



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN  
www.varazdin.hr - e-mail: varazdin@varazdin.hr

Upravni odjel za komunalne poslove,  
urbanizam i zaštitu okoliša

KLASA: 350-01/18-01/14  
URBROJ: 2186/01-06/13-18-3  
Varaždin, 14. rujna 2018.

**PROGRAM IZRADE  
REVIZIJE „STUDIJE - URBANISTIČKO-KONZERVATORSKE  
DOKUMENTACIJE POVIJESNE JEZGRE VARAŽDINA“**

**UVOD**

„**Studija - Urbanističko-konzervatorska dokumentacija povijesne jezgre Varaždina**“ (u daljnjem tekstu: Konzervatorska studija) izrađena je u studenom 1999. godine kao konzervatorska podloga za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu: UPU povijesne jezgre) te je u njoj utvrđen sustav mjera zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara koja se nalaze na području obuhvata plana. Konzervatorsku studiju izradile su u poduzeću „Šah Radović“ d.o.o. iz Zagreba, Šoštarićeva 4, pod brojem: 15/1998 autorice Nada Benić Hlebec, dipl.ing.arh. i Marija 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. godine kojim se studija prihvaća kao osnovna podloga i sastavni dio UPU-a povijesne jezgre.

**Povijesna jezgra grada Varaždina** kao jedna od najznačajnijih barokno-rokoko-klasticističkih povijesnih arhitektonsko-urbanih cjelina na području Hrvatske, pa i šire, upisana je 1969. godine u Registar nepokretnih spomenika kulture kotara Varaždin pod brojem 571. Dana 01. srpnja 2011. godine Ministarstvo kulture donosi novo Rješenje o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra za Kulturno-povijesnu cjelinu grada Varaždina, Klasa: UP-I<sup>o</sup>-612-08/11-06/0076, Urbroj: 532-04-01-1/3-11-1 kojim se ona upisuje u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem

Z-5417. U Rješenju su definirane prostorne međe Kulturno-povijesne cjeline i određene su zone s utvrđenim sustavom mjera zaštite: zona „A“ (potpuna zaštita povijesnih struktura), zona „B“ (djelomična zaštita povijesnih struktura) i zona „C“.

Godine 1998. podnesen je prijedlog za upis Povijesne jezgre Varaždina sa Starim gradom na listu svjetske baštine.

**Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara** (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17) u člancima 56. – 58. propisuje potrebu utvrđivanja sustava mjera zaštite za nepokretno kulturno dobro, odnosno obvezu izrade konzervatorske podloge za područje kulturno-povijesne cjeline. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara stupio je na snagu u lipnju 1999. godine, za vrijeme izrade Konzervatorske studije, te su u studiji korišteni propisi, obveze i terminologija koja proizlazi iz Zakona. Prilikom izrade Konzervatorske studije također je primijenjen Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98).

## **PROMJENE U PROSTORU NAKON IZRADE KONZERVATORSKE STUDIJE 1999. GODINE**

**Bitna promjena odnosi se na izgradnju podzemne garaže i uređenje trga** (čija se ploha prethodno koristila kao parkiralište) koja je planirana u Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre grada Varaždina. Idejno rješenje zajednički su izradili Institut za turizam i Arhitektonski design biro (ADB) d.o.o. iz Zagreba. Glavni projekt za rješenje Kapucinskog trga potpisuju B. Vučinović, dipl.ing.arh. i D. Vlahović, dipl.ing.arh. iz tvrtke ADB, kojim je na sjeveroistočnoj strani trga predviđen i izgrađen stakleni paviljon s ugostiteljskim sadržajima. Izgradnja podzemne garaže i uređenje trga trajala je od 2010. do 2013. godine. Na glavni projekt, (ZOP: CR 8012 od prosinca 2008.) Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždina, izdao je dana 17. svibnja 2010. godine Potvrdu glavnog projekta, KLASA: 361-03/10-01/1, URBROJ: 2186/01-12-10-07/CM.

## **RAZLOZI I CILJ IZRADE**

**Razlozi pokretanja izrade** revizije Konzervatorske studije sadržani su u Inicijativi tvrtke Marlex Invest d.o.o., Kučanska 24, Varaždin, za pokretanje izrade izmjena i dopuna GUP-a grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07 i 7/16) i UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07, 1/10, 6/13, 5/15 i 7/15-pročišćeni tekst). Inicijativi je priložen Elaborat „Rekonstrukcija, prenamjena i nadogradnja robne kuće Vama u Varaždinu – prijedlozi i zahtjev za izmjenu i dopunu UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina i GUP-a grada Varaždina“ (autor: Z. Hebar, d.i.a., rujan 2017.) u kojemu se predlaže:

**a)** za prostor bivše robne kuće „Vama“ u Varaždinu promjena namjene iz poslovne P u mješovitu M te nadogradnja nekoliko stambenih etaža;

b) za prostor „Vodotornja“ promjena namjene iz javne i društvene D u mješovitu M te usklađenje s današnjim potrebama, „uklopiti u skladnu zaštićenu povijesnu cjelinu“.

Uz Elaborat priložena je kopija odgovora Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Gradonačelniku Grada Varaždina (Zagreb, 19. ožujka 2018. ) i dokaz vlasništva - ZK izvadak.

Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša je u postupku pribavio Mišljenje/suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu, KLASA: 612-08/18-10/02-0202, URBROJ: 532-04-02-08/1-18-2 od 23. travnja 2018. iz čijeg zaključka proizlaze mogućnosti (3 varijante) pod kojima se prihvaća inicijativa za izmjenu plana, a na osnovu dotadašnjih razmotrenih prijedloga za prostor bivše robne kuće „Vama“. Od istih jedna varijanta predumijeva i izradu konzervatorske podloge, odnosno revizije postojeće, a što se iščitava iz Zaključka navedenog Mišljenja/suglasnosti.

Temeljem dostavljene dokumentacije i navedenog Mišljenja/suglasnosti, Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša izradio je Stručnu analizu Inicijative, a istu je razmatralo, zajedno s prijedlogom iz Inicijative, Povjerenstvo osnovano od Gradonačelnika sa svrhom da razmotri stručne analize svih zaprimljenih Inicijativa i donese zaključke kojima će se utvrditi osnovanost pokretanja postupka izrade odnosno izmjene prostornih planova, kao i način njihova financiranja. Zaključak Povjerenstva je, budući da investitor i dalje stoji kod svojih prijedloga da se navedena Inicijativa prihvati na način da se prijedlog prethodno provjeri kroz izradu **izmjene urbanističko-konzervatorske dokumentacije šireg poteza, a minimalno u potezu od „Vodotornja“ do „Zagrebačke banke“ uključivo navedene zgrade i kontaktna područja, čime bi se utvrdile mogućnosti gradnje što će omogućiti programiranje obima izmjene i dopune UPU-a i GUP-a, uz napomenu da izmjena konzervatorske studije ne znači ujedno da će se namjere investitora (podnositelja Inicijative) ostvariti u željenom obimu.**

O zaključcima Stručnih analiza zaprimljenih Inicijativa, uključujući navedenu Inicijativu, sukladno članku 85. Zakona o prostornom uređenju, Gradonačelnik je podnio Izvješće Gradskom vijeću Grada Varaždina. Izvješće i Zaključak Gradskog vijeća o prihvaćanju Izvješća objavljeni su u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 6/18.

Inicijator je naknadnim Odgovorom od 30. svibnja 2018. (na Upit Upravnog odjela od 23. svibnja 2018.) potvrdilo da ostaje kod svoje inicijative, čitljive iz Elaborata „Rekonstrukcija, prenamjena i nadogradnja robne kuće Vama u Varaždinu – prijedlozi i zahtjev za izmjenu i dopunu UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina i GUP-a grada Varaždina“, a isto podrazumijeva i potrebu za revizijom konzervatorske podloge.

## **OBUHVAAT I OKVIR IZRADE**

**Obuhvat izrade** revizije Konzervatorske studije naznačen je u *Razlozima pokretanja izrade* ovog Programa i obuhvaća prostor bivše robne kuće „Vama“ u širem potezu

od Starog grada, a minimalno od „Vodotornja“ do „Zagrebačke banke“, uključivo navedene zgrade te kontaktna područja i to zbog novijih promjena nastalih izgradnjom podzemne garaže i uređenja Kapucinskog trga, odnosno ranije već izgrađene poslovne zgrade današnje Zagrebačke banke.

Obuhvat izrade prikazan je na listu Situacija (kopija izvotka iz Konzervatorske studije, brojevi prostornih jedinica, dio stranice 42) i obuhvaća prostornu jedinicu br. 14 s današnjim Kapucinskim trgom i prostornu jedinicu br. 23A, uključujući i kontaktne prostorne jedinice br. 1, 12, 13, 15 i 23 te istočne dijelove prostornih jedinica br. 24, 25 i 26.

**Revizija Konzervatorske studije treba biti izrađena sukladno:**

- Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17);
- Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17);
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/08, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10-prestao važiti, 9/11).

Sukladno člancima 56. i 57. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, nadležni Konzervatorski odjel utvrđuje Konzervatorsku podlogu (odnosno izmjenu ili reviziju Konzervatorske podloge) te izdaje prethodnu suglasnost na prostorne planove, (odnosno njihove izmjene i dopune), kojom se potvrđuje da su sukladni Konzervatorskoj podlozi.

## **NAČIN FINANCIRANJA I ISPORUKE**

**Način financiranja i procijenjeno vrijeme izrade**

Izradu revizije Konzervatorske studije, sukladno ovom Programu izrade financirati će podnositelj Inicijative za izmjenu i dopunu prostornih planova, tvrtka Marlex Invest d.o.o. , Kučanska 24, Varaždin, u cijelosti, a s kojom će Grad Varaždin, nakon provedenog postupka nabave od strane Upravnog odjela za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša, odnosno po odabiru najpovoljnijeg izrađivača ovlaštenog za izradu revizije Konzervatorske studije, sklopiti ugovor.

Procijenjeno vrijeme izrade je 45 dana od dana potpisivanja ugovora s odabranim izrađivačem.

**Način isporuke elaborata**

Elaborat revizije Konzervatorske studije potrebno je isporučiti naručitelju u 4 primjeraka u analognom i digitalnom obliku (pdf format).

- 2 primjerka - Grad Varaždin, Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša
- 1 primjerak - Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
- 1 primjerak - podnositelj Inicijative, Marlex Invest d.o.o. , Kučanska 24, Varaždin.

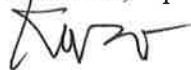
## DOKUMENTACIJA UZ PROGRAM IZRADE

Za potrebe izrade ponude, **sastavni dio ovog Programa** je slijedeće:

- Rješenje o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra za Kulturno-povijesnu cjelinu grada Varaždina, Klasa: UP-I<sup>o</sup>-612-08/11-06/0076, Urbroj: 532-04-01-1/3-11-1;
- Elaborat „Rekonstrukcija, prenamjena i nadogradnja robne kuće Vama u Varaždinu – prijedlozi i zahtjev za izmjenu i dopunu UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina i GUP-a grada Varaždina“ (autor: Z. Hebar, d.i.a., rujan 2017.);
- „Studija - Urbanističko-konzervatorska dokumentacija povijesne jezgre Varaždina“, na CD-u u pdf obliku;
- Mišljenje/suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu, KLASA: 612-08/18-10/02-0202, URBROJ: 532-04-02-08/1-18-2 od 23. travnja 2018. godine;
- Stručna analiza Inicijative MARLEX INVEST d.o.o. sa svom priloženom dokumentacijom, KLASA: 350-02/18-01/8, URBROJ: 2186/01-06/6-18-6, od 15. svibnja 2018.;
- Izvod iz idejnog rješenja prvonagrađenog natječajnog rada iz 1968./69.;
- Izvadak iz GUP-a grada Varaždina - dio Karte 4.3.(A);
- Izvadak iz UPU-a povijesne jezgre - Karta 5.14.;
- Odgovor Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: 612-09/17-01/3101, URBROJ: 532-01/7-18-3 od 19. ožujka 2018.;
- Izvješće Gradonačelnika o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa za 2017. godinu u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna i Zaključak Gradskog vijeća o prihvaćanju Izvješća ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 6/18);
- Situacija 1 – obuhvat izrade Revizije Konzervatorske studije;
- Situacija 2 – Izvod iz katastra – zadnje stanje
- Situacija 3 – Izvod iz Izvedbenog projekta za izgradnju javne podzemne garaže i uređenje Kapucinskog trga u Varaždinu, ZOP: CR 8012 izrađenog u ADB d.o.o. Zagreb

Izradila:

Davorka Kovač, dipl.ing.arh.



Privremeni pročelnik:  
Roberto Krajcer, dipl.ing.



Dostaviti:

Arhiva, ovdje

Na znanje:

1. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu Gundulićeva 2, Varaždin
2. Marlex Invest d.o.o., Kučanska 24, Varaždin