


**IV. izmjene i dopune
Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre
GRADA VARAŽDINA**

Obrazloženje

prijedlog plana

Županija: Varaždinska Grad: Varaždin	
Naziv plana: <p style="text-align: center;">IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA prijedlog plana</p>	
Odluka o izradi: Službeni vjesnik Grada Varaždina 3/21	Odluka o donošenju: Službeni vjesnik Grada Varaždina ...
Javna rasprava objavljena: U ...	Javni uvid održan: od ... do ...
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Vlado Podbrežnički</p>
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: center;">  AKTERACIJA d.o.o. Matije Divkovića 67, Zagreb </div>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>
Odgovorni voditelj: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>	
Stručni tim u izradi plana: <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.</p>	
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednica Gradskog vijeća: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Zdravka Grđan, prof., v.r.</p>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">...</p>	Pečat nadležnog tijela:

1. Obrazloženje

I. POLAZIŠTA

Pravna osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu: IV. liD UPU-a povijesne jezgre) sadržana je u članku 85., članku 86. stavku 1. i 3., članku 109. stavku 6., članku 113. stavku 1. te članku 198. stavku 1., 3., 4. i 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; u daljnjem tekstu: Zakon).

Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi) donesena je na 37. sjednici Gradskog vijeća Grada Varaždina održanoj 36. ožujka 2021. (KLASA: 350-02/21-01/2, URBROJ: 2186/01-02-21-10) i objavljena je u "Službenom vjesniku Grada Varaždina", broj 3/21.

Nositelj izrade IV. liD UPU-a povijesne jezgre je Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije u svom Mišljenju od 10. ožujka 2021. godine (KLASA: 350-02/21-01/10, URBROJ: 2186/1-08/17-21-2) utvrdio je da su IV. liD UPU-a povijesne jezgre prihvatljive za ekološku mrežu te nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš vezano uz područje zaštite prirode i ekološke mreže.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije u svom Mišljenju od 12. ožujka 2021. godine (KLASA: 350-02/21-01/10, URBROJ: 2186/1-08/3-21-3) utvrdio je da se uvidom u programska polazišta i ciljeve IV. liD UPU-a povijesne jezgre isključuje značajni negativni utjecaj predmetnog UPU-a na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, negativnih utjecaja na zaštićene dijelove prirode te ostalih mogućih negativnih utjecaja na okoliš. Temeljem selektivnog utvrđivanja i isključivanja mogućih negativnih utjecaja na okoliš, procjenjuje se da za isti nije potrebno provesti postupak strateške procjene ili postupak ocjene o potrebi strateške procjene, sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("Narodne novine" broj 80/13, 75/15, 12/18 i 118/18).

Razlozi izmjena i dopuna

Razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja IV. liD UPU-a povijesne jezgre utvrđeni su u izvješćima gradonačelnika Grada Varaždina koja su zaključcima prihvaćena od strane Gradskog vijeća i objavljena u "Službenim vjesnicima Grada Varaždina" i to u:

- a) Izvješću 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 (u daljnjem tekstu: Izvješće za 2017. g.), KLASA: 350-01/18-01/12, URBROJ: 2186/01-06/13-18-1, od 27. lipnja 2018. godine, "Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 6/18;
- b) Izvješću zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa za dio 2018. i 2019. godinu u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna (u daljnjem tekstu: Izvješće za dio 2018. i 2019. g.), KLASA: 350-01/19-01/4, URBROJ: 2186/01-06/13-19-2, od 21. studenog 2019. godine, "Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 9/19.

U Izvješću za 2017. g. utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja liD UPU-a povijesne jezgre u ciljanom obuhvatu temeljem Inicijative pod rednim brojem 14./2018., podnositelja tvrtke Marlex invest d.o.o. i to za rekonstrukciju i nadogradnju bivše robne kuće "VAMA" radi gradnje stanova u višim etažama.

U Izvješću za dio 2018. i 2019. g. utvrđeno je da su se stekli uvjeti za pokretanje postupka izrade i donošenja liD UPU-a povijesne jezgre u ciljanom obuhvatu temeljem Inicijative pod rednim brojem e-2019 podnositelja Grad Varaždin (zamjenica gradonačelnika Sandra Malenica) zbog potrebe za usklađenjem, odnosno prenamjenom prostora u Ulici P. Preradovića 4, označenog kao površina infrastrukturnih sustava IS - županijska radio-postaja, u javnu i društvenu namjenu - kulturu (D6).

Inicijative će se kroz postupak izrade i donošenja IV. liD UPU-a povijesne jezgre analizirati i provjeriti s osnova planskih pokazatelja, urbanističko-konzervatorskih i drugih stručnih parametara, zaštite prostora, prometa, važećih propisa i slično.

Obuhvat izmjena i dopuna

Obuhvat IV. liD UPU-a povijesne jezgre je sljedeći:

- a) **Za Inicijativu podnositelja tvrtke Marlex invest d.o.o., red.br. 14./2018.**, obuhvat izrade je nekadašnja k.č.br. 1750, sada 16864 k.o., Varaždin koja je smještena unutar prostorne jedinice - bloka br. 14 UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina.

Potrebno je izmijeniti grafički i tekstualni dio UPU-a povijesne jezgre s Odredbama za provedbu koje se odnose na taj prostor.

- b) **Za Inicijativu podnositelja Grad Varaždin (zamjenica gradonačelnika Sandra Malenica)**, obuhvat izrade je k.č.br. 1440/1 k.o. Varaždin koja je smještena unutar prostorne jedinice - bloka br. 18 UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina.

Potrebno je izmijeniti grafički i eventualno tekstualni dio UPU-a povijesne jezgre s Odredbama za provedbu koje se odnose na taj prostor.

Inicijativa tvrtke Marlex invest d.o.o.:

Radi se o građevini bivše robne kuće "VAMA" (građena 1969. - 1978. g.), djelu poznatog hrvatskog arhitekta Aleksandra Dragomanovića te koautora Radovana Nikšića i Ede Šmidihena, autora koji su osvojili I. nagradu na pozivnom natječaju. Građevina je smještena uz sjevernu stranu Kapucinskog trga, u zoni "B" zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Varaždina. Za katastarsku česticu na kojoj je smještena predmetna građevina, u važećem UPU-u povijesne jezgre određena je gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka (K2), kao i postojeća visina gradnje bez mogućnosti dogradnje osim, izuzetno mogućih, manjih odstupanja.

Važeći UPU povijesne jezgre iz 2007. g. izrađen je na temelju "Studije - Urbanističko-konzervatorske dokumentacije povijesne jezgre Varaždina" (u nastavku: Konzervatorske studije) izrađene u studenom 1999. g. u tvrtki "Šah Radović" d.o.o. iz Zagreba. Temeljem Inicijative u kojoj se traži rekonstrukcija, prenamjena i nadogradnja predmetne građevine, mogućnosti nadogradnje uvjetovane su prethodnom izradom izmjene, odnosno revizije Konzervatorske studije (vidi Izvješće za 2017. godinu). Tvrtka APE d.o.o. iz Zagreba izradila je Reviziju Konzervatorske studije u srpnju 2020. g., autori: Zoran Hebar, dipl.ing.arh. i Sandra Jakopec, dipl.ing.arh. na koju je nadležni Konzervatorski odjel u Varaždinu izdao suglasnost (KLASA: 612-08/20-10/0305, URBROJ: 532-04-02-08/1-20-3 od 19.08.2020. g.). U Reviziji studije dan je prijedlog izmjena posebnih uvjeta za intervencije na zgradama u bloku 14 koji se, konkretno, odnose na zgradu bivše robne kuće "VAMA" i zgradu "Vodotornja".

Inicijativa Grada Varaždina:

Radi se o usklađenju s potrebama i namjenom za koju se građevina u ulici P. Preradovića br. 4 već dulje vrijeme koristi. U važećem UPU-u povijesne jezgre za kat. česticu na kojoj se nalazi predmetna građevina određena je površina infrastrukturnih sustava (IS) - za županijsku radio postaju, kao i postojeća visina gradnje bez mogućnosti dogradnje. Građevina se već nekoliko godina koristi kao centar za mlade (društveni dom za mlade), stoga se inicijativa odnosi na usklađenje UPU-a povijesne jezgre sa stvarnim korištenjem predmetne građevine.

II. CILJEVI

Ciljevi i programska polazišta za izradu IV. liD UPU-a povijesne jezgre sadržani su u dostavljenim Inicijativama predlagatelja, Stručnoj analizi i Promemorijama sa sjednica Povjerenstva za razmatranje i stručnu analizu zaprimljenih inicijativa za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna na kojima su navedene Inicijative razmatrane.

Inicijativa tvrtke Marlex invest d.o.o. sadrži 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" iz rujna 2017., autor: Zoran Hebar, dipl.ing.arh., u kojemu je prikazano nekoliko prijedloga rješenja rekonstrukcije i nadogradnje. U izrađenoj Reviziji Konzervatorske studije analizirani su neki od tih prijedloga rješenja, a također je tijekom izrade Revizije izrađeno novo rješenje uz poštivanje preporuka iz elaborata Revizije - idejni koncept tvrtke Pulsar arhitektura d.o.o. (točka 3.4. Revizije, str. 31-41).

U Reviziji Konzervatorske studije (str. 9) predloženo je sljedeće: "

- rekonstrukcija uz povećanje volumena i gabarita zgrade Vame i to na način da je dozvoljeno djelomično zatvaranje trjemova, dogradnja sa sjeverne strane te nadogradnja građevine po uzoru na gabarite izvornog natječajnog rada;
- nadogradnja može imati ukupno tri stambene etaže od čega su dvije stambene etaže uvučene od ruba u odnosu na plohu trga visine 6 - 6,5 m te treću stambenu etažu maksimalne površine do 40% tlocrtna projekcije nadzemnog dijela građevine visine 3 - 3,5 m;
- moguće je djelomično zatvaranje trjemova na građevini postavom staklenih stijena, na način da stupovi koji nose trijem ostanu vidljivi; točnu poziciju postave staklenih stijena kao i izgled staklenih stijena tj. vrstu stakla, definirat će se na temelju gore navedenih posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra;
- vertikalni i horizontalni gabariti utvrdit će se konzervatorskim uvjetima."

Osim navedenog relativnog dimenzioniranja etaža koje se nadograđuju, potrebno je uvažiti i apsolutno određivanje vertikalnih gabarita kao što je navedeno na stranici 37. Revizije Konzervatorske studije: najveća visina - P+4 je oko 22,5 m, a visina uvučenog dijela - P+3 je oko 19,2 m od razine trga.

Ukoliko bi se odstupilo od planiranog zahvata rekonstrukcije, nadogradnje i prenamjene postojeće građevine robne kuće te pristupilo rušenju građevine, takvom zahvatu više nije moguće pristupiti na način kako je određeno točkom 3. ovog članka, već je potrebno postupiti sukladno mišljenju/suglasnosti Konzervatorskog odjela u Varaždinu (KLASA: 612-08/18-10/0202, URBROJ: 532-04-02-08/1-18-2) od 23.04.2018. U tom slučaju potrebno je izraditi dopunu konzervatorske podloge za slučaj izgradnje nove građevine te u liD UPU-a povijesne jezgre propisati obvezu provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

III. PLAN

Izmjene temeljem razloga izmjena i dopuna Plana sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana

Kako bi se omogućila nadogradnja postojeće zgrade bivše robne kuće VAMA, sukladno Inicijativi tvrtke Marlex invest d.o.o., izmijenjen je kartografski prikaz "5.14. Način i uvjeti gradnje, blok broj 14" u mjerilu 1:1000 te odgovarajući kartografski prikazi u mjerilu 1:2000. Planira se rekonstrukcija bivše robne kuće uz povećanje volumena i gabarita zgrade te nadogradnju tri stambene etaže. Slijedom toga, na nekadašnjoj k.č.br. 1750, sad 16864 k.o. Varaždin, izmijenjena je namjena iz gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) u mješovitu namjenu - pretežito poslovnu (M2) te je povećan tlocrtni gabarit i broj etaža zgrade.

Visina postojeće zgrade VAME je 13,1 m iznad plohe trga na pročelju i 19,32 m na najvišem dijelu. Broj postojećih etaža VAME je Po+P+1, s etažama vanstandardne visine u trgovačkom dijelu zgrade. U istočnom dijelu zgrade, gdje su bili smješteni uredski i skladišni prostori, unutar istog gabarita izvedene su dvije podrumске, tri nadzemne i jedna etaža na krovnoj terasi. Nadogradnja može imati još tri stambene etaže, na način kako je definirano u Odredbama.

Izmjenama su korigirane su točke 1.13., 1.29., 7.11. i 7.13. te dodane nove točke 4.11. i 4.12. u Odredbama za provedbu. U točki 1.19. mijenja se ime Pravilnika radi usklađenja s važećom zakonskom regulativom, točka 1.30. briše se zbog nerazumljive i netočne definicije etaže.

Sukladno Inicijativi Grada Varaždina, izmijenjen je kartografski prikaz "5.18. Način i uvjeti gradnje, blok broj 18" u mjerilu 1:1000 te odgovarajući kartografski prikazi u mjerilu 1:2000. Na k.č.br. 1440/1 k.o. Varaždin izmijenjena je namjena iz površine infrastrukturnih sustava (IS) u javnu i društvenu namjenu - kultura (D6) te je brisana oznaka županijske radio postaje na kartografskom prikazu "2. Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:2000. Korigirane su točke 1.9. i 3.3. Odredbi za provedbu.

Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

Tijela od kojih su zatraženi zahtjevi iz njihova djelokruga sukladno članku 90. Zakona i koja u postupku izrade i donošenja IV. liD UPU-a povijesne jezgre, osim temeljem članka 101. stavka 1. Zakona daju mišljenja i suglasnosti i temeljem posebnih propisa su:

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu
- Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba za prevenciju i pripravnost
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin
- HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti.

Osim gore navedenih, zahtjevi (podaci, planske smjernice, dokumenti i dr.) zatraženi su i od sljedećih javnopravnih tijela za koji posebnim propisima nije određena obaveza pribavljanja mišljenja ili suglasnosti u postupku izrade i donošenja IV. liD UPU-a povijesne jezgre, a u javnoj raspravi se pozivaju na davanje mišljenja temeljem članka 101. stavka 1. Zakona:

- Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije
- Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin
- HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin
- Varkom d.d.
- Čistoća d.o.o. Varaždin

- Termoplin d.d. Varaždin
- Turistička zajednica Grada Varaždina
- Grad Varaždin, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
- Grad Varaždin, Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša
- Grad Varaždin, Upravni odjel za kulturu i obrazovanje
- I. mjesni odbor "Centar"

Zahtjevi koji nisu u skladu s ciljevima i programskim polazištima određenima Odlukom o izradi, nisu ugrađeni u IV. liD UPU-a povijesne jezgre.

Većina zahtjeva **MUP-a** (Klasa: 214-02/21-11/234, Urbroj: 511-01-390-21-2, 1.6.2021. te Klasa: 350-02/21-01/110, Urbroj: 511-01-388-21-2, 31.5.2021.) i **HAKOM-a** (Klasa: 350-05/21-01/203, Urbroj: 376-05-3-21-02, 25.5.2021.) već je ugrađena u predmetni Plan. Ostale izmjene sukladno njihovom dopisu odstupale bi od postavljenih ciljeva i polazišta navedenih u Odluci o izradi što je u suprotnosti s člankom 91., stavkom 1. Zakona koji navodi kako javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni odlukom o izradi prostornog plana.

DGU, Područni ured za katastar Varaždin (Klasa: 350-02/21-01/3, Urbroj: 541-16/1-21-2, 4.6.2021.) traži da se IV. liD UPU-a povijesne jezgre prikazuju na podlogama u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM. Kako se radi o malim, točkastim izmjenama i dopunama predmetnog Plana, te Odlukom o izradi nije predviđeno precrtavanje cijelog Plana na nove podloge u kartografskoj projekciji HTRS96/TM, traženo će se napraviti prilikom sljedećih izmjena i dopuna UPU-a.

Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije (Klasa: 350-02/20-02/2, Urbroj: 2186/1-16/1-21-12 od 9.6.2021.) dao je zahtjeve da predmetni Plan bude usklađen s prostornim planovima šireg područja, da se u Odluci o donošenju predmetnog Plana jasno i nedvojbeno definira koji dijelovi dokumentacije važećeg UPU-a se mijenjaju, a koji ostaju na snazi. Smatraju da je potrebno voditi računa da se u slučaju dogradnje biše robne kuće VAMA sa sjeverne strane te načinom nadogradnje, osiguraju primjerene udaljenosti između buduće rekonstruirane zgrade i zgrade vodotornja. Svi navedeni zahtjevi ispoštovani su u izradi IV. liD UPU-a povijesne jezgre. Također napominju da se IV. liD UPU-a povijesne jezgre prikazuju na podlogama u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM. Kako se radi o malim, točkastim izmjenama i dopunama predmetnog Plana, te Odlukom o izradi nije predviđeno precrtavanje cijelog Plana na nove podloge u kartografskoj projekciji HTRS96/TM, traženo će se napraviti prilikom sljedećih izmjena i dopuna UPU-a.

Zahtjevi **Ministarstva kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu** (Klasa: 612-08/21-10/0224, Urbroj 532-05-02-08/5-21-2 od 14.6.2021.) uvaženi su u izradi IV. liD UPU-a povijesne jezgre.

Izmjene u grafičkom dijelu

Mijenjaju se sljedeći kartografski prikazi, temeljem razloga izmjena i dopuna Plana:

1. Aerofotogrametrijski prikaz i brojevi prostornih jedinica u mjerilu 1:2000
2. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000
4. Uvjeti korištenja, uređenje i zaštita površina u mjerilu 1:2000
5. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000
- 5.14. Način i uvjeti gradnje, blok broj 14 u mjerilu 1:1000
- 5.18. Način i uvjeti gradnje, blok broj 18 u mjerilu 1:1000

Izmjene u Odredbama za provedbu

U nastavku dan je relevantni dio pročišćenog teksta UPU povijesne jezgre Grada Varaždina (osnovni plan i sve dosadašnje izmjene i dopune) s označenim izmjenama i dopunama koje se predlažu ovom izmjenom Plana. Izmjene su označene na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen ~~dio koji se briše~~ a plavom bojom dio koji se dodaje.

1.9.

Površine infrastrukturnih sustava; i 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.

1.13.

Zona adaptacije, rekonstrukcije i preoblikovanja građevine odnosi se na građevine koje su uglavnom recentne, pa iako dobrog građevinskog stanja, prenaplašenim 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.
- iznimno od prethodne alineje, na zgradi bivše robne kuće VAMA, dozvoljeno je povećanje volumena i gabarita zgrade na način kako je određeno u točki 4.11. ovih Odredbi;
- preoblikovanje građevine s ciljem boljeg uklapanja u okolnu povijesnu strukturu i ambijent (redizajn, intervencije na pročeljima, krovu).

Vidi grafički prilog na listu 4.

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. Pravilniku o natječajima s područja arhitekture i urbanizma Hrvatske komore arhitekata (HKA)~~, 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.

1.29.

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, **osim ako nije navedeno drugačije.**

~~4.30.~~

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

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
	Policajska 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.	blok br. 1
	Planom je predviđena vjerska funkcija sa mogućnošću socijalne, predškolske, školske ili kulturne namjene	
	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
	Gradska knjižnica	blok br. 5
	Dječja knjižnica	blok br.22
	(čiji prostor može dobiti i drugu kulturnu namjenu)	
	Kina	blok br.5,19.22
	Društveni dom za mlade	blok br.18
	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

4.11.

Na površini mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), u bloku 14, na kojoj je smještena zgrada bivše robne kuće VAMA, dozvoljeno je povećanje volumena i gabarita postojeće zgrade na način kako je to određeno u "Reviziji studije - Urbanističko-konzervatorske dokumentacije povijesne jezgre Varaždina" iz srpnja 2020., autori Z. Hebar, d.i.a. i S. Jakopec, d.i.a. (str. 31-37). Dozvoljeno je djelomično zatvaranje trijemova, dogradnja sa sjeverne strane te nadogradnja postojeće zgrade čija visina u južnom dijelu (od strane Kapucinskog trga) iznosi ukupno 13,1 m od zatečene razine trga.

Nadogradnja može imati dvije uvučene stambene etaže ukupne visine 6-6,5 m i maksimalnu visinu 19,2 m u odnosu na razinu trga te treću stambenu etažu visine 3-3,5 m i maksimalne površine do 40% tlocrtna projekcije nadzemnog dijela građevine. Maksimalna ukupna visina građevine može iznositi 22,50 m u odnosu na zatečenu razinu Kapucinskog trga.

4.12.

U slučaju da se odstupi od planiranog zahvata iz točke 4.11. ovih Odredbi te pristupi rušenju postojeće i izgradnji nove građevine, takvom zahvatu nije moguće pristupiti na način kako je određeno točkom 4.11. U tom slučaju potrebno je izraditi dopunu konzervatorske podloge (za slučaj izgradnje nove građevine) te raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj za izradu idejnog rješenja, prema Pravilniku o natječajima s područja arhitekture i urbanizma Hrvatske komore arhitekata (HKA).

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

- iznimno od ove točke, najveće dozvoljene visine kod rekonstrukcije zgrade bivše robne kuće VAMA, primjenjuju se uvjeti iz točke 4.11. ovih Odredbi.

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.

Iznimno od ove točke, kod nadogradnje zgrade bivše robne kuće VAMA, primjenjuju se uvjeti iz točke 4.11. ovih Odredbi.