natječaj.

#### **1.20.**

Zona stroge zaštite odnosi se na zatečene koridore između regulacijskih pravaca prostornih jedinica koji tvore mrežu ulica i trgova čije uređenje mora biti u skladu s tekstualnim dijelovima i grafičkim prikazom Plana (karta: 3 Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - planirana prometna mreža).

#### **1.21.**

Obvezni građevni pravac je pravac na kojem se mora graditi građevina na parceli.

Ako građevina ima razigranu frontu pročelja, koje se mora graditi na obveznom građevnom pravcu, min. 50% pročelja mora biti na tom pravcu dok 50% pročelja može biti uvučeno od tog pravca ili skošeno u odnosu na nj.

#### **1.22.**

Građenje planiranih građevina unutar obuhvata Plana može započeti samo pod uvjetom da je prethodno zadovoljen dogovoreni minimum uređenja građevnog zemljišta, a to znači da je formirana građevna parcela te da je moguć priključak infrastrukture.

#### **1.23.**

U zoni obuhvata Plana moguća je preparcelacija i formiranje novih građevnih parcela.

**1.24.**

Gospodarskom građevinom smatra se poslovna građevina manjih dimenzija koja se gradi uz ili u sklopu postojeće građevine na istoj građevnoj parceli ili kao zasebna na vlastitoj parceli, a pod uvjetom da će se u njoj odvijati djelatnost koja ne zagađuje okoliš, odnosno tlo, zrak i vodu, te ne ugrožava okolne građevine mirisom i bukom.

**1.25.**

Pomoćnom građevinom smatra se građevina manjih dimenzija koja se gradi uz ili u sklopu postojeće stambene građevine ili poslovne građevine, a na istoj građevnoj parceli, a koristi se kao garaža, spremište, drvarnica ili sl. Točan položaj i tlocrtne dimenzije pomoćne građevine odrediti će se lokacijskom dozvolom u skladu s mogućnostima prostora na parceli što Planom nije definirano.

**1.26.**

Montažnom građevinom privremenog karaktera smatra se građevina manjih dimenzija, a koristi se za gospodarske: obrtničke, ugostiteljske, uslužne, trgovačke i sl. namjene, koje su veće od 12 m<sup>2</sup> pa je za njih potrebno ishođenje lokacijske dozvole. Mogu se postavljati na privatne površine, na javne površine samo ako su javne namjene i ako se rješavaju kao kompleks objekta prema idejnom rješenju odobrenom od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja. Postavljaju se u svrhu zimskih vrtova, paviljona, pozornica, nadstrešnica za parkiranje vozila i sl., a mogu biti postavljene dugotrajno, a ne samo na vremenski ograničeni rok. Kiosk je vrsta montažne građevine privremenog karaktera veličine do 12 m<sup>2</sup> za koji nije potrebno ishođenje lokacijske dozvole već samo odobrenje gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja. Služi za pružanje trgovačke ili uslužne djelatnosti, postavlja se isključivo na javnim površinama i to za javne namjene za vremenski ograničene manifestacije. U kategoriju kioska ubrajaju se i štandovi i pokretne naprave. Točan položaj i tlocrtne dimenzije odredit će se lokacijskom dozvolom za montažne građevine privremenog karaktera, a odobrenjem za kioske u skladu s mogućnostima u prostoru što Planom nije definirano.

**1.27.**

Brutto izgrađenost zone je maksimalno dopuštena izgrađenost u određenoj zoni, a računa se kao omjer ukupne površine pod građevinama i ukupne površine zone.

**1.28.**

Ukupna površina pod građevinom je površina vertikalne projekcije svih etaža građevine.

**1.29.**

Visina izgradnje navedena u metrima odnosi se na visinu građevine od nivoa zaravnatog tla oko objekta do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine, odnosno gornjeg ruba ograde ravnog krova.

**1.30.**

Etažom se smatraju svi prostori iste ili približno iste visine (prizemlje, katovi).

**2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI  
(ZONA K IZ KARTE 2 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)**

**2.1.**

Građevine gospodarskih djelatnosti smještavaju se unutar gabarita rekonstruiranih postojećih uličnih ili dvorišnih građevina ili na površinama gradivog dijela građevne parcele unutar novih građevina, ako su prostorne mogućnosti građevine u skladu s važećim propisima i standardima, a lokacija unutar zone Planom određene za gospodarsku namjenu. Na području unutar granica obuhvata Plana moguć je smještaj gospodarskih građevina prema čl. 2.6. odredbi za provođenje ovog Plana.

**2.2.**

Gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti i unutar građevina lociranih u zonama druge namjene kao što su stambena, mješovita, javna i društvena namjena i unutar zona javnog zelenila (šetalište V. Jagića).

**2.3.**

Parcele predviđene za smještaj građevina gospodarskih djelatnosti moraju imati neposredan kolni i pješački prilaz s javne prometne površine, kao i mogućnost priključenja na uličnu infrastrukturnu mrežu (vodovod, kanalizacija, električne, telekomunikacijske i plinske instalacije i ostalo), a vlastito uređeno parkiralište unutar parcele kad je to moguće

**2.4.**

Na području obuhvata Plana moguće su građevine gospodarskih djelatnosti: uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, obrtničke, ugostiteljske i turističke namjena, ako te namjene ne djeluju nepovoljno na okoliš (zrak, vodu, tlo), ne proizvode buku veću od zakonom dozvoljene, neugodne mirise i u skladu su sa važećim propisima i standardima.

Planirane su lokacije za:

- manje obrtničke radionice (svi blokovi)
- poslovne prostore svih vrsta gospodarskih namjena izuzev industrijskih i obrtničkih pogona (svi blokovi)
- ugostiteljski objekt sa smještajnim kapacitetom ograničenog broja soba (10-15 dvokrevetnih) ili sl. (blok 10)
- ugostiteljski objekt tipa hotela ili sl. (blok 27. - k.č.br. 1592 uz ul. S. Vraza)

a postoje lokacije na kojima su smještene:

- gradska tržnica (blok br. 18)

- u zoni tržnice, osim čvrste izgradnje uz Preradovićeve ul., uz južnu granicu parcele kao i oko pješačkog prolaza iz Kukuljevićeve ul. postavljene su montažne građevine (kiosci, štandovi) prema parku na Trg bana Jelačića i na samom Trgu bana Jelačića, kao i na prostoru ispred ulaza u crkvu Sv. Georgija uz ul. A. Šenoa
- poslovni prostori (upravne zgrade)

## **2.5.**

Unutar obuhvata Plana u postojećim ili novim objektima mogući je smještaj tihih i sličnih djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozija kao što su krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, urarske, informatičke radionice, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju i specijalizirane, sve vrste ugostiteljskih objekata nabrojanih od čl. 25. do čl. 48. prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95), agencije, predstavništva, servisi (optika, TV i sl.) i ostalo (ambulante, pošte, banke, osiguranja i sl.).

Ne dozvoljava se lociranje bučnih djelatnosti kao što su automehaničarske, limarske, bravarske, stolarske i sl. radionice i industrijskih pogona.

Postojeće bučne radionice i proizvodni pogoni u toku provedbe Plana moraju se dislocirati izvan područja povijesne jezgre grada Varaždina.

## **2.6.**

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina gospodarskih djelatnosti mogu se graditi manje gospodarske građevine u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili novi objekti unutar zone nove izgradnje prema grafičkom dijelu Plana (karta 5: Način i uvjeti gradnje).

## **2.7.**

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina gospodarskih djelatnosti mogu se graditi pomoćne građevine koje se koriste kao spremišta, drvarnice ili sl. u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili kao novi objekti. Točan položaj i tlocrtne dimenzije pomoćne građevine odredit će se lokacijskom dozvolom u skladu s mogućnostima prostora na parceli što Planom nije definirano.

## **2.8.**

Za montažne građevine privremenog karaktera vrijedi provedbena odrednica 1.25. Točan položaj i tlocrtne dimenzije odredit će se lokacijskom dozvolom ili odobrenjem za kioske u skladu s mogućnostima u prostoru što Planom nije definirano.



**2.9.**

Na području obuhvata Plana potrebno je uvjetovati uređenje poslovnih prostora za prodaju specijaliziranih proizvoda visoke kvalitete koje su svojom opremom i uslugom primjerene vrijednostima povijesne jezgre grada Varaždina.

**2.10.**

Lokacijske dozvole mogu se utvrđivati za obrtničke djelatnosti koje ne zahtijevaju velike radionice, teretni promet i svojim radom ne ugrožavaju okolinu bukom, otpadom i ostalim štetnim utjecajima.

**2.11.**

Uređenje ugostiteljskih prostora na području obuhvata Plana potrebno je uvjetovati kvalitetnim unutarnjim uređenjem i ponudom primjerenom prostoru povijesne jezgre.

Ugostiteljski objekti mogu koristiti i vanjske prostore kao terase samo u slučaju ako za to postoje prostorne mogućnosti i ako su ti prostori uređeni primjereno ambijentu u kojem se nalaze kao i s odgovarajućom urbanom opremom (garniture za sjedenje, zaštita od sunca, elementi ograđivanja i eventualne rasvjete, podni podesti i drugi potreban mobilijar), te ukoliko su zadovoljeni svi posebni uvjeti nadležnih službi.

Rješenje o korištenju javne površine na osnovi posebne odluke izdaje gradsko tijelo nadležno za pitanje prostornog uređenja. U postupku izdavanja tog rješenja investitor treba dostaviti idejno rješenje izrađeno u skladu s posebnim zahtjevima nadležnih službi i sa propozicijama Plana.

**2.12.**

S obzirom da je Planom obuhvaćeno područje povijesne jezgre s tendencijom pretvaranja ovog prostora u pješačku zonu ne uvjetuje se osiguranje minimalnog broja parkirališta u odnosu na bruto površinu građevine na parceli ili neposredno uz nju ukoliko nije planom drugačije određeno nego samo na onim prostorima koji su Planom određeni za parkirališta ili unutar javnih garaža (karta 3: Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - planirana prometna površina).

**2.13.**

Unutar zone povijesne jezgre grada Varaždina nije moguća postava pojedinačnih novih gotovih montažnih konstrukcija prema provedbenoj odrednici 1.25 u kojima bi se odvijale poslovne, gospodarske ili druge djelatnosti dugotrajno.

Izuzetno je moguća postava novih mont. konstrukcija javne namjene, ako se rješava kao kompleks objekata na javnim površinama prema idejnom rješenju odobrenom od gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja i nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Izuzeto kioske je moguće postaviti samo za potrebe vremenski kratkotrajnih manifestacija (sajmovi i sl.).

Postojeće kioske potrebno je izmjestiti ili izvan područja povijesne jezgre ili preseljenjem sadržaja unutar čvrstih objekata u povijesnoj jezgri.

**3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI  
(ZONA D IZ KARTE 2 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)**

**3.1.**

Građevine društvenih djelatnosti smještavaju se unutar gabarita rekonstruiranih, postojećih, uličnih ili dvorišnih građevina ili na površinama gradivog dijela građevne parcele unutar novih građevina, ako su prostorne mogućnosti građevine u skladu s važećim propisima i standardima, a lokacija unutar zone Planom određene za društvene djelatnosti (karta 2: Korištenje i namjena površina).

**3.2.**

Parcele predviđene za smještaj građevina društvenih djelatnosti moraju imati neposredan kolni i pješački prilaz s javne prometne površine, a vlastito uređeno parkiralište unutar parcele kad je to moguće kao i mogućnost priključenja na uličnu infrastrukturnu mrežu (vodovod, kanalizacija, električne, telekomunikacijske i plinske instalacije i ostalo).

**3.3.**

Povijesna jezgra grada Varaždina koncentracija je građevina društvenih djelatnosti budući je grad Varaždin gradsko i županijsko središte. Na području obuhvata Plana planirane su ili postoje zone unutar kojih su smještene slijedeće građevine društvenih djelatnosti:

a) UPRAVA (D1):	Gradska vijećnica -	blok br. 6
	Službe gradskog poglavarstva -	blok br. 11
	Državne i županijske službe -	blok br. 14
	Sud	blok br. 26
	Policijska uprava	blok br. 21
b) SOCIJALA (D2):	Centar za socijalni rad	blok br. 30
	Đački dom	blok br. 28
c) ŠKOLSKA (D4):	Gimnazija	blok br. 19
	Glazbena škola	blok br. 25
	Rudarska škola	blok br. 27
	Medicinska škola čija namjena se zadržava do trenutka mogućnosti preseljenja. Planom je predviđena vjerska funkcija sa mogućnošću socijalne, predškolske, školske ili kulturne namjene	blok br. 1
	Narodno sveučilište	blok br. 27
	Škola stranih jezika	blok br. 22,28

d) VISOKO UČILIŠTE (D5):	Fakultet organizacije i informatike	blok br.9
e) KULTURA (D6):	Gradski muzej	blok br. 16
	Muzej starih majstora i galerija slika	blok br. 5
	Gradski muzej-Entomološki odjel	blok br. 2
	Galerija suvremene umjetnosti	blok br.22
	kulturna namjena	
	Kazalište, knjižnica	blok br.10
	Dječja knjižnica	blok br.22
	(čiji prostor može dobiti i drugu kulturnu namjenu)	
	Kina	blok br.5,19.22
Privatne galerije	(svi blokovi)	
f) VJERSKA (D7):	Katedrala, biskupski ordinarijat	blok br.9
	Uršulinski samostan, crkva	blok br.1
	budući prostor sadašnje Medicinske škole	
	Franjevački samostan i crkva	blok br.2
	Kapucinski samostan i crkva	blok br.24
	Crkva Sv. Nikole i župni dvor	blok br.11
	Svećenički dom i pastoralni centar	blok br.22
	Crkva Sv. Florijana	blok br. 29
	Crkva Sv. Vida	blok Vidovski trg
Crkva Sv. Georgija	blok br. 18	

### **3.4.**

S obzirom da je Planom obuhvaćeno područje povijesne jezgre s tendencijom pretvaranja ovog prostora u pješačku zonu ne uvjetuje se osiguranje minimalnog broja parkirališta u odnosu na bruto površinu građevine na parceli ili neposredno uz nju ukoliko nije Planom drugačije određeno, nego samo na onim prostorima koji su Planom određeni za parkirališta ili unutar javnih garaža (karta: 3: Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - planirana prometna površina).

### **3.5.**

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi manje poslovne, gospodarske i stambene građevine u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili novi objekti samo unutar zone nove izgradnje prema grafičkom dijelu Plana (karta 5: Način i uvjeti gradnje).

**3.6.**

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi pomoćne građevine koje se koriste kao spremišta, drvarnice ili sl. u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili kao novi objekti. Točan položaj i tlocrtne dimenzije pomoćne građevine odredit će se lokacijskom dozvolom u skladu s mogućnostima prostora na parceli što Planom nije definirano.

**3.7.**

Za montažne građevine privremenog karaktera vrijedi provedbena odrednica 1.25. Točan položaj i tlocrtne dimenzije odredit će se lokacijskom dozvolom ili odobrenjem za kioske u skladu s mogućnostima u prostoru što Planom nije definirano.

**4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH OBJEKATA  
(ZONA M1 I M2 IZ KARTE – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINE)**

**4.1.**

Stambena namjena smještena je unutar postojećih ili rekonstruiranih uličnih ili dvorišnih građevina ili na površinama gradivog dijela građevne parcele unutar novih građevina ako su prostorne mogućnosti građevine u skladu s važećim propisima i standardima, a lokacija unutar zone Planom određene za mješovitu namjenu (M1 i M2).

**4.2.**

Stambena namjena može se smjestiti i unutar građevina lociranih u zonama druge namjene kao što su gospodarska, javna i društvena namjena.

**4.3.**

Parcele predviđene za smještaj stambenih objekata moraju imati neposredni kolni i pješački prilaz s javne prometne površine, vlastita garažna ili parkirališna mjesta unutar parcele ako je to moguće i mogućnost priključenja na uličnu infrastrukturnu mrežu (vodovod, kanalizacija, električne, telekomunikacijske i plinske instalacije i ostalo).

**4.4.**

Na području povijesne jezgre grada Varaždina stambene prostore u većini slučajeva potrebno je sanirati u smislu poboljšanja kvalitete stanovanja, a uređenje postojećih parcela podrazumijeva mogućnost dogradnje, nadogradnje, restitucije, rekonstrukcije ili zamjene postojećih objekata kao i interpolacije.

**4.5.**

U zoni mješovite izgradnje pretežito stambene (M1) na kojoj je planirana nova izgradnja ili su postojeći objekti obiteljskih kuća koji se mogu rekonstruirati i dograditi, nadograditi ili zamijeniti novim objektom, potrebno je zadovoljiti uz ostale uvjete u tekstualnom dijelu Plana i slijedeće:

- izgrađenost parcele ne smije biti veća od 60% njezine površine
- ukupna BRP postojeće i nove izgradnje zajedno ne smije biti veća od 400 m<sup>2</sup> ako ne prelazi maksimalno dozvoljenu izgrađenost parcele
- unutar navedene kvadrature mogu biti maksimalno tri stana
- parkiranje je potrebno zadovoljiti na vlastitoj parceli
- površina svih pomoćnih građevina uračunava se u ukupnu izgrađenost bloka, ako su unutar čvrstog objekta

**4.6.**

Manjom gospodarskom građevinom smatra se građevina manjih dimenzija do 100 m<sup>2</sup> tlocrtna površine koja se gradi uz ili u sklopu stambene građevine na istoj građevnoj parceli ili kao zasebna građevina na vlastitoj parceli u kojoj mogu biti smješteni poslovni (ured, predstavništvo i sl.), javni i društveni (kulturni) i gospodarski (trgovački, tihi obrti, uslužni) sadržaji, a pod uvjetom da te djelatnosti ne zagađuju okoliš (tlo, zrak, vodu) ne ugrožava okolne stambene građevine neugodnim mirisom ili bukom i da su bez opasnosti od požara i eksplozije. Ne mogu se graditi proizvodni objekti.

**4.7.**

Na području obuhvata Plana unutar zona građevina mješovite namjene mogu se graditi pomoćne građevine koje se koriste kao spremišta, drvarnice ili sl. u skladu s odredbama za provođenje Plana, unutar postojećih objekata ili kao novi objekti. Točan položaj i tlocrtna dimenzije pomoćne građevine odredit će se lokacijskom dozvolom u skladu s mogućnostima prostora na parceli što Planom nije definirano.

**4.8.**

Parcele unutar zahvata ovog Plana treba urediti na način da se ne narušava izgled grada. Ispred građevina s ulične strane ne smiju se formirati povrtnjaci. Dozvoljeno je saditi samo ukrasno bilje i stabla.

**4.9.**

Parcele unutar zahvata ovog Plana moguće je ograditi ogradom čija visina i oblikovanje mora biti određeno lokacijskom dozvolom uz prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara. Ograde se u pravilu postavljaju na regulacijsku liniju.

**4.10.**

Unutar granica obuhvata ovog Plana postojeće stambene zgrade moguće je prenamijeniti u poslovne ako je namjena u skladu s grafičkim i tekstualnim dijelovima Plana, dok će se zahvati na pojedinačnim građevnim parcelama i na postojećim građevinama i uređenju partera provoditi i utvrđivati lokacijskim dozvolama uz prethodno pribavljene konzervatorske uvjete izdane od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i ostale potrebne suglasnosti.

**5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

**5.1.0. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE  
(PREMA KARTI 3. – PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PLANIRANA PROMETNA POVRŠINA)**

**5.1.0.1.**

Za kvalitetno i sigurno odvijanje prometa unutar obuhvata Plana osigurane su:

- glavne gradske ulice (ul. S. Vraza, A. Cesarca, P. Preradovića, Trg bana Jelačića, ul. V. Nazora, Petra Krešimira IV, dio ul. Braće Radić, Jalkovečka ul. Zagrebačka ul.)
- Gradske ulice (Pavlinska (istočni dio), A. Stepinca, A. Šenoe (južni dio), I. Kukuljevića (srednji dio), F. Kurelca, V. Vodnika, Hallerova aleja, V. Lisinskog (zapadni dio), A. Kačića (zapadni dio), I. Cankara, Graberje, Z. Milkovića, Anina, Kolodvorska, N. Fallera)
- vidljivo na grafičkom prikazu Plana (karta 3: Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža)

**5.1.0.2.**

Za glavne gradske ulice poželjno je osigurati širinu kolnika minimalno 6,0 m.

Za gradske ulice potrebno je osigurati širinu kolnika minimalno 5,5 m, ako su dvosmjerne, odnosno 3,5 m ako su jednosmjerne, odnosno ovisno o mogućnostima prostora.

**5.1.0.3.**

Nogostupe je potrebno osigurati na dijelu ulice deniveliranom u odnosu na kolnik, jednostrano ili obostrano ovisno o mogućnostima prostora, širine 1,2 m gdje je to moguće.

**5.1.0.4.**

Prilikom rekonstrukcije postojećih ulica obavezno je, svugdje gdje je to moguće osigurati prometnu traku za bicikle min. širine 1 m.

**5.1.0.5.**

Moguća su manja odstupanja od koridora prometnica definiranih ovim Planom ako se prilikom provedbe Plana to pokaže opravdanim (komunalne instalacije, vlasnički odnosi i sl.).



**5.1.0.6.**

Prilikom preoblikovanja prometnih površina, utvrđenim Planom, mogu se dozvoliti manja odstupanja od dokumentacijom utvrđenih površina u cilju prilagođenja oblikovanja prostora važećim prometno-tehničkim normativima.

Oblikovna struktura obrade prometnih površina određuje se posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Unutar povijesne jezgre grada na kolnim i hodnim površinama nije dozvoljeno betoniranje i asfaltiranje.

Prilikom uređivanja prometnih površina, u slučaju kada između građevina i prometne površine nema zelenog ili zemljanog pojasa, potrebno je obradu prometnih površina izvesti na takav način da omogućuje prirodno isušivanje zemne vlage.

Dimenzije prometnih površina iz prethodnog stavka određuje se prilikom utvrđivanja posebnih uvjeta oblikovanja u sklopu zahvata na rekonstrukciji, adaptaciji ili sanaciji prometnice.

**5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE**

**5.1.1.1.**

Za promet u mirovanju predviđene su zone duž glavnih gradskih i gradskih ulica. Oko i unutar većih parkirališnih površina potrebno je ukomponirati zeleni pojas. Ako mogućnosti prostora dozvoljavaju potrebno je odvojiti parkiralište i nogostup zelenim pojasom.

**5.1.1.2.**

Uz postojeće zone parkirališta predviđene su i nove s prilazom iz V. Lisinskog, te unutar pješačke zone u Habledićevoj ulici (uz park prema katedrali).

**5.1.1.3.**

Za zadovoljenje parkirališnih potreba predviđena parkirališta izvest će se dimenzije 2,5 x 5,0 m za jedno parkirališno mjesto.

**5.1.1.4.**

Parkirališne potrebe rješavaju se u skladu s mogućnostima prostora osim ako nije Planom drugačije određeno.

#### **5.1.1.5.**

Potreba za parkirališnim površinama planirana je i izgradnjom podzemnih garaža u skladu s uvjetima iz tekstualnog i grafičkog dijela Plana.

- za sve veće rekonstrukcije ili novu izgradnju na području obuhvata plana promet u mirovanju za vlastite potrebe mora se rješavati na vlastitoj parceli (parcelama) u podrumskim ili nadzemnim etažama i to na k.č.br. 974, 976, 906, 1592, 2110/1, 1746, 1751, 1814, 2017/1, 1836, 1844, 1426, 1427, 1428, 1431 i dijelu čkbr. 1429, 1430 i 1432.
- Podzemne javne garaže planirane su na prostoru ispod Trga bana Jelačića (za smještaj cca 130 vozila s prilazom iz Trga bana Jelačića), ispod Kapucinskog trga (za smještaj cca 350 vozila s prilazom iz ul. A. Cesarca) i u podrumu poslovno-stambene građevine na k.č.br. 1846/1 i 1846/3 s pristupom iz Kolodvorske ulice za smještaj cca 300 vozila. Za veći broj smještaja parkiranih vozila moguće je i više podzemnih garaža.
- Unutar objekta garaže moraju se smjestiti i pripadajući prateći sadržaji: pogonski i pomoćni prostori, infrastruktura te komunikacije kao što su stubišta, liftovi i hodne površine.
- Krov objekta podzemne garaže može biti ravan, prohodan ili ravan i zeleni
- Privatne garaže u nizu izvode se u prizemnoj etaži. Broj garaža je istovjetan postojećem broju garaža, a krov garaža mora biti obavezno kosi

#### **5.1.1.6.**

Javna parkirališta na Trgu bana Jelačića (cca 60 vozila) i na Kapucinskom trgu (cca 100 vozila) planirana su u I fazi uređenja ovih trgova, a do izgradnje podzemnih garaža. Nakon izgradnje podzemnih garaža u II fazi uređenja navedenih trgova isti se uređuju kao pješačke površine.

#### **5.1.1.7.**

Prostori za smještaj vozila na prostoru povijesne jezgre moraju se rješavati unutar pojedine parcele svugdje gdje je to moguće.

Na prostoru povijesne jezgre moguća je postava nadstrešnica za zaštitu vozila na parcelama individualnog stanovanja, s time da se idejno rješenje za dobivanje lokacijske dozvole detaljno riješe elementi vezani uz oblikovanje i vrstu materijala te detalji montaže i obrade.

Preporuča se nadstrešnice iz prethodnog stavka oblikovati u maniri tradicionalnih drvenih šupa pokrivenih crijepom ili limom (bakreni, olovni, cinčani).

Izgradnja individualnih garaža na prostoru povijesne jezgre smatra se pomoćnom građevinom koja se gradi uz ili u sklopu postojeće stambene, poslovne ili druge građevine, a na istoj građevinskoj parceli. Točan položaj i tlocrtna dimenzije odredit će se lokacijskom dozvolom u skladu s mogućnostima u prostoru što Planom nije definirano.

Preporuča se garaže iz prethodnog stavka oblikovati u maniri tradicionalnih zidanih dvorišnih građevina pokrivenih crijepom ili limom (bakreni, olovni, cinčani).

Detaljni uvjeti oblikovanja i način obrade tih objekata i prostora definirat će se posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u postupku pribavljanja lokacijske dozvole, a poštujući smjernice.

## **5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE**

### **5.1.2.1.**

Unutar granica Plana zadržava se postojeća mreža komunikacija (ulice i trgovi) nastala na osnovi povijesnog kontinuiteta razvoja grada, unutar povijesnih koridora omeđenih postojećim regulacijskim i građevnim linijama prostornih jedinica ili blokova.

Pješačke ulice su: Uršulinska, Bakačeva, Lj. Gaja, A. Šenoe (između Trga bana Jelačića i Kukuljevićeve ul.), Uska, Kukuljevićeva (između Trga kralja Tomislava i ul. A. Šenoe), ul. I. Padovca, S. S. Kranjčevića, V. Lisinskog (istočni dio), ul. A. Kačića-Miošića (između ul. I. Cankara i J. Draškovića), Pavlinska ul. (između Trga kralja Tomislava i ul. A. Stepinca), ul. I. Gundulića, Školska ul., ul. J. Habelića, ul. J. Draškovića, ul. A. Opolski, dio ul. I. Cankara.

Pješački trgovi su: Trg bana Jelačića (u II fazi uređenja), Trg M. Stančića, Trg kralja Tomislava, Franjevački trg, Trg Slobode, Kapucinski trg (u II fazi uređenja).

### **5.1.2.2.**

U cilju definitivnog rješavanja i korištenja pješačkih prostora kao i očuvanja njihova specifičnog profila i karaktera, uređenje pješačkih dijelova povijesne jezgre (gore pobrojani trgovi i ulice), potrebno je riješiti cjelovitim idejnim rješenjem izrađenim prema programu investitora i konzervatorskim uvjetima.

Idejnim rješenjem potrebno je riješiti nivelete ulica i trgova podzemnu infrastrukturnu mrežu, oblikovanje, materijale i hortikulturu, uz prethodno detaljno geodetsko snimanje uzdužnih i poprečnih profila ulica i trgova kao i sondiranje terena na mjestima koje određuje nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

### **5.1.2.3.**

Zbog specifičnosti rješavanja prostora (izgradnja podzemnih garaža) uređenje Trga bana Jelačića planirano je izvesti u dvije faze: prijelazna (I faza) i završna (II faza). Za završnu fazu potrebno je raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA).

Prijelazna faza (I dio) uređenja Trga bana Jelačića izvedena je postavom privremenih objekata (kiosci) cvjećarnica uređenjem partera dijela trga sa opločenjem primjerenim povijesnoj jezgri i fontanom.

Završna faza (II faza) uređenja Trga bana Jelačića predviđena je za formiranje pješačke plohe sa mogućnošću smještaja privremenih objekata (stakleni paviljoni ili sl.) na podzemnom objektu garaže, kao i formiranje zelenih otoka, fontana i sl.

Prijelazna (I faza) uređenja Kapucinskog trga obuhvaća uređenje parkovne površine (drvored) uz južnu stranu trga i uređenje sjeverne strane trga u parkiralište, te izgradnju podzemne garaže tako da je ukupni kapacitet parkiranih vozila na otvorenom i u podzemnoj garaži 450 vozila. Prilikom izgradnje podzemne garaže na trgu će se izvesti paviljon površine 200 m<sup>2</sup> čija namjena je gospodarska (K1) i u kojem će biti smještena ulazno-izlazna rampa. Najoptimalnije rješenje opisanog kompleksa dobit će se izradom više idejnih rješenja prema 7.5. Provedbenih odrednica.

Završna faza (II faza) uređenja Kapucinskog trga predviđena je za formiranje pješačke plohe.

#### **5.1.2.4.**

Sondiranje terena, radi utvrđivanja konačne visine kote ulica i trgova, potrebno je izvršiti u broju, na dubini i na mjestima koja odredi za to nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, u svrhu ispitivanja mogućnosti snižavanja kota današnjih ulica i trgova za cca 10-20 cm, a može i više.

#### **5.1.2.5.**

Preuređenje postojećih ulica i trgova potrebno je izvesti radi uklanjanja postojećeg parternog uređenja i zamjene novim opločenjem primjerenim povijesnoj jezgri (svi trgovi i ulice - osim Trga M. Stančića, Bakačeve ul., ul. I. Padovca, ul. S.S. Kranjčevića i dio Kukuljevićeve ulice) radi drugačijeg tretmana prostora (Pavlinka ul. –tretman ulice zamijeniti tretmanom trga), radi zamjene postojećih cvjetnjaka (Franjevački trg, Trg Slobode), zelenih površina (ul. Lj. Gaja), ili drvoreda (Franjevački trg, Trg Slobode), novim, izmještanjem na novu lokaciju ili potpunim uklanjanjem, radi zamjene postojeće rasvjete novom (npr. uklanjanje neprimjerenih rasvjetnih stupova na Trgu Slobode) i sl.

#### **5.1.2.6.**

Hodne površine pješačkih ulica i trgova moraju biti primjerene povijesnoj jezgri materijalima koji se lako čiste i održavaju, koji su otporni na habanje i upijanje masnoća, ulja i sl., i sa završnom protukliznom obradom. Zbog toga se predlažu rješenja sa primjenom klasičnih opločenja kamenim pločama i kockama položenim u pijesak, odnosno primjenom kamena u formi tzv. "bečke kocke" (vel. 20/20/20 cm i 20/30/20 ili njene polovice 20/20/10 cm i 20/30/10 cm) koja u doradenom obliku može biti lomljena, paljena ili pjeskarena. Završna obloga hodne površine ulica i trgova u povijesnoj jezgri ne smije biti betonirana niti asfaltirana.

Nosivost podloge i pripadajućih slojeva hodnih površina mora se dimenzionirati za moguć prihvata vozila opskrbe, komunalnih usluga i vatrogasnih vozila.

Hodne površine moraju se izvoditi kao cjelovite, prirodno ravne površine s tehnički uvjetovanim nagibima za odvodnju, sa naglašavanjem odnosno odvajanjem kolnog od pješačkog prometa, ako su povijesno opravdane i utvrđene i bez denivelacija ako one nisu uzrokovane prirodnim nagibom terena ili povijesno utvrđene.

Šahtovi komunalne infrastrukture moraju biti prekriveni sa upuštenim poklopcima u koje je moguće ugraditi materijal hodne površine trga ili ulice ili lijevano željeznim poklopcima dizajniranim sa grbom grada ili drugim primjerenim designom.

Površine ulica i trgova moraju biti priključene na komunalnu infrastrukturnu mrežu koja se vodi u planiranim podzemnim koridorima.

#### **5.1.2.7.**

Uličnu rasvjetu unutar povijesne jezgre potrebno je rješavati prvenstveno tipiziranim konzolnim svjetiljkama na zidovima građevina, a idejnim rješenjem moguće je predložiti i odgovarajuću nadopunu uz odobrenje nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

#### **5.1.2.8.**

Na području povijesne jezgre (unutar granica Plana) urbana oprema javnih i drugih prostora u funkciji javnog korištenja, vrste opločenja, klupe, zaštitne ograde, svjetiljke, reklame i drugi natpisi, elementi za zaštitu od sunca, koševi za smeće, stalci za bicikle i dr. mora biti jedinstvena, karakterističnog i prepoznatljivog oblikovanja utvrđenog javnim natječajem ili izabrana iz tržišne ponude tipske opreme koja oblikovno odgovara visokim zahtjevima ambijenta u koji treba biti ugrađena.

Elaborat o odabiru urbane opreme na prijedlog stručne komisije usvaja Gradsko poglavarstvo grada Varaždina.

#### **5.1.2.9.**

Za mogućnost korištenja i uređenje pojedinih prostora u smislu sezonskog i prigodnog korištenja (prostori na kojima je moguće formiranje ljetnih terasa i održavanje manifestacija, oprema ljetnih terasa, pokretne i privremene naprave i sl.) potrebno je izraditi poseban elaborat s jasno definiranim propozicijama za navedene zahvate u prostoru koje usvaja Gradsko poglavarstvo grada Varaždina.

Do izrade elaborata svaki zahtjev mora se razmatrati posebno u skladu s konzervatorskim uvjetima i mogućnostima prostora.

**5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE  
(PREMA KARTI – 3e: Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - telekomunikacijska mreža**

**5.2.1.**

Propozicije gradnje telekomunikacijske mreže zadane su idejnim urbanističkim rješenjem mreže telekomunikacija koja je sastavni dio ovog Plana. Pri izradi projekta za pojedine segmente mreže telekomunikacija unutar obuhvaćenog područja može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, ali bez promjene globalne koncepcije.

Na promijenjena rješenja potrebno je prikupiti suglasnost od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

**5.2.2.**

Mjesto i način priključenja planiranih novih objekata na javnu telekomunikacijsku mrežu dan je na grafičkom prikazu broj 3e u mjerilu 1 : 2000

Investitor građevine dužan je izgraditi priključnu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove kabela televizije, te izgraditi telekomunikacijsku instalaciju građevine.

Koncentracija kućne telekomunikacijske instalacije treba biti u izvodnom kabelskom ormariću smještenom na pročelju građevine. Od ormarića do postojećeg ili planiranog novog kabelskog zdenca na trasi postojeće DTK svaki investitor treba izgraditi priključnu DTK, kapaciteta najmanje dvije cijevi PEHD promjera 50 mm.

Izgradnjom priključne DTK omogućit će se podzemni telekomunikacijski priključak na javnu telekomunikacijsku mrežu, kao i mrežu kabela televizije.

Za priključenje nekih novih građevina unutar područja povijesne jezgre grada Varaždina na javnu telekomunikacijsku mrežu potrebno je izgraditi DTK u profilu prometnice, prema grafičkom prikazu broj 3e. DTK treba izgraditi prema izvedbenim projektima koje treba izraditi za planirane prometnice u procesu projektiranja prometnice.

U cijevi izgrađene DTK odnosno priključne DTK telekomunikacijski, operater će uvući odgovarajuće telekomunikacijske kabele koji će završiti u izvodnim kabelskim ormarićima na pročelju svake građevine.

Telekomunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i graditi u skladu sa «Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture» (NN 88/2001), posebnim uvjetima građenja davaoca telekomunikacijske usluge i pravilima struke.

U telekomunikacijsku mrežu mogu se ugraditi samo materijali koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu.

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

(PREMA KARTI

- 3b Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - vodoopskrba
- 3c Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - odvodnja
- 3d Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - elektroopskrba i javna rasvjeta
- 3f Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - opskrba plinom

#### **5.3.1.**

Propozicije gradnje komunalne infrastrukturne mreže zadane su idejnim urbanističkim rješenjima koja su sastavni dio ovog Plana. Pri izradi projekata za pojedine segmente pojedine mreže može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, ali bez promjene globalne koncepcije. Na promijenjena rješenja potrebno je prikupiti suglasnost od nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

#### **5.3.2.**

Obzirom na specifične zahtjeve povijesne jezgre ne predviđaju se zahvati na vodovodnoj mreži koji bi iziskivali potrebu tehničkog rješenja za buduće stanje.

Zajedno s uređivanjem ulica i trgova povijesne jezgre, planirana je supstitucija postojećeg cjevovoda (gdje se ukaže potreba) suvremenim cijevnim materijalom u kvaliteti koja će trajno osigurati najbolji i najispravniji način za dobavom vode svakom korisniku. Tehničke uvjete i pravila određuje distributer vodovodnog sustava i protupožarni propisi.

Kod radova na vodovodnoj mreži treba udovoljiti zahtjevu da cjevovodi budu prstenasto povezani, da protupožarni hidranti budu na razmaku do 80 m, da najmanji profil razvodnog cjevovoda bude 100 mm, dok hidraulički tlak u mreži za gašenje požara treba biti 5 bara.

#### **5.3.3.**

Obzirom na izgrađeno stanje povijesne jezgre, ne predviđaju se zahvati u kanalizacijskoj mreži koji bi iziskivali potrebu tehničkog rješenja za buduće potrebe koje se sukladno planu neće bitno povećati.

Zajedno s uređivanjem ulica i trgova povijesne jezgre, planirana je supstitucija postojećeg cjevovoda modernim cijevnim materijalom u kvaliteti koja će trajno osigurati najbolji način odvodnog sustava uz potrebno poboljšanje glede hidrauličkih parametara odvodnje te potpune vodonepropusnosti sustava.

Uređivanjem postojeće kanalizacijske mreže ili supstitucijom cjevovoda treba nastojati da planirani najmanji hidraulički profil uličnog cjevovoda bude 40 cm. Svi planirani zahvati u okviru postojećeg odvodnog sustava trebaju uključiti primjenu najkvalitetnijeg cijevnog materijala, montažnih i drugih elemenata u cilju što kvalitetnije kanalizacijske mreže. Isto se odnosi na izvedbu prespoja kućnih priključnih cjevovoda.

Tehničke uvjete i pravila za radove na kanalizacijskoj mreži određuje vlasnik ovih instalacija infrastrukture.

#### **5.3.4.**

##### Trafostanice 10(20)/0,4 kV

Izgradnja novih TS 10(20)/0,4 kV i rekonstrukcija postojećih ovisna je dinamici izgradnje novih objekata odnosno o rekonstrukciji postojećih te njihovim zahtijevanim snagama.

Makrolokacije trafostanica 10(20)/0,4 kV određene su tako da se trafostanice nalaze u težištu opterećenja konzumnog područja. Točne lokacije novih trafostanica i instalirane snage transformatora odrediti će se ovisno o zahtjevima investitora.

Nove trafostanice 10(20)/0,4 kV trebaju biti opremljene sukladno granskoj normi HEP Distribucije d.o.o., N.012.01, Tehnički uvjeti za TS 10(20)/0,4 kV, 1x630 kVA; kabelska izvedba, HEP Direkcija za distribuciju (Klas. br. 4.02/92, N.012.01) i uvjetima HEP Distribucije d.o.o., DP "Elektre" Varaždin.

##### Srednjenaponska mreža

Srednjenaponski priključak planiranih trafostanica izraditi tipiziranim 10(20) kV kabelima, interpolirajući ih u postojeću 10(20) kV mrežu. Novu srednjenaponsku mrežu izraditi kabelima XHE 49-A 3x(1x185) mm<sup>2</sup> sukladno granskoj normi HEP Distribucije d.o.o., N.033.01 kl. br. 4.37/03, Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV – I. izmjene i dopune.

##### Niskonaponska mreža

S obzirom na maksimalnu snagu koju treba prenijeti i duljinu pojedinih niskonaponskih izlaza, niskonaponsku mrežu treba izraditi tipiziranim kabelima do 1 kV, sukladno granskoj normi HEP Distribucije d.o.o., N.033.01 kl. br. 4.37/03, Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV – I. izmjene i dopune.



## Javna rasvjeta

Izbor svjetiljki i rasvjetnih stupova obaviti prema tipskom rješenju primjenjivanom za povijesne jezgre prvenstveno tipiziranim konzolnim svjetiljkama na zidovima građevina, a moguće je i odgovarajuća nadopuna.

U zoni povijesne jezgre, javnu rasvjetu izgraditi sukladno idejnom rješenju i prema Projektu priključka javne rasvjete na distribucijsku mrežu uz odobrenje Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu.

### **5.3.5.**

Građevine u povijesnoj jezgri Grada Varaždina će se snabdijevati prirodnim plinom putem postojeće niskotlačne distributivne plinske mreže, radnog tlaka  $p=100$  mbara i kućnih priključaka.

Distributivna plinska mreža dimenzionirana tako da osigura dovoljne količine plina svim sadašnjim i budućim potrošačima u svakom trenutku i pod propisanim radnim tlakom.

Plan opskrbe prirodnim plinom prikazan je na grafičkom prikazu 3f.

Gradnju ili rekonstrukciju distributivne plinske mreže i plinskih priključaka unutar područja povijesne jezgre izvoditi na temelju važeće zakonske regulative, u skladu s Planom i ovim provedbenim odredbama.

Za priključenje pojedine građevine na distributivnu niskotlačnu plinsku mrežu potrebno je zatražiti Uvjete gradnje od distributera plina, te izraditi tehničku dokumentaciju priključnog plinovoda i plinske instalacije ovisno o namjeni građevine.

Nakon odobrene tehničke dokumentacije od strane distributera plina može se pristupiti samoj izgradnji plinskog priključka i plinske instalacije.

Distributivnu plinsku mrežu i plinske priključke izvesti iz cijevi od tvrdog polietilena za plinovode, prema ISO 4437, ISO S5, ISO S8, DIN 8074 i DVGW G 477.

Distributivna plinska mreža i kućni priključci ukopavaju se na minimalnu dubinu od 0,8 - 1,2 m, ovisno o terenu na posteljicu od pijeska debljine 10 - 20 cm, sa slojem zemlje debljine 30 cm iznad čega se postavlja traka za označavanje plinovoda.

Mjerno regulacijsku stanicu (MRS) za pojedinu građevinu izvesti unutar građevine ili izuzetno u samostojećem ormariću, a ventile ugraditi u kolnik ili pločnik.

Mjerno regulacijska stanica (MRS) obuhvaća regulaciju (stabilizacija) tlaka plina s  $p = 100$  mbar na cca 22 mbar i mjerenje potrošnje plina.

U mjerno regulacijskoj stanici (MRS) smještena je slijedeća oprema:

- kuglasta plinska slavina
- plinsko brojilo s regulatorom tlaka plina (stabilizator)

### **5.3.6.**

Za izvođenje nove ili rekonstrukciju postojeće komunalne infrastrukturne mreže kao i priključaka potrebno je pribaviti posebne konzervatorske uvjete i prethodno odobrenje na teh. dokumentaciju nadležnog Konzervatorskog odjela.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **6.1.**

Javne zelene površine unutar granica obuhvata Plana predstavljaju jedan od najznačajnijih vizualnih identiteta grada i zahtijevaju visokoprofesionalni pristup uređenju i održavanju, pa je za svako uređenje zelenih površina potrebno izraditi projekt hortikulturnog uređenja u skladu sa smjernicama i odrednicama Plana kao i povijesnim karakteristikama pojedinih prostora.

### **6.2.**

Postojeći gradski parkovi (šetalište V. Jagića, šetalište J.J. Strossmayera, park na Trgu bana Jelačića i dio parka na Kapucinskom trgu) uređuju se kao jedinstvene oblikovne cjeline u okviru Planom predviđenih površina. Uređenje podrazumijeva oblikovanje pješačkih staza, uvođenje javne rasvjete, postavu urbane opreme, skulptura, paviljona i sl., kao i hortikulturno uređenje. Hortikulturno uređenje podrazumijeva zamjenu dotrajalih stablašica novima kao i sadnju novih koje predstavljaju autohtone biljne vrste primjerene lokalnoj klimi i tlu kao i uređenje travnatih i cvjetnih parcela i niskog zelenila. Uređenje parkova treba izvesti u skladu sa konzervatorskim propozicijama datim urbanističko-konzervatorskom studijom i uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara ili stručnih komisija koje imenuje gradsko tijelo nadležno za pitanje prostornog uređenja.

### **6.3.**

Park uz katedralu (u Ul. J. Habdelića) uređuje se prema provedbenoj odrednici 6.2. kao dio jedinstvene oblikovne cjeline kojoj pripadaju katedrala, biskupski ordinarijat i Fakultet organizacije i informatike.

### **6.4.**

Vrtovi uz gradske palače i vile (naročito vile Bedeković, Keglević i vile u Preradovićevoj ul. 15 i dr. i vila na k.č.br. 1544/2 (bivša radio stanica)) uređuju se sukladno planiranoj namjeni u adaptiranim vilama u javnu, parkovnu oblikovnu cjelinu sa pješačkim stazama, javnom rasvjetom, visokim i niskim zelenilom te obnovom postojeće ili izgradnjom nove ograde (ako ne postoji ili je devalvirana). Uređenje vrtova izvodi se prema uvjetima datim u članku 6.2. provedbenih odrednica.

### **6.5.**

Vrtovi uz samostane (Franjevački, Kapucinski, Opatički) uređuju se kao javnosti zatvorene zelene površine u skladu sa potrebama vlasnika, ali i s mogućnošću otvaranja javnosti ako je u skladu s mogućnošću vlasnika.

Na spomenutim prostorima nije moguća nova izgradnja osim vrtnih paviljona, nadstrešnica i sl. objekata privremenog karaktera čija veličina, oblik i način realizacije će se odrediti na osnovi idejnog rješenja odobrenog od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

**6.6.**

Javne zelene površine oko stambenih, gospodarskih te javnih i društvenih zgrada kao i zelene površine trgova treba definirati u sklopu idejnog rješenja objekta visokogradnje ili niskogradnje (javne površine) prilikom ishođenja lokacijske dozvole, a obrađivati autohtonim vrstama visoke i niske vegetacije primjerene lokalnoj klimi i tlu.

**6.7.**

Zaštitno zelenilo (drvoredi) uz prometnice planirano je unutar zelenog pojasa prometnice ili parkirališta sadnjom prvenstveno stablašica pogodnih za lokalnu klimu i tlo.

**6.8.**

Kao parkovnu opremu (klupe, koševi za smeće, stupovi rasvjete i sl.) treba koristiti tipske, unificirane elemente za područje cijele povijesne jezgre, suvremenog dizajna prikladnog zahtjevima povijesnog ambijenta i u skladu s provedbenom odrednicom 5.1.2.8. ovog Plana.

## **7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

### **7.1.**

Mjere zaštite povijesne jezgre grada Varaždina kao kulturno - povijesne cjeline provode se Provedbenim odrednicama Plana, a koje se temelje na konzervatorskim propozicijama datim urbanističko-konzervatorskom studijom koja je sastavni dio ovog Plana.

### **7.2.**

Za pojedine građevine visokogradnje i niskogradnje kao i ambijentalne cjeline na kojima se obavljaju radovi sanacije, restitucije, rekonstrukcije ili rušenja mjere zaštite provodit će se utvrđivanjem lokacijskih dozvola u skladu s postavkama Plana i uz konzervatorske uvjete izdane od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

### **7.3.**

Spomenici kulture na području povijesne jezgre grada Varaždina označuju se pločom - oznakom u skladu s prethodnom dozvolom nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara

### **7.4.**

Planom su definirani gabariti postojećih građevina kao i zone izgradnje unutar kojih se može tlocrtno smjestiti ili nova izgradnja ili dogradnja postojećih građevina, vidljivo iz grafičkog prikaza Plana na karti 4: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Konačna veličina, oblik i način realizacije nove izgradnje ili dogradnje odredit će se na osnovi idejnog rješenja odobrenog od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u postupku pribavljanja lokacijske dozvole.

Izuzetno od stavka 1. mogu se dozvoliti manja odstupanja od ucrtanih zona, kao i propisanih visina vijenaca građevina, ali samo uz pribavljenu suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

### **7.5.**

Za intervencije na prostoru i građevinama koje se odnose na rekonstrukcije, adaptacije, sanacije postojećih građevina te dogradnje, nadogradnje i nove izgradnje, i slične zahvate kojima se mijenjaju dimenzije ili oblikovanje prostora i građevina potrebno je uz zahtjev za dobivanje lokacijske dozvole izraditi arhitektonski snimak postojećeg stanja prostora odnosno građevine i prijedlog idejnog rješenja zahvata za koje su prethodno pribavljeni konzervatorski uvjeti nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Za pojedine intervencije u prostoru iz prethodnog stavka na k.č.br. 974, 976, 983, 1452/1, 1452/2, 1487, 1485/1, 1535/2, 1587/4, 1587/5, 1590, 1592, 1368, 1782, 1812, 1803/1, 2056/1, 2110/1, 2017/1, 3129/1, radi očuvanja arhitektonsko-povijesne vrijednosti prostora, uvjetuje izrada idejnog rješenja zahvata u više varijanti (minimalno 3) od više autora pri čemu jedan autor može izraditi samo jedno rješenje. Moguće je uvjetovati izradu 3 idejna rješenja i za druge prostore ukoliko to utvrdi potrebnim nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Ocjenu radova i odabir najboljeg rješenja izvršit će komisija sastavljena od stručnog djelatnika: nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja, te koordinатора izrađivača plana s tim da je komisiju moguće dopuniti i sa drugim stručnim djelatnicima koje imenuje pročelnik nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

#### **7.6.**

Nove građevine (interpolacije) planirane su unutar Planom određene zone izgradnje, a položaj na građevinskoj parceli prema ulici ili drugoj javnoj površini određen je obaveznim građevinskim pravcem. Mogu se izvoditi kao samostojeće ili interpolirane građevine. Izgradnja nove građevine može se protezati od međe do međe ako je to Planom dozvoljeno.

Kod međusobnog kontakta novih građevina sa postojećim, visine vijenca i sljemena kao i oblikovanje krovnih ploha potrebno je izvesti u skladu s mjerilom gradskog prostora u koji se uklapa, a na mjestu spoja nove i stare građevine treba izvesti slijepi zid kao konstruktivnu dilataciju i protupožarnu barijeru.

Svaka interpolacija prije svega treba respektirati karakteristično mjerilo povijesne jezgre, građevne materijale kao i njezine morfološke i strukturalne odlike kako bi postala sastavni i kvalitetni dio cjeline sa jasno definiranim konzervatorskim propozicijama propisanim od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Za pojedine intervencije u prostoru iz prethodnog stavka, radi očuvanja arhitektonsko-povijesne vrijednosti prostora, vrijedi stavka 2 iz provedbene odrednice 7.5 (Karta 4: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina).

#### **7.7.**

Kod novih građevina podrumom se smatra najniža etaža građevine ako kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 100 cm od kote konačno zaravnatog terena. Podrum koji zadovoljava ove uvjete ne ubraja se u maksimalni zadani broj etaža građevine.

Podrumi se u pravilu izvode ukopani osim kod objekata sa visokim prizemljem. Gabariti i površina podruma mogu biti veći od površine i gabarita nadzemne građevine, ali podrum i pristup u podrum moraju biti isključivo na parceli ili parcelama u vlasništvu investitora nadzemne građevine. O veličini podruma odlučuje komisija iz stavka 2. provedbene

odrednice 7.5 u tijeku ishođenja lokacijske dozvole. Komisija iz po. 7.5 ima ovlaštenje raspraviti prijedlog drugačijeg rješenja vezano uz ulaz u podrum.

Na grafičkom dijelu Plana oznakom "po" označene su građevine ispod kojih se može izvoditi podrumski etaža (karte 5 i 5.1-5.36: Način i uvjeti gradnje).

#### **7.8.**

Potkrovljem (oznaka pt) se kod nove građevine smatra uređeni tavanski prostor koji služi za stambenu ili poslovnu namjenu čiji nadozid iznad stropne konstrukcije u najnižem dijelu prostora ne prelazi 100 cm, čiji su prozori ako je moguće izvedeni na zabatnom zidu ili se izvode kao kosi prozori u ravnini krovne plohe. Moguća je izvedba i vertikalnih prozora i krovnih kućica izvan krovne plohe, ukoliko tu mogućnost idejnog rješenja utvrdi nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara. Oblikovanje mora biti u skladu sa idejnim rješenjem odobrenim od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

#### **7.9.**

Nove građevine moraju se izvoditi na Planom određenoj građevinskoj liniji.

#### **7.10.**

Nove građevine mogu se izgrađivati na međi s time da istaka krovišta ne prelazi međašnju liniju i da je krovište jednostrešno s padom prema parceli investitora.

#### **7.11.**

Nove ulične građevine imaju broj etaža propisan u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana (karte: 5 i 5.1. - 5.36 Način i uvjeti gradnje).

Maksimalne visine građevina određene su na slijedeći način:

- visina vijenca kod prizemnih uličnih građevina visine po+P+pt iznosi 4,5 m, a kod građevina s visokim prizemljem 5,5 m
- visina vijenca kod uličnih građevina visine po+P+1 i po+P+1+pt iznosi 7,5 m
- visina vijenca kod uličnih građevina visine po+P+2 i po+P+2+pt iznosi 10,5 m

#### **7.12.**

Novim dvorišnim građevinama dozvoljena visina je po + P + pt do po + P + 1 + pt što je vidljivo iz grafičkog prikaza Plana (karte 5. i 5.1-5.36.: Način i uvjeti gradnje). Pod prizemlja može biti maksimalno 30 cm iznad kote okolnog terena, ako građevina nije planirana sa visokim prizemljem (max. 100 cm iznad kote okolnog terena), odnosno u visini poda postojeće ulične građevine sa visokim prizemljem.

Maksimalne visine dvorišnih građevina određene su na slijedeći način:

- visina vijenca kod prizemnih dvorišnih građevina visine po + P + pt je max 4,0 m, a sljemena do 8,5 m
- visina vijenca kod katnih dvorišnih građevina visine po + P + 1 + pt je max 6,5 m, a sljemena 10,0 m
- u iznimnim slučajevima visina vijenca može biti veća ako to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, ako su u skladu s postavkama Plana i urbanističko-konzervatorskim propozicijama (ako je dobivena suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja).
- kod priključenja novih građevina i krovova na postojeće povijesne građevine potrebno je visine vijenca i sljemena prilagoditi visinama istih elemenata na postojećim građevinama, a prema konzervatorskim uvjetima.
- u pravilu dvorišne građevine moraju imati vijenac i sljeme niže za 0,5 m u odnosu na visinu vijenca i sljemena ulične građevine, a iznimno mogu biti iste visine. Dvorišne građevine ni u kom slučaju ne mogu biti više od uličnih.

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je ishođenje lokacijske dozvole uz prethodno pribavljanje svih potrebnih suglasnosti, a uz zahtjev za dobivanje lokacijske dozvole potrebno je izraditi snimak postojećeg stanja prostora, odnosno građevine s kojom će nova građevina biti u vezi. U slučaju potrebe izrade idejnog rješenja u više varijanti, pristupit će se prema stavci 2. provedbene odrednice 7.5.

#### **7.13.**

Nadogradnja kao oblik intervencije dozvoljava se na niskim zgradama koje ne posjeduju bitne kvalitetne arhitektonsko-građevinske osobine određenog tipološkog sloja izgradnje Varaždina. Povišenje građevine u pravilu je moguće samo za jednu etažu sa uspostavom kosog krova. Oblikovanje građevine mora se izvesti u skladu s postavkama Plana i konzervatorskim propozicijama, a prije izrade projektne dokumentacije potrebno je ishođenje lokacijske dozvole uz prethodno pribavljanje svih potrebnih suglasnosti, obaveznu izradu snimke postojećeg stanja prostora (osnovne građevine i susjednih građevina. U slučaju potrebe izrade idejnog rješenja u više varijanti postupit će se prema stavci 2. provedbene odrednice 7.5.

#### **7.14.**

Adaptacija podruma i njihovo pretvaranje u poslovne prostore dozvoljava se u zonama mješovite, javne i društvene i gospodarske namjene. Ako ne postoji komunikacija s prizemljem koja zadovoljava postojeće standarde i propise ulazi se mogu rješavati iz veža ili dvorišta zgrade kako bi se izbjegli zahvati koji bi mogli degradirati pročelje ili zauzeti javnu površinu.

Za navedene intervencije potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu sa svim prethodnim suglasnostima u skladu sa idejnim rješenjem odobrenim od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja.

Za proširenje (dogradnju) podruma izvan gabarita nadzemne građevine postojećih objekata vrijede provedbene odrednice 7.7. i stavak 2. iz 7.5.

#### **7.15.**

Adaptacija prizemlja i ostalih etaža do tavanke, postojećih objekata, dozvoljavaju se ako se tim zahvatima ne narušava konstruktivni sistem zgrade koji utvrđuje karakteristični tlocrtni koncept i ako se promjene ne manifestiraju na pročeljima zgrade, osim prizemlja gdje se mogu probijati otvori u skladu s člankom 7.16.

Ukoliko su na zgradi izvedeni neadekvatni zahvati preoblikovanja pročelja, prilikom svake nove intervencije potrebno je ponuditi rješenje koje će uskladiti odnos prizemlja sa pročeljem u cjelini ili vratiti izvorni izgled (prema postojećoj povijesnoj dokumentaciji zgrade) uz ishodaenje lokacijske dozvole na temelju izrađenog idejnog rješenja odobrenog od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja.

Pod adaptacijom se podrazumijeva i uvođenje novih instalacija kod kojih se mora voditi računa o načinu horizontalnog i vertikalnog razvoda kako ne bi došlo do oštećenja karakterističnih arhitektonskih i dekorativnih elemenata interijera i pročelja.

Kod najvrjednijih povijesnih zgrada svi radovi koji se izvode moraju biti pod stručnim nadzorom Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Varaždinu.

Izuzetno od stavka 1. ove provedbene odrednice bez lokacijske dozvole mogu se izvesti radovi na tekućem održavanju prostora, kao što su nužni popravci, bojanje unutarnjih zidova, opločenja unutarnjih zidova i podova neznatne promjene pregradnih zidova i sl.

#### **7.16.**

Probijanje otvora na pročeljima građevina unutar povijesne jezgre u pravilu nije moguće. Izuzetno u slučajevima cjelovite rekonstrukcije građevina, moguća je izvedba otvora, ukoliko se može utvrditi da su takvi otvori na pročelju već postojali (stari nacrti, fotografije, nalazi na građevini i sl.) ukoliko se time ne narušava kompozicijski sklad pročelja dobiven tijekom vremena prilikom promjena i temeljitih obnova u kasnijim fazama, te ako to sadašnje stanje građevine dozvoljava.

Izvedba otvora moguća je na pročeljima građevina izgrađenih poslije II svjetskog rata, a koje nisu zaštićena kulturna dobra.

Mogućnost ovih zahvata razmatrat će se i definirati za svaki pojedini slučaj zasebno.

#### **7.17.**

Prilikom obnove pročelja svi elementi pročelja moraju biti obnovljeni istovremeno, a pročelje (svi nadzemni dijelovi do vijenca) u cijelosti bez obzira na vlasničke odnose unutar same građevine u skladu sa suglasnošću nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.



**7.18.**

Postojeći tavani kao i druge zajedničke prostorije u građevinama mogu se urediti (adaptirati) u stambene ili poslovne prostorije ukoliko to nije suprotno spomeničkoj vrijednosti objekta.

**7.19.**

Postojeća dvorišta okružena kompleksom građevina (atrijski ili poluatrijski tip građevine) moguće je natkrivati radi poboljšanja funkcionalnosti objekta i pretvaranja u poslovni prostor samo izuzetno ako se time ne narušava spomenička vrijednost objekta.

Radi očuvanja silueta u krovovima, natkrivanja se moraju izvesti obavezno transparentnim (staklo ili sl.) pokrovom i laganom čeličnom ili drvenom konstrukcijom.

Konačna veličina, oblik i način realizacije nove izgradnje izvršit će se prema stavci 2. provedbene odrednice 7.5.

**7.20.**

Radi očuvanja urbano-arhitektonskih silueta na krovovima se mogu izvoditi samo otvori oblikovno prilagođeni povijesnim karakteristikama građevina, dimnjaci ili zajedničke antene (osim satelitskih), ventilacioni otvori te gromobrani i snjegobrani, i to na onim građevinama koje odobri nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Na području obuhvata Plana i u kontaktnoj zoni ne mogu se izvoditi dimnjaci kotlovnica centralnog grijanja, antene te druge instalacije koje nadvisuju sjeme krova više od 2,0 m, te time narušavaju spomeničke vrijednosti objekta.

Nije dozvoljeno postavljanje bilo kakvih instalacija (plinskih, klima uređaja, ventilacionih kanala i sl.) na pročeljima građevina i u kućnim ulazima (haustorima).

Izuzetno, ako nema druge mogućnosti moguće je rješavanje instalacionih uređaja u kućnim ulazima u skladu s posebno definiranim mjerama zaštite.

**7.21.**

Građevine predviđene Planom za rušenje potrebno je do trenutka Plana održavati u stanju da ne predstavljaju opasnost za život ljudi, imovinu, sigurnost prometa ili susjedne objekte.

Opseg održavanja građevina određuje državno tijelo uprave nadležne za prostorno uređenje na osnovi posebnih uvjeta nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, a u skladu s ovim Provedbenim odrednicama i ostalim propisima.

Prije rušenja, građevina koje su Planom predviđene za rušenje treba izraditi arhitektonski snimak postojećeg stanja građevine i ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

**7.22.**

Za montažne građevine privremenog karaktera vrijedi provedbena odrednica 1.25..

Izuzetno štandovi, pokretne naprave i slični elementi mogu se postaviti samo povremeno i u posebnim prigodama.

Ovi elementi mogu se postavljati na prostorima koji će se za pojedinu prigodu utvrditi posebnim odobrenjem gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja u suradnji s nadležnim tijelom za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Dnevno korištenje vanjskih prostora povijesne jezgre u smislu postavljanja pokretnih naprava za pružanje prigodnih sezonskih usluga (sladoled, kesteni, kokice i sl.) moguće je na temelju odobrenja gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja uz prethodno pribavljeno pozitivno mišljenje nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Sve privremene i povremene građevine moraju zadovoljavati visoke kriterije oblikovanja, primjerene ambijentalnim vrijednostima vanjskih prostora povijesne jezgre.

Djelatnosti koje se obavljaju u postojećim privremenim građevinama preporuča se preseliti u poslovne prostore unutar postojećih građevina povijesne jezgre ili na druge prostore grada izvan povijesne jezgre.

**7.23.**

Reklame i odgovarajući natpisi firmi, te oglasni ormarići na prostoru povijesne jezgre mogu se postavljati samo na temelju odobrenja gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja, a po prethodnoj pribavljenoj suglasnosti nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

Ne dozvoljava se postava reklama većih od 2 m<sup>2</sup>. Planom se ne dozvoljava postava jumbo plakata unutar granice obuhvata Plana.

Prilikom podnošenja zahtjeva za dobivanje odobrenja iz stavka 1. ove provedbene odrednice potrebno je priložiti detaljni nacrt reklame - natpisa firme kojim će biti predloženo mjesto postave, oblik, vrsta, veličina, boje i tekst te eventualno drugi potrebni elementi reklame - natpisa firme.

Za svaki poslovni prostor može se istaknuti samo jedna reklama (natpis) unutar područja povijesne jezgre Grada Varaždina, a reklamiranje odnosno isticanje reklama za pojedinačne proizvode nije dozvoljeno na području povijesne jezgre.

Prilikom podnošenja zahtjeva za lokacijsku dozvolu za uređenje poslovnog prostora, potrebno je priložiti detaljni nacrt reklame - natpisa firme, kojim će biti definirani svi elementi reklame - natpisa firme navedenu u stavku 3. ove provedbene odrednice.

Svi elementi reklame, odnosno natpisa firme, moraju biti dizajnirani u maniri tradicionalnih varaždinskih natpisa, konzolni cimer ili plošni horizontalni natpis, eventualno indirektno osvjetljen, poštujući arhitektonsko - oblikovne i ambijentalne karakteristike građevine i ulice u kojoj će se postaviti.

Krovne plohe zgrada na području povijesne jezgre ne mogu se upotrebljavati za postavu reklama i reklamnih objekata.

Reklame i natpisi firme postavljeni do studenog 1991. godine kada je po nadležnom tijelu za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara snimljeno stanje pročelja u povijesnoj jezgri grada, mogu se zadržati do prve obnove predmetnog prostora (lokala, građevine) i uskladiti prema prethodnim stavkama ove provedbene odrednice.

#### **7.24.**

Zaštitu pojedinih prostora u građevinama kao i otvorenih prostora od sunca potrebno je rješavati postavom klasičnih, jednobojnih rol-tendi, od impregniranog platna i to ukoliko postoje prostorne mogućnosti za to i ukoliko time neće biti narušen sklad pročelja same građevine, a zaštitu pojedinih otvorenih prostora od sunca potrebno je rješavati primjereno dizajniranim suncobranima. Prilikom podnošenja zahtjeva za odobrenje gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja potrebno je dostaviti idejno rješenje zaštite od sunca s pribavljenim konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara..

#### **7.25.**

Na prostoru povijesne jezgre moguća je postava, tj. uređenje ljetnih terasa uz ugostiteljske sadržaje.

Ljetne terase se mogu postavljati uz lokal ukoliko ima prostornih mogućnosti za to, te ukoliko mogu biti zadovoljeni svi posebni zahtjevi koje u postupku pribavljanja rješenja o korištenju javne površine izdaju nadležne službe na temelju posebnih propisa.

Rješenje o korištenju javne površine na osnovi posebne odluke izdaje gradsko tijelo nadležno za pitanje prostornog uređenja. U postupku izdavanja tog rješenja investitor treba dostaviti idejno rješenje izrađeno u skladu s posebnim zahtjevima nadležnih službi.

Ljetne terase moraju se uređivati primjereno ambijentu u kojem se nalaze i opremiti odgovarajućom urbanom opremom (garnitura za sjedenje, zaštita od sunca, elementi ograđivanja i eventualne rasvjete, podni podesti i drugi potrebni mobilijar).

**7.26.**

Prilikom zemljanih radova (iskopa) na području povijesne jezgre obavezan je kontinuirani nadzor arheologa o trošku investitora.

Ako se kod izvođenja građevinskih ili drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili predmete od arheološkog značaja, izvođač radova dužan je odmah o tome obavijestiti nadležno tijelo za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

**7.27.**

U povijesnoj jezgri se ne mogu koristiti građevinski materijali čijom razgradnjom bi nastala šteta na građevinskoj baštini. Vrsta materijala za izgradnju odredit će se konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

**7.28.**

Svaka promjena namjene građevine na prostoru povijesne jezgre treba biti odobrena od gradskog tijela nadležnog za pitanje prostornog uređenja i nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **8.1.**

Na području obuhvata Plana deponiranje komunalnog i kućnog otpada vrši se kantama ili kontejnerima smještenim u sklopu građevine ili građevinske čestice. Otpad se odvozi kamionima prema tjednom rasporedu nadležne komunalne organizacije na gradsku deponiju.

### **8.2.**

Pri uređenju javnih površina i javnih zelenih površina u sklopu urbane opreme potrebno je iste opremiti tipskim konzolnim ili samostojećim kantama za smeće dizajna primjerenog povijesnoj jezgri. Pražnjenje koševa i odvoz smeća je u nadležnosti gradske komunalne organizacije.

### **8.3.**

Na javnim površinama unutar granica Plana potrebno je prema prijedlogu nadležne komunalne organizacije odrediti lokacije za spremnike selektivnog odlaganja otpada, odnosno prikupljanje sekundarnih sirovina za lijekove, baterije, otpad ulja i masti u svrhu zaštite okoliša, a čije uklanjanje i odvoz je u nadležnosti gradske komunalne organizacije.

### **8.4.**

Postupanje s otpadom vršit će se u skladu sa Zakonom o otpadu (NN 178/04); Pravilnikom o vrstama otpada (NN 27/96); Pravilnikom o postupanju s ambalažnim otpadom (NN 53/96 i Pravilnikom o uvjetima za postupanje s otpadom (NN 123/97).

**9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ, ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI**

**9.1.**

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99) i to:

- pažljivim izborom i lociranjem namjena i sadržaja primjerenih povijesnoj jezgri koji svojom uporabom i tehnološkom opremljenošću ne djeluju nepovoljno na okoliš (zrak, vodu, tlo), zdravlje ljudi ili na razvoj drugih djelatnosti.
- komunalnom infrastrukturom
- ozelenjavanjem javnih i privatnih parcela
- sustavom organiziranog prikupljanja i selektivnog odlaganja otpada

**9.2.**

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi u skladu s odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN 20/03), Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (NN 145/04) i hrvatskim normama.

Na području obuhvata Plana prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (NN 145/04) prema tablici 1. za zonu buke pod 4 najviša dozvoljena razina buke na vanjskim prostorima povijesne jezgre za dan iznosi 65 dB, a za noć 50 dB.

**9.3.**

Mjere zaštite zraka potrebno je provoditi u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti zraka (NN 178/04) kao i Uredbe o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96, 2/97).

**9.4.**

Prema Pravilniku o zaštitnim mjerama i određivanju zona sanitarne zaštite crpilišta Varaždin regionalnog vodovoda Varaždin, JKP Varkom Varaždin, 1995. područje obuhvata Plana nalazi se djelomično unutar 3B zone sanitarne zaštite Crpilišta Varaždin.

**9.5.**

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda potrebno je provoditi u skladu s tekstualnim (3.5.2. Odvodnja) i grafičkim dijelom Plana (Karta 3c).

**9.6.**

Sve parcele i građevine unutar obuhvata Plana moraju biti priključene na infrastrukturnu mrežu odvodnje otpadnih i oborinskih voda, s tim da potencijalni zagađivači moraju biti opremljeni opremom za pročišćavanje otpadnih voda prije ispuštanja u zajednički sistem. Oborinske vode s kolnih površina moraju biti tretirane odjeljivačem ulja (masnoće prije upuštanja u zajednički sistem).

**9.7.**

Na području obuhvata Plana zadovoljavajući je odnos zelenih i izgrađenih površina pa je u tom interesu potrebno utvrditi sustav mjera obnove i zaštite biljnog fonda.

**9.8.**

Sustav postupanja s otpadom provodi se u skladu s prethodnim poglavljem i člancima

**9.9.**

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

**9.10.**

U slučaju dvojnog objekta građevina od susjednog objekta mora biti odvojena zidom vatrootpornosti 90 minuta, sa krovnim nadvišenjem najmanje 50 cm odnosno izvedbom konzole iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

**9.11.**

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

**9.12.**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti s razmještanjem i vrstom sklonišnih kapaciteta definirane su odvojenim separatom Plana koji je sastavni dio ovog UPU.

**9.13.**

Prilikom izgradnje građevina investitori su dužni graditi sklonišni prostor za korisnike građevina u skladu sa smjernicama Plana i drugim propisima.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **10.1.**

Sve zahvate unutar granica obuhvata Plana potrebno je provoditi u skladu s planskim postavkama UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina obrađenim u tekstualnim i grafičkim priložima, a posebno u skladu s Provedbenim odrednicama ovog Plana.

### **10.2.**

Lokacijsku dozvolu potrebno je ishoditi za sve zahvate unutar granice obuhvata Plana osim za dijelove prostore koji su obrađeni DPU-a, PUP-om ili su intervencije takvog opsega za koji nije potrebno ishođenje lokacijske dozvole.

### **10.3.**

Građevine čija je namjena protivna Planom određenoj namjeni, te građevine koje nisu u skladu s namjenom Plana, mogu se iznimno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšavanje života i rada.

a) Neophodnim opsegom rekonstrukcije građevine, za poboljšanje uvjeta života, smatra se:

- uređenje sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) unutar postojeće stambene građevine koja iste u svom sastavu nema izgrađene;
- preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora na postojećim građevinama;
- konstruktivne sanacije uz zadržavanje osnovnog gabarita građevine;
- preinake unutarnjeg prostora bez povećanja volumena građevine (promjena instalacija, promjena funkcije prostora);
- popravak postojećeg krovišta;
- rekonstrukcija svih vrsta instalacija, ograda i potpornih zidova radi saniranja terasa

b) Neophodnim opsegom rekonstrukcije građevine, za poboljšanje uvjeta rada, smatra se:

- izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnološkog rješenja, s tim da se građevine ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita;
- promjena namjene posla u prostoru, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekova okoliša i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali unutar postojećih gabarita;
- uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita građevine, ukoliko je isti neophodan za poboljšanje uvjeta rada ili uvjetovan pojedinom namjenom poslovnog prostora;
- dozvoljava se prenamjena stambenog prostora u poslovni prostor, samo izuzetno ukoliko se radi o uredskim i kancelarijskim prostorima, manjim specijaliziranim trgovinama i manjim obrtničkim radionicama (bez buke i neugodnih mirisa, te potrebe jačeg prometa vozila), a uz prethodno odobrenje gradskog tijela zaduženog za prostorno uređenje i nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnog dobra. Prenamjena postojećih pomoćnih građevina (garaža, šupa, drvarnica i sl.) u poslovne prostore se ne dozvoljava.



**10.4.**

Postojeće građevine čija namjena nije u skladu s planskom dokumentacijom mogu se rekonstruirati unutar postojećih gabarita radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada prema provedbenoj odrednici 10.3., a do privođenja Planom predviđenoj namjeni. Nisu dozvoljeni zahvati koji bi bitno povećali vrijednost objekta.

**10.5.**

Pri provedbi ovog Plana potrebno je pridržavati se Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN 47/82).

**10.6.**

Unutar granica obuhvata Plana UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina, osim postojećih, ne propisuje se izrada novih detaljnih planova uređenja.



REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
VARAŽDINSKOJ ŽUPANJI  
Služba za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša, graditeljstvo i  
imovinsko-pravne poslove

Klasa :350-02/06-01/13  
Urbroj : 2186-05-02- 06-3  
Varaždin, 01.06.2006.

ŽUPANIJE  
G

Primo:	
Klasifikacija:	
Ured:	
Urednik:	

GRAD VARAŽDIN  
42 000 Varaždin

PREDMET: Konačni prijedlog Urbanističkog plana  
uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina  
- suglasnost, dostavlja se

Temeljem čl. 24. st. 2. i 3. Zakona o prostornom uređenju („ Narodne novine“ broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a na zahtjev Grada Varaždina, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, daje

**SUGLASNOST**  
na Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja  
povijesne jezgre Grada Varaždina

Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina, izrađen od CONING – INŽENJERING d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, u skladu je s Prostornim planom Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 8/2000.).

**Obrazloženje**

Grad Varaždin, nakon provedene javne rasprave o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina, podnio je zahtjev za izdavanje suglasnosti na Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina.

Prema čl. 24. st.2. Zakona o prostornom uređenju, zatraženo je i dobiveno mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Klasa: 350-02/04-01/19, Ur.br.: 2186/1-10-06-11 od 20.04.2006.

Temeljem navedenog i provedenog postupka, dana je suglasnost na Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina.

PO OVLAŠTENJU  
PREDSTOJNIKA  
voditelj Odsjeka za prostorno uređenje  
i zaštitu okoliša  
Nikola Mikulek, dipl. ing. građ.



DOSTAVITI:

1. Grad Varaždin,  
42 000 Varaždin,
2. Županijski zavod za prostorno  
uređenje i zaštitu okoliša  
42 000 Varaždin, Mali plac br. 1/a
3. Evidencija, ovdje
4. Pismosprema



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE  
KONZERVATORSKI ODJEL U VARAŽDINU

Klasa : 350-02/01-01/06  
Urbroj: 532-04-04/5-06-2  
Varaždin, 10.07.2006.

529AL

ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
GRAD VARAŽDIN  
UPRAVNI ODJEL

Primljeno	21.07.2006
Klasifikacijska oznaka	
Uredbeni broj	Vrij.

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, na temelju članka 56. u svezi s člankom 6. stavkom 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99, 151/03 i 157/03), rješavajući zahtjev za izdavanje prethodne suglasnosti na konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja (UPU-a) povijesne jezgre grada Varaždina, dostavljen od strane Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i uređenje prostora, grada Varaždina i z d a j e

s u g l a s n o s t

na konačni prijedlog

**Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina.**

kojeg je u poduzeću Coning inženjering d.d. iz Varaždina, Ul. Augusta Šenoae 4-6. u siječnju 2006. godine, izradio stručni tim kojim je koordinirao ovlaštenu arhitekt Borot Petanjek, dipl.ing.arh..

Potvrđuje se da je konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina izrađen u skladu s konzervatorskom studijom - „Urbanističko - konzervatorska dokumentacija povijesne jezgre Varaždin“ i sukladan utvrđenom sustavu mjera zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara koja se nalaze na području obuhvata plana, uvažavajući smjernice i rješenja dogovarenih u procesu razrade plana tijekom višekratno provedenih usmenih konzultacija sa stručnom službom nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

Konzervatorsku studiju, koja je prethodila izradi plana, izradile su u poduzeću „Šah Radović“ d.o.o. iz Zagreba, Šoštarićeva br.4, pod brojem: 15/1998., u studenom 1999. godine, kao autori Nada Benić-Hlebec, dipl.ing.arh. i Maja Šah Radović, dipl.ing.arh. Na gotovu Konzervatorsku studiju izdana je odgovarajuća suglasnost od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu, Klasa: 612-08/99-01/63, Urbroj: 532-10-5/1-03-11, od 13.01.2003. god. kojom se studija prihvaća kao osnovna podloga i sastavni dio UPU-a povijesne jezgre.

Nakon temeljitog pregleda i razmatranja dostavljenog konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina, od strane stručne službe ovog odjela konstatirano je da su u području obuhvata plana predviđena takva urbanistička rješenja koja osiguravaju praktičnu provedbu prihvatljivog režima zaštite i kojima je moguće postići zadovoljavajuću razinu očuvanja i regeneracije postojećeg povijesnog graditeljskog fonda i osnovnih povijesnih karakteristika danas zatečene urbane strukture, sukladno ranije prihvaćenoj Konzervatorskoj studiji.

Istovremeno, plan omogućava, optimalno moguće povećanje izgrađenosti, uz uvođenje novih namjena (ili proširenja postojećih) u raspoložive postojeće i nove prostore građevina. Ostavljeno je dovoljno prostora i za daljnja ispitivanja mogućih aktivnosti, odnosno eventualno drugih potrebnih intervencija u budućnosti, radi što kvalitetnije revitalizacije i reafirmacije pojedinih prostora grada te njihove bolje fizičke i funkcionalne integracije u postojeće gradsko tkivo.

Realizacijom ovog planskog dokumenta, tijekom vremena, ova će služba svojim sudjelovanjem pokušati u okvirima svojih kompetencija provesti već ranije opće prihvaćene konzervatorske principe revitalizacije povijesnih dijelova grada i očuvanog graditeljskog naslijeđa unutar njih.



Dostavlja se:

1. Grad Varaždin,  
Upravni odjel za komunalne djelatnosti  
i uređenje prostora  
Trg slobode br.12, 42000 Varaždin
2. Ministarstvo kulture  
Uprava za zaštitu kulturne baštine  
Runjaninova 2/IV, 10000 Zagreb
3. Pismohrana, ovdje
4. Dokumentacija, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

ŽUPANIJSKI ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

Klasa:350-02/04-01/19  
Ur. broj: 2186/1-10-06-11  
Varaždin, 20.04.2006.

150  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
GRAD VARAŽDIN  
UPRAVNI ODJEL

Primljeno:	21.05.2006.	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.

URED DRŽAVNE UPRAVE  
U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJ  
**Služba za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša, graditeljstvo i  
imovinsko-pravne poslove**  
S. Vraza 4  
42 000 Varaždin

Temeljem članka 24. i 26 b., Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.) i zahtjeva Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji - Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove (dopis klasa: 350-02/06-01/13, urbroj: 2186-05-02-06-2 od 18.04.2006. godine), Županijski zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije daje pozitivno

**MIŠLJENJE**

da je Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina izrađen u skladu s Prostornim planom Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 8/2000.).

**Obrazloženje:**

Županijski zavod za prostorno uređenje sudjelovao je sukladno Uredbi o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova ("Narodne novine", br. 101/98.) u prethodnoj stručnoj i javnoj raspravi o Nacrtu prijedloga i Prijedlogu UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina.

Konačni prijedlog UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina dostavljen je na mišljenje ovom Županijskom zavodu dopisom Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i uređenje

prostora grada Varaždina (dopis klasa:350-02/05-01/1, urbroj:2186-01-06-05-193 od 11.04.2006. godine), a zahtjev za izdavanje mišljenja Zavoda, Zavodu je dostavljen i dopisom Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji - Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove (dopis klasa: 350-02/06-01/13, urbroj: 2186-05-02-06-2 od 18.04.2006. godine.

Temeljem navedenog na Konačni prijedlog UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina Županijski zavod daje pozitivno mišljenje.

S poštovanjem,

**O tome obavijest:**

1. Grad Varaždin  
Upravni odjel za komunalne djelatnosti  
i uređenje prostora  
Trg slobode 12, 42 000 Varaždin
2. Pismohrana.

**RAVNATELJ**

Davorin Gregurinčić, dipl. inž.







Županija: <b>VARAŽDINSKA</b>	
Grad: <b>VARAŽDIN</b>	
Naziv prostornog plana: <b>UPU POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA</b>	
Naziv prikaza: <b>TEKSTUALNI DIO</b>	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina ( 2/01 i 4/02)</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju (službeno glasilo): <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina ( 1/07)</b>
Javna rasprava (datum objave): <b>Varaždinske vijesti 26.01.2005.</b>	Javni uvid održan od: <b>03.02.2005.</b> do: <b>04.03.2005.</b>
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <b>MARIJAN BAKULIĆ, dipl.prav.</b> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju ("Narodna novina" br. 30/94,66/98, 61/00, 32/02 i 100/04), Varaždinska županija, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne odnose KLASA 350-02/06-01/13, URBR.: 2186-05-02-06-3 datum: 01.06.2006. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu KLASA 350-02/01-01/06, URBR.: 532-04-04/5-06-2 datum: 10.07.2006.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>CONING INŽENJERING d.d. VARAŽDIN</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  <b>MARIJA ČAČIĆ, dipl.ing.arh.</b> (ime, prezime i potpis)
Kordinator plana: <b>BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.</b>	
Stručni tim u izradi plana: 1. <b>BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.</b> 2. <b>NATAŠA MRAZOVIĆ, dipl.ing.arh.</b> 3. <b>MARGARETA ZIDAR, dipl.ing.arh.</b> 4. <b>MAJA KIRETA, dipl.ing.arh.</b> 5. <b>DUŠKO SAMBUNJAK, dipl.ing.el.</b> 6. <b>ZLATKO BOROVEC, dipl.ing.stroj.</b> 7. <b>MILAN NJEGOVEC, ovl.ing.građ.</b> 8.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <b>DUBRAVKA KANOTI, dipl.occ.</b> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <b>MARIJAN BAKULIĆ, dipl.prav.</b> (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

Županija: <b>VARAŽDINSKA</b>	
Grad: <b>VARAŽDIN</b>	
Naziv prostornog plana: <b>UPU POVLJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA</b>	
Naziv prikaza: <b>GRAFIČKI DIO</b>	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina ( 2/01 i 4/02)</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju (službeno glasilo): <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina ( 1/07)</b>
Javna rasprava (datum objave): <b>Varaždinske vijesti 26.01.2005.</b>	Javni uvid održan od: <b>03.02.2005.</b> do: <b>04.03.2005.</b>
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <b>MARIJAN BAKULIĆ, dipl.prav.</b> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94,88/98, 61/00, 32/02 i 100/04), Varaždinska županija, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne odnose KLASA 350-02/06-01/13, URBR.: 2186-05-02-06-3 datum: 01.06.2006. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu KLASA 350-02/01-01/06, URBR.: 532-04-04/5-06-2 datum: 10.07.2006.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>CONING INŽENJERING d.d. VARAŽDIN</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  <b>MARIJA ČAČIĆ, dipl.ing.arh.</b> (ime, prezime i potpis)
Kordinator plana:  <b>BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.</b>	
Stručni tim u izradi plana: 1. <b>BOROT PETANJEK, dipl.ing.arh.</b> 2. <b>NATAŠA MRAZović, dipl.ing.arh.</b> 3. <b>MARGARETA ZIDAR, dipl.ing.arh.</b> 4. <b>MAJA KIRETA, dipl.ing.arh.</b> 5. <b>DUŠKO SAMBUNJAK, dipl.ing.el.</b> 6. <b>ZLATKO BOROVEC, dipl.ing.stroj.</b> 7. <b>MILAN NJEGOVEC, ovl.ing.grad.</b> 8.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  <b>DUBRAVKA KANOTI, dipl.oec.</b> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  <b>MARIJAN BAKULIĆ, dipl.prav.</b> (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: