

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Grad Varaždin



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE „VIS KONFEKCIJA“ U VARAŽDINU

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

URB / *ING* d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša

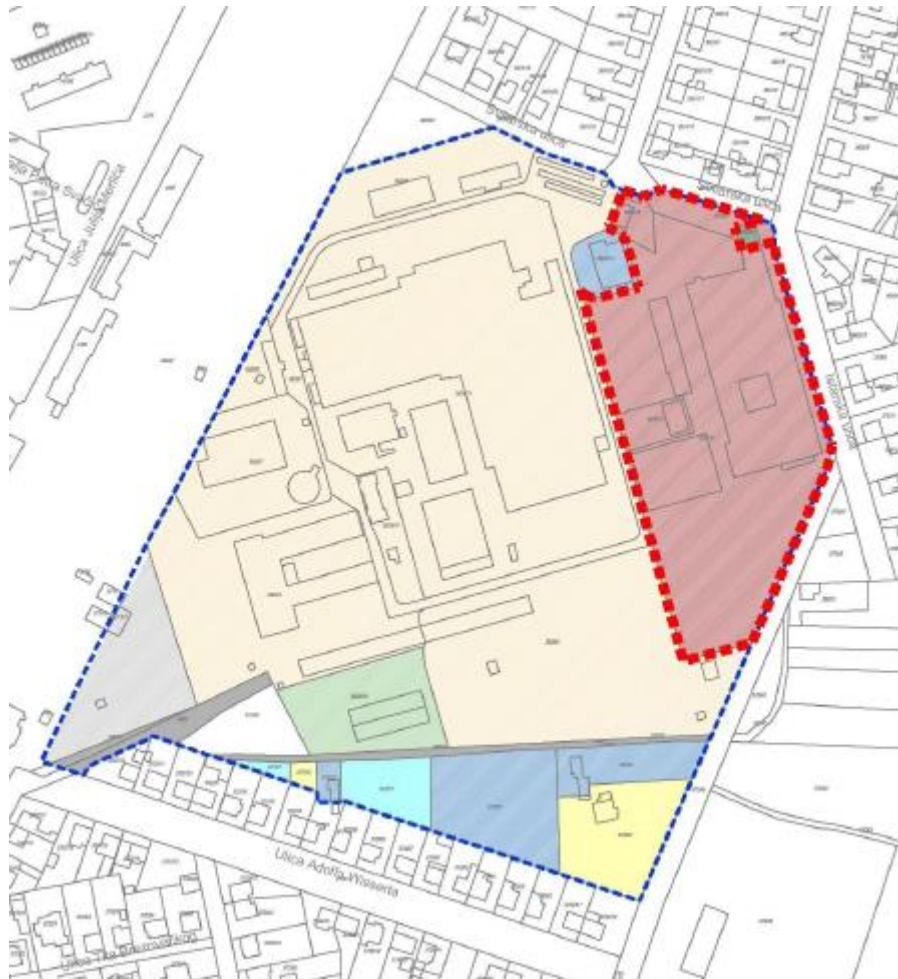


Zagreb, svibanj 2022.

PROCEDURA IZRADA I DONOŠENJA PLANA

Obveza izrade urbanističkog plana za područje lokacije VIS-a određena je Generalnim urbanističkim planom Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 1/07, 7/16, 5/19 i 7/19-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP), na grafičkom prikazu 4.4. Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora.

Odredbama GUP-a omogućeno je da se granica UPU-a odredi Odlukom o izradi samo za dio prostora, što su u ovom slučaju k.č. 3629/3, 3629/12, 3629/14 i 3629/15 k.o. Varaždin, ukupne površine 19.000 m², a što je i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, čl. 89.



Prikaz obuhvata Plana (crveno područje sa isprekidanom linijom)

Stoga je na temelju članka 86. stavaka 1. i 3. te članka 113. i 198. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i prethodno pribavljenog mišljenja Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije, (KLASA: 350-02/21-01/26 , URBROJ: 2186/1-05/6-22-2 od 07. siječnja 2022. godine) i Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša Varaždinske županije, (KLASA: 350-02/21-01/26 , URBROJ: 2186/1-05/3-22-2 od 19. siječnja 2022. godine), te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21-pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Varaždina na 8. sjednici održanoj dana 31. siječnja 2022. godine donosi Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja zone „VIS Konfekcija“ u Varaždinu.

Temeljem čl.90 Zakona o prostornom uređenju, Javnopravna tijela koja daju zahtjeve iz svog djelokruga te drugi sudionici u postupku izrade su:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Ivana Gundulića 2, 42000 Varaždin;
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin
 - Služba za prevenciju i pripravnost, Kratka 1/IV, 42000 Varaždin,
 - Služba inspekcijskih poslova Varaždin, Kratka 1/IV, 42000 Varaždin;
3. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb
 - Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb,
 - Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb,
4. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije
5. HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin, Kratka ulica 3, 42000 Varaždin;
6. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;
7. Varkom d.d., Trg bana Josipa Jelačića 15, 42000 Varaždin;
8. Čistoća d.o.o. Varaždin, Ognjena price 13, 42000 Varaždin;
9. Termoplin d.d. Varaždin, Vjekoslava Špinčića 78, 42000 Varaždin
10. Grad Varaždin
 - Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, P. Preradovića 10
 - Upravni odjel za društvene djelatnosti, P. Preradovića 10;
11. II. Mjesni odbor, Trg Kralja Petra Svačića 2, 42000 Varaždin.

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, Upravni odjel je pozvao javnopravna tijela da dostave svoje zahtjeve, podatke, planske smjernice i drugu dokumentaciju iz svog djelokruga rada, na što su se odazvala sljedeća javnopravna tijela:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin,
2. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode
3. Termoplin d.d.
4. HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
5. II. Mjesni odbor
6. Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije

FAZE IZRADE PLANA

Nacrt prijedloga Plana:

Nakon izvršene obrade svih prethodno navedenih pristiglih zahtjeva te u skladu sa odredbama važećeg GUP-a Grada Varaždina koje se odnose na ovo područje, i odredbama Zakona o prostornom uređenju, izrađen je nacrt prijedloga Plana.

Prijedlog Plana:

Temeljem nacrt prijedloga Plana, Gradonačelnik je utvrdio Prijedlog plana za javnu raspravu.

Javna rasprava:

Javna rasprava traje od 10.05.2022.g. – 10.06.2022.g., javno izlaganje održati će se 24.05.2022.g. u 14.00, a javna rasprava se objavljuje u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju, i to u jutarnjem listu, na web stranicama ministarstva i Grada Varaždina 10.05.2022.g.

Izvešće o javnoj raspravi:

Nakon provedene javne rasprave i obrade prikupljenih primjedbi/zahtjeva/prijedloga, izrađivač Plana (Urbing) i nositelj izrade (Grad Varaždin) izrađuju Izvešće o javnoj raspravi, te nacrt konačnog prijedloga plana.

Konačni prijedlog Plana:

Temeljem nacrt konačnog prijedloga plana i izvješća o javnoj raspravi Gradonačelnik utvrđuje konačni prijedlog plana kojeg upućuje na Gradsko vijeće na usvajanje.

Prije upućivanja na usvajanje nositelj izrade dostaviti će sudionicima javne rasprave pisanu obavijest o razlozima ne prihvatanja njihovih primjedbi/zahtjeva/prijedloga.

Odluka o donošenju Plana:

Nakon usvajanja plana na Gradskom vijeću, Odluka o donošenju se objavljuje u Službenom vjesniku Grada Varaždina, a Plan stupa na snagu 8 dana nakon objave.

Elaboracija i dostava dokumenata prostornog uređenja:

Nakon objave u Službenom vjesniku, Plan se elaborira.

OCJENA STANJA U OBUHVATU

Područje obuhvata tvrtke VIS Konfekcija d.d. je izgrađeni prostor koji obuhvaća stari proizvodni pogon, skladište i prostor uprave.

Nalazi se istočno od željezničke pruge, a dio je nekadašnjeg kompleksa VIS-a – Varaždinske industrije svile. Ima neposredan pristup sa Svilarske i Istarske ulice.

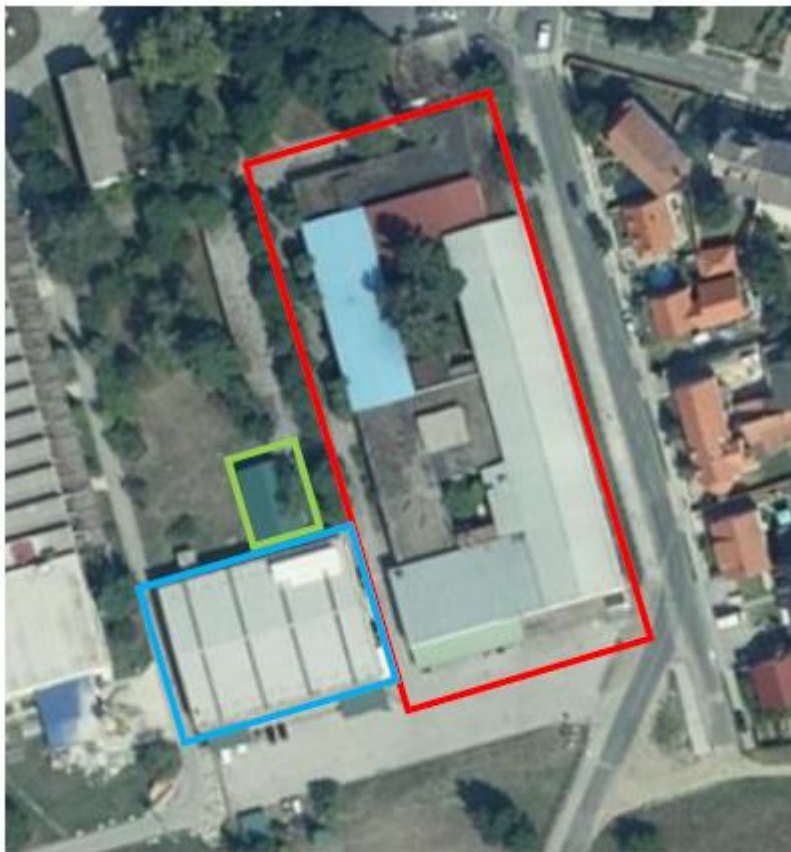
Obuhvaća k.č. 3629/3, 3629/12, 3629/14 i 3629/15 k.o. Varaždin, ukupne površine 19.000 m².

Trenutno se od građevina koristi prostor uprave i skladište, dok proizvodni pogon nije u upotrebi.

Proizvodni pogon (crveno označen) zauzima najveći dio obuhvata, u lošem je stanju i već se duže vrijeme ne koristi za proizvodnju.

Skladišni dio (plavo označen) je u upotrebi, nalazi se u južnom dijelu obuhvata, ima pristup sa Istarske ulice.

Ured uprave (zeleno označen) smješten je u maloj prizemnoj građevini.



Slika 3 Postojeće građevine VIS konfekcije

Obzirom na stanje tih građevina i (ne)korištenje, njihovo održavanje danas je u potpunosti neisplativo, a obzirom na položaj u gradu i okolnu stambenu i višestambenu gradnju, u interesu i vlasnika i Grada bilo bi taj prostor prenamijeniti u mješovitu stambenu namjenu, kako je i planirano GUP-om Grada Varaždina.

Današnji pogoni VIS Konfekcije, nalaze se u mjestima Jalžabet, Vinica i Budinščina, a koji zadovoljavaju sve trenutne potrebe za proizvodnjom, kao i smještaj uprave.

RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a (ODLUKA O IZRADI)

Članak 3.

(1) Osnovni razlog za pokretanje postupka izrade i donošenja UPU-a je inicijativa vlasnika i korisnika prostora, VIS Konfekcija d.d., te Program s analizom postojećeg stanja i konceptom razvoja prostora izrađen od tvrtke Urbing d.o.o. Zagreb, veljača 2021.g. i dopuna Programa listopad 2021.g. Na temelju istog je u Upravnom odjelu za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša izrađena Stručna analiza KLASA: 350-02/20-01/12, URBROJ: 2186/01-14-21-6 od 01.10.2021.g, koja je razmotrena na Povjerenstvu za razmatranje i stručnu analizu inicijativa za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna te kao Izvješće -1/2022 o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u 2020. godini u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova odnosno njihovih izmjena, KLASA: 350-01/22-01/2, URBROJ: 2186-01-05-03/1-22-2 od 20.01.2022.g. na prijedlog gradonačelnika prihvaćen od strane Gradskog vijeća (»Službeni vjesnik Grada Varaždina«, broj 1/22).

(2) Razlog za pokretanje postupka izrade i donošenja UPU-a »VIS Konfekcija« temelji se na članku 79. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) obzirom da je područje obuhvata GUP-om Grada Varaždina planirano za urbanu preobrazbu.

(3) Sastavni dio ove Odluke o izradi je Izvješće iz stavka 1. ovog članka u kojima su detaljnije navedeni razlozi i ostali podaci vezani uz sadržaj Inicijative.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA UPU-a

Ciljevi i programska polazišta za izradu UPU-a sadržani su u Programu s analizom postojećeg stanja i konceptom razvoja prostora.

Osnovni cilj u postupku izrade ovog UPU-a je razrada interesa i potreba korisnika prostora i građevinskog zemljišta, a u skladu sa zahtjevima/prijedlozima/primjedbama javnopravnih tijela (prema čl. 90 Zakona o prostornom uređenju).

Obzirom na položaj u Gradu, dobru prometnu povezanost, te komunalnu opremljenost prostora, cilj investitora je postojeći prostor VIS konfekcije d.d. prenamijeniti iz proizvodne u mješovitu stambenu namjenu, a u skladu sa odredbama GUP-a.

U novoj mješovitoj namjeni planirala bi se stambena gradnja kao višestambena i/ili višeobiteljska. Uz nju dala bi se mogućnost smještaja malih pratećih poslovnih prostora (trgovine, uslužne djelatnosti – frizerski, kozmetički saloni i sl, poslovni uredi i ostale kompatibilne poslovne djelatnosti koje svojom djelatnošću ne bi smetale stanovanju). Uz današnju preizgrađenost, planirala bi se i zelena površina sa dječjim igralištem. Parkiranje bi bilo moguće izvesti u podrumskim etažama, u sklopu građevina i vani kao otvoreno parkiralište uz internu prometnicu na čestici.

Koncept gradnje i prometnog sustava na području VIS konfekcije d.d. bio bi takav da bi se ostatak prostora zone koji nije obuhvaćen ovim UPU-om mogao priključiti i zajedno s njim tvoriti cjelinu, koja bi Gradu Varaždinu u tom dijelu grada dala jedno novo malo naselje moderne izgradnje i duha, a proizvodnju i skladišne hale bi se dislocirale na prikladnija područja i okolinu za tu namjenu (npr. planirane proizvodne zone na rubnim dijelovima grada).

Programska polazišta temelje se na promjeni namjene, te novoj gradnji na ovom području a odnose se na:

1. Rušenje postojećih građevina koje nemaju posebnu arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost i gradnju novih građevina.
2. Promjenu namjene.
3. Stvaranje novog urbanističkog koncepta prostora.
4. Visina zgrada u ovim zonama može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. Iznimno ako to zahtijevaju tehnološke potrebe pojedine građevine mogu biti i veće visine.
5. Uređenje javnih zelenih površina, parkova i dječjih igrališta.
6. Gradnju parkirališta na građevnim česticama zgrade, a iznimno i uz ulice.
7. Za gradnju građevina pojedinih namjena uvjeti gradnje određeni su odredbama za svaku trgovačku od tih namjena uz ograničenja visine navedena u točki 4.
8. Na lokaciji VIS ne mogu se graditi stambene građevine prije zatvaranja pogona za prikupljanje, skladištenje i obradu opasnog otpada.
9. U zoni mješovite namjene graditi će se u pravilu višestambene građevine.
10. Za pojedine dijelove prostora mogu se raditi zasebni urbanistički planovi uređenja.

ANALIZA PROGRAMSKIH POLAZIŠTA I CILJEVA

1. Rušenje postojećih građevina koje nemaju posebnu arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost i gradnja novih građevina:

– Područje na kojem se nalazi VIS konfekcija određeno je kao dio INDUSTRIJSKOG POVIJESNO GRADITELJSKOG SKLOPA I KOMPLEKSA - E, upisano u Registar kulturnih dobara RH na kč. 3629/1 – 3629/16.

– Gradsko vijeće Grada Varaždina će donijeti posebnu Odluku u kojoj će odrediti zaštićena dobra od lokalnog značenja kao i mjere njene zaštite u skladu s važećim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Do donošenja navedene Odluke, prije početka bilo kakvih radova na kulturnim vrijednostima iz tablice označenim kao E, potrebno je zatražiti mišljenje Upravnog odjela Grada Varaždina koji obavlja poslove iz djelokruga zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

2. Promjena namjene:

– Područje obuhvata VIS konfekcije trenutno se koristi kao poslovna građevina sa proizvodnim pogonima koji se ne koriste.

3. Stvaranje novog urbanističkog koncepta prostora:

– Za cjelokupno područje bivšeg VIS-a GUP-om je određena obveza izrade UPU-a, kako bi se taj prostor prenamijenio iz proizvodno-poslovne u mješovitu namjenu M sa u pravilu višestambenom gradnjom.

4. Visina zgrada u ovim zonama može biti do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje. Iznimno ako to zahtijevaju tehnološke potrebe pojedine građevine mogu biti i veće visine:

– Zadana visina odgovara planiranoj višestambenoj tipologiji izgradnje na prostoru VIS konfekcije d.d..

5. Uređenje javnih zelenih površina, parkova i dječjih igrališta:

– Uz sve višestambene zgrade potrebno je zbog bolje kvalitete života u njima i urediti javne zelene površine, dječja igrališta i parkove.

6. Gradnju parkirališta na građevnim česticama zgrade, a iznimno i uz ulice:

– Obzirom na današnji standard, potrebno bi bilo veći dio parking mjesta smjestiti u podzemnu etažu višestambene građevine, ali uz mogućnost parkiranja uz prometnice.

7. Za gradnju građevina pojedinih namjena uvjeti gradnje određeni su odredbama za svaku od tih namjena uz ograničenja visine navedena u stavku 4. ove točke:

– Ovo se odnosi na prateće namjene stambenoj, kao što su trgovačke, uslužne i sl., a podrazumijeva veće visine zbog ventilacijskih i tehnoloških pogonskih sustava koji to zahtijevaju.

8. Na lokaciji VIS se ne mogu graditi stambene građevine prije zatvaranja pogona za prikupljanje, skladištenje i obradu opasnog otpada:

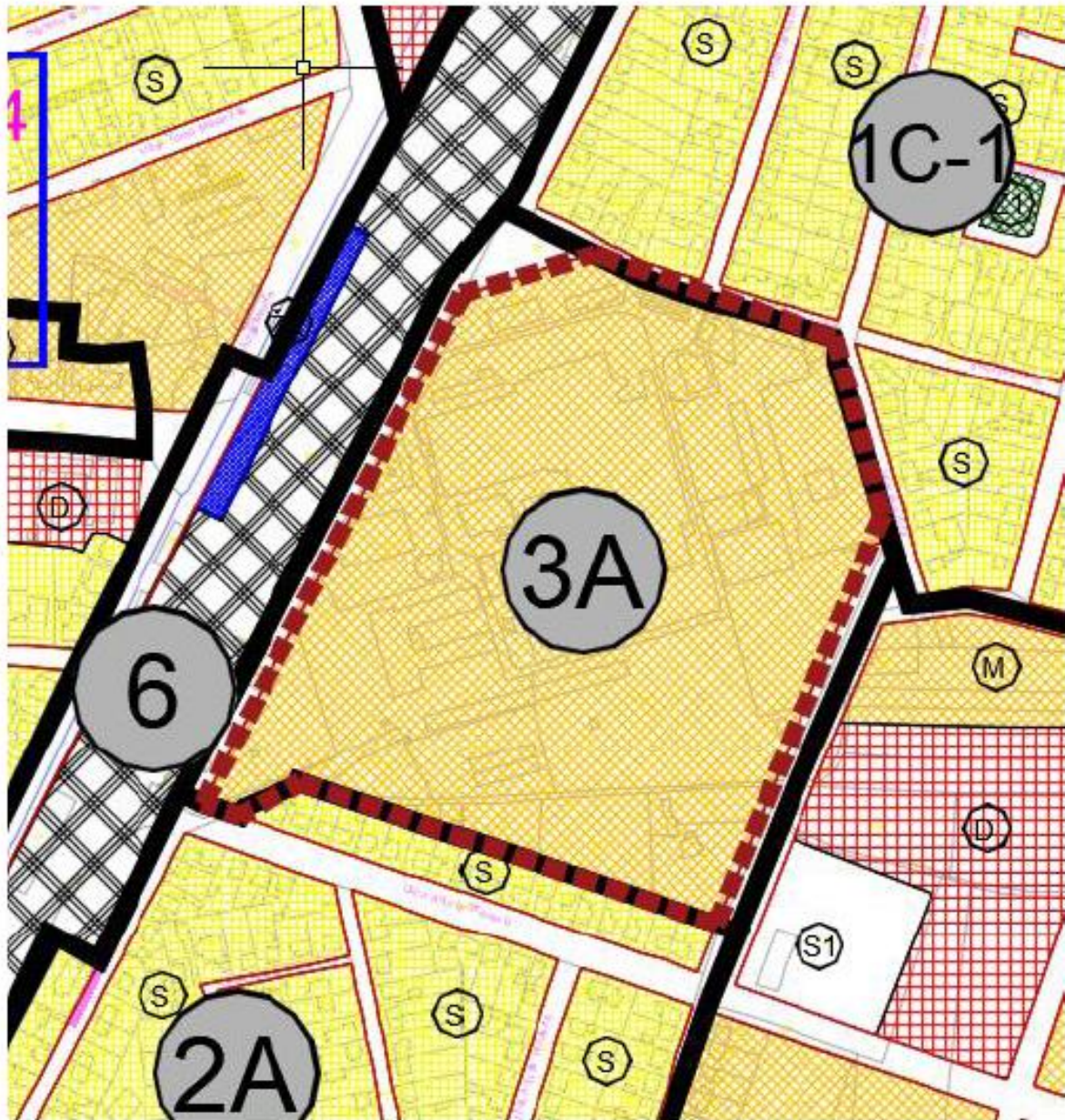
– Na lokaciji VIS konfekcije d.d. ne postoji pogon za prikupljanje, skladištenje i obradu opasnog otpada, tako da se ova točka ne odnosi na predmetnu zonu i obuhvat.

9. U zoni mješovite namjene graditi će se u pravilu višestambene građevine:

– U programu koji je izrađen kao podloga za izradu Odluke o izradi Plana, je dan koncept uređenja i gradnje na području obuhvata VIS konfekcije d.d. uz primarno višestambenu izgradnju, ali i prijedlog gradnje višeobiteljskih građevina, sa prikazom u odnosu prema okolnoj postojećoj izgradnji.

10. Za pojedine dijelove prostora mogu se raditi zasebni urbanistički planovi uređenja:

– Obzirom na stanje postojećih građevina VIS konfekcije d.d. te njihovo korištenje, te GUP-om planiranu mješovitu M namjenu za taj prostor, dana je inicijativa za pokretanjem izrade UPU-a tog dijela.



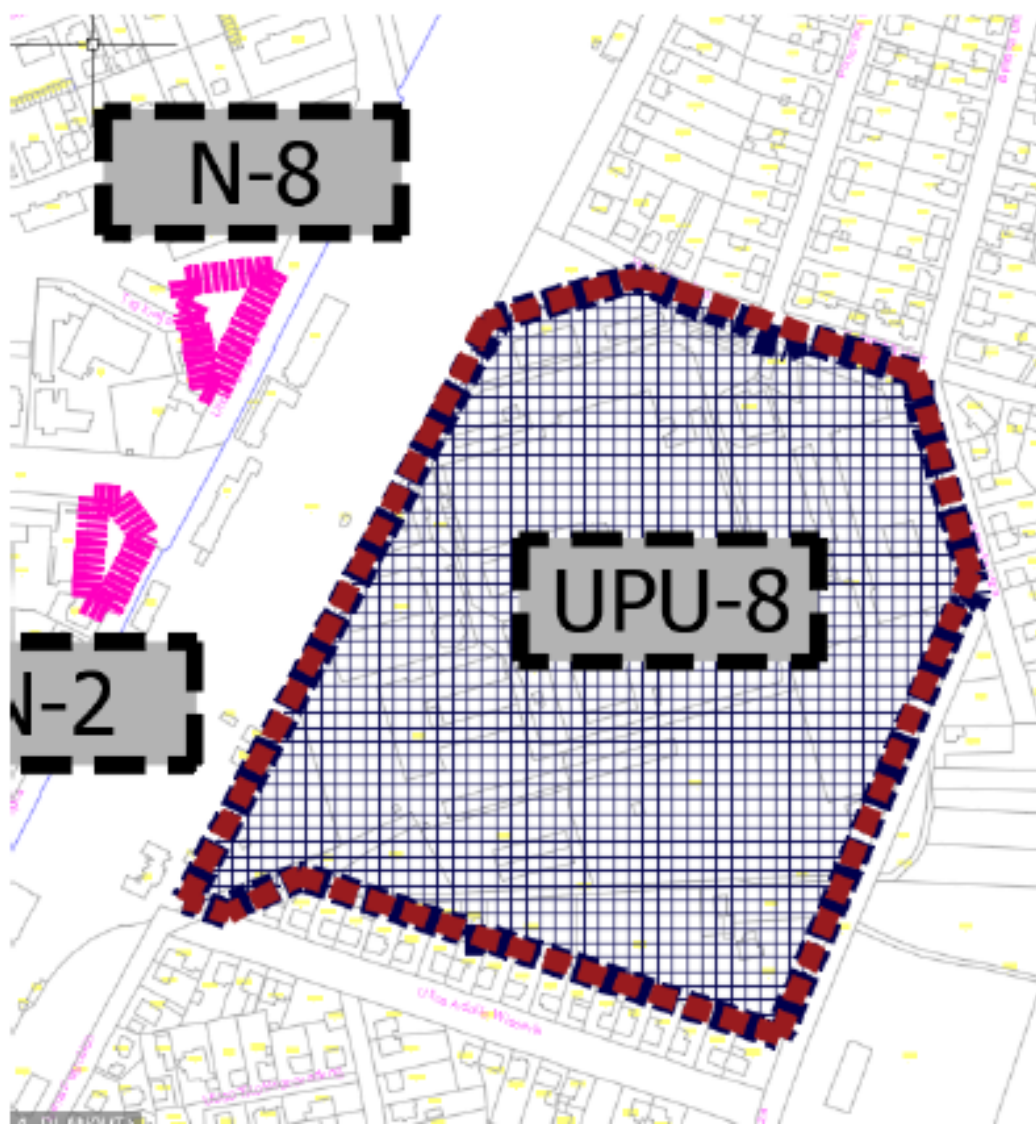
Slika 7 Izvod iz Kartografskog prikaza "Oblici korištenja prostora"_GUP Varaždin_IV_ID

UVJETI PREMA GUP-u

Generalnim urbanističkim planom Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 1/07, 7/16, 5/19 i 7/19-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP), na grafičkom prikazu 4.4. Uvjeti za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora, određene su površine za koje je propisano obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja.

Za područje lokacije VIS-a (na kojem se nalaze i katastarske čestice u vlasništvu VIS konfekcije d.d.), određen je obuhvat obveznog donošenja Urbanističkog plana uređenja – UPU-a. (UPU 8 - zone mješovite namjene na području/lokaciji VIS-a), ukupne površine 9,76 ha.

Odredbama GUP-a omogućeno je da se granica UPU-a odredi Odlukom o izradi samo za dio označenog prostora, što su u ovom slučaju k.č. 3629/3, 3629/12, 3629/14 i 3629/15 k.o. Varaždin, ukupne površine 19.000 m², a što je i u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, čl. 89 (izvod iz GUP-a i Zakona u nastavku).



Slika 5 Izvod iz kartografskog prikaza "Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite" _GUP
Varaždin_IV_ID

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR OBUHVATA PLANA

Planom se u obuhvatu planira gradnja građevina mješovite pretežito stambene namjene sa mogućnošću gradnje pratećih nestambenih građevina (poslovnih, društvenih, trgovačkih, ugostiteljskih i ostalih namjena) kojima će se pridonijeti kvaliteti života i sadržaja na tom području.

Osim građevina u obuhvatu se planiraju i zelene površine u obliku parkova sa dječjim igralištima te zaštitnih zelenih površina.

Koncept prometnog sustava i gradnje na području obuhvata Plana planiran je tako da se ostatak prostora zone VIS-a (za koji je GUP-om isto određena obveza izrade UPU-a), a koji nije obuhvaćen ovim UPU-om mogao priključiti i zajedno s njim tvoriti cjelinu.

Na građevnim česticama mješovite namjene (M) planira se gradnja građevina pretežito stambene (M1-1) i (M1-2) i pretežito poslovne namjene (M2), sa mogućnošću gradnje i smještaja poslovnih građevina i sadržaja koji ne ometaju stanovanje a pridonose kvaliteti života tog područja.

Prostorne cjeline koje se planiraju u obuhvatu Plana prikazane su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, a odnose se na:

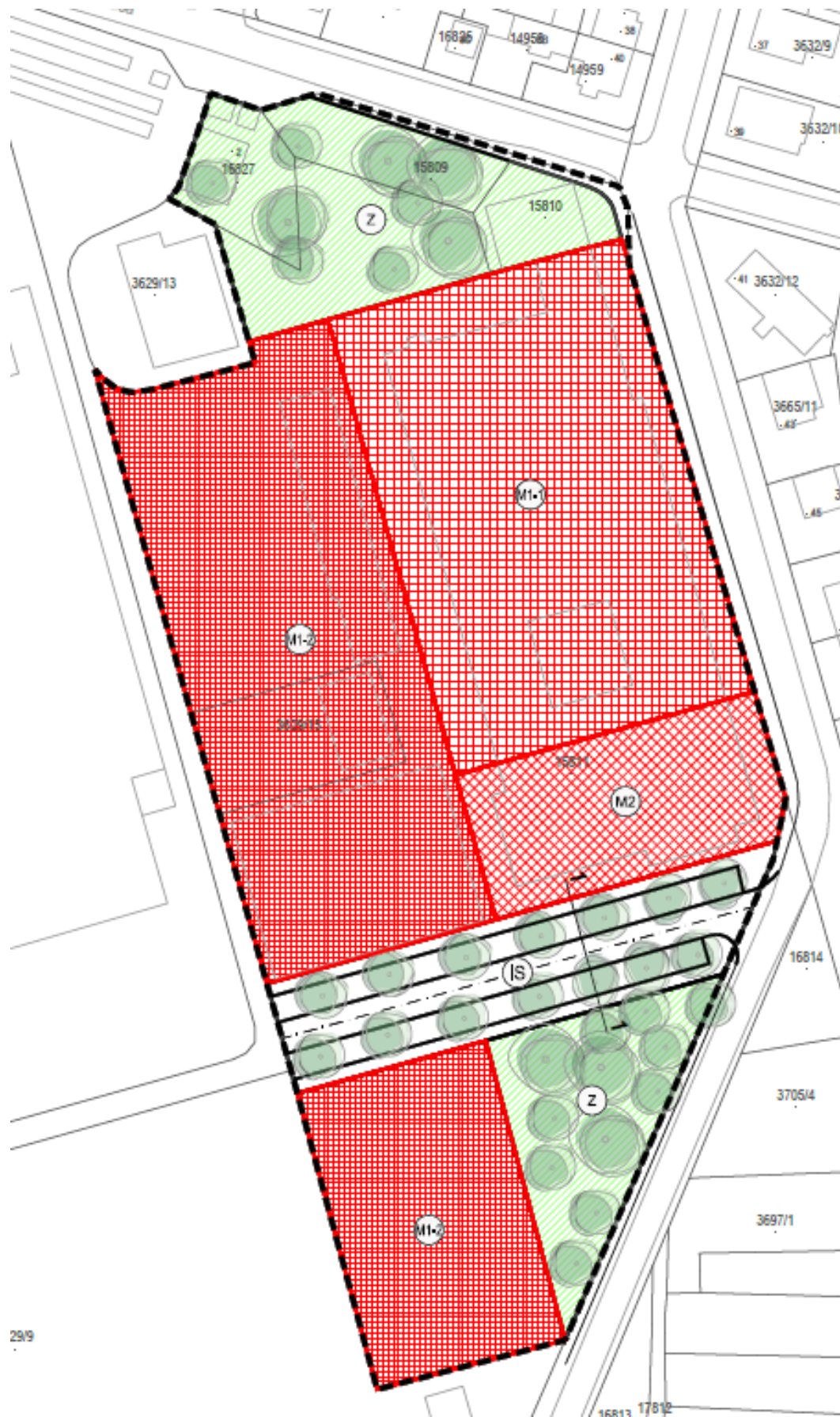
- mješovitu namjenu – pretežito stambenu za gradnju višeobiteljskih građevina (M1-1)
- mješovitu namjenu – pretežito stambenu za gradnju višestambenih građevina (M1-2),
- mješovitu namjenu – pretežito poslovnu (M2),
- zelene površine (Z) i
- infrastrukturnu namjenu (IS).

Na prostorima na kojima se mogu graditi stambene građevine mora postojati sljedeća komunalna opremljenost zemljišta: pristup na javno prometnu površinu i priključci na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te priključak na mrežu odvodnje otpadnih voda.

Na jednoj građevnoj čestici mješovite - pretežito stambene namjene može se graditi samo jedna stambena građevina.



Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina



29/9

Izvod iz kartografskog prikaza 4. Način i uvjeti gradnje