

IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre

GRADA VARAŽDINA

Sažetak za javnost



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. 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.

Razlozi i obuhvat 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".

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).

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.

Radi se o građevini bivše robne kuće "VAMA" koja 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" izrađene 1999. g. Temeljem Inicijative u kojoj se traži rekonstrukcija, prenamjena i nadogradnja predmetne građevine, mogućnosti nadogradnje uvjetovane su prethodnom izradom izmjene, odnosno revizije Konzervatorske studije. U Reviziji studije, izrađenoj 2020. godine, 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".

Za **Inicijativu podnositelja Grad Varaždin**, 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.

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

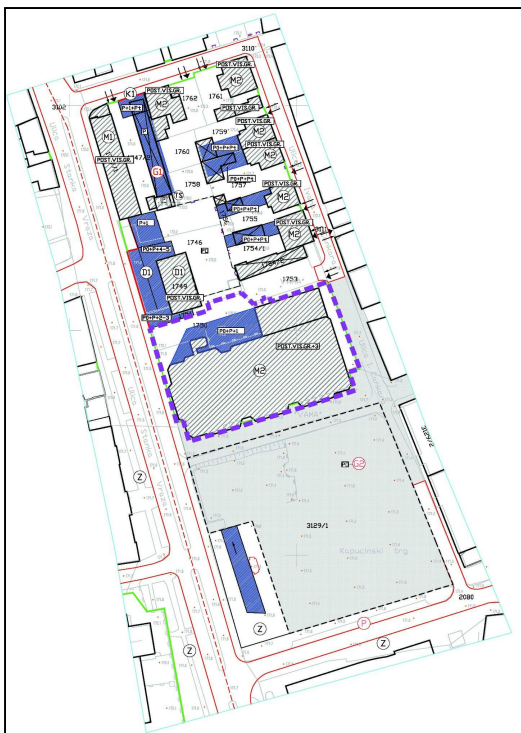
Izmjene temeljem razloga izmjena i dopuna Plana sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana

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.

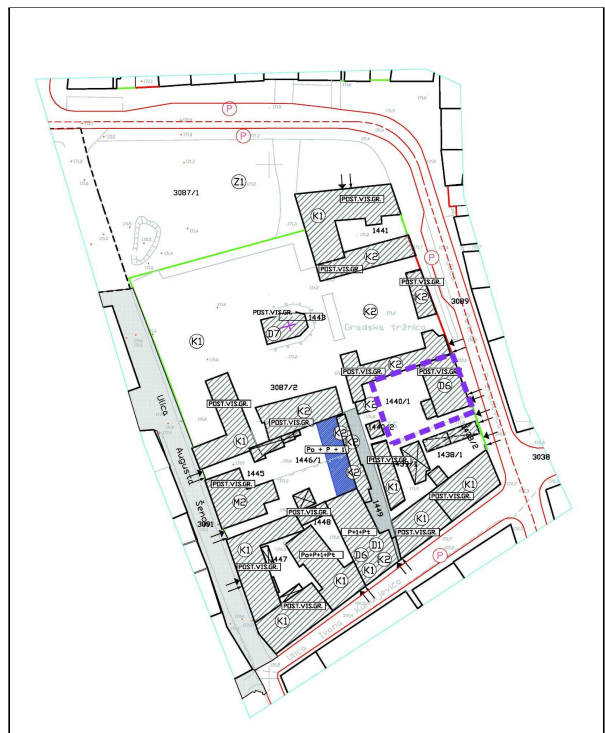
Visina postojeće zgrade VAME je 13,1 m iznad plohe trga na pročelju i 19,32 m na najvišem dijelu. Broj postojećih etaža VAME je Po+P+1, s etažama vanstandardne visine u trgovačkom dijelu zgrade. U istočnom dijelu zgrade, gdje su bili smješteni uredski i skladišni prostori, unutar istog gabarita izvedene 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.



Blok 14



Blok 18