



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



**GRAD VARAŽDIN**

www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

**Gradsko vijeće**

KLASA: 350-02/21-01/2  
URBROJ: 2186/01-06/10-21-2  
Varaždin, 26. veljače 2021.

Na temelju članka 86. stavka 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i prethodno pribavljenom mišljenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine, te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 3/18 i 2/20), Gradsko vijeće Grada Varaždina na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2021. godine donosi

## **ODLUKU**

### **o izradi IV. izmjene i dopune**

### **Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina**

#### **OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Utvrđuje se potreba izrade IV. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 1/07, 1/10, 6/13, 5/15, 7/15-pročišćeni tekst, 5/19 i 7/19-pročišćeni tekst Odredbi za provedbu), u nastavku teksta: IV. IiD UPU-a povijesne jezgre, te se ovom Odlukom pokreće postupak izrade.

#### **PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA**

##### **Članak 2.**

Pravna osnova za izradu i donošenje IV. IiD 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.

#### **RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE IV. IiD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

##### **Članak 3.**

(1) Razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja IV. IiD 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:

- 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;

- 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.

#### Članak 4.

(1) 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;

(2) 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).

(3) Inicijative pod točkom 1. i 2. ovog članka 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.

(4) Sastavni dio ove Odluke su Izvješća iz stavka 1. i 2. ovog članka u kojima su detaljnije navedeni razlozi i ostali podatci vezani uz sadržaj Inicijativa.

#### **OBUH VAT IV. liD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

#### Članak 5.

(1) Obuhvat IV. liD UPU-a povijesne jezgre je slijedeći:

- a) **Za Inicijativu podnositelja tvrtke Marlex invest d.o.o., red.br. 14./2018.**, obuhvat izrade je k.č.br. 1750 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.

## **SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU IV. IiD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

### **Članak 6.**

#### **(1) 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 kat. 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“.

#### **(2) 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.

## **CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IV. IiD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

### **Članak 7.**

(1) Ciljevi i programska polazišta za izradu IV. IiD 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.

(2) 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).

(3) U Reviziji Konzervatorske studije (str. 9) predloženo je slijedeće:

„... 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 6–6,5m te treću stambenu etažu maksimalne površine do 40% tlocrtne projekcije nadzemnog dijela građevine visine 3–3,5m.

-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, definirati će se na temelju gore navedenih posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra. ....

-Vertikalni i horizontalni gabariti utvrditi 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.

(4.) 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.

## **POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IV. liD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

### **Članak 8.**

(1) Za potrebe izrade IV. liD UPU-a povijesne jezgre koristiti će se postojeća važeća dokumentacija uključivo podatci koji se nalaze u Informacijskom sustavu prostornog uređenja te podatci, planske smjernice i propisani dokumenti koje će u svojim zahtjevima dostaviti nadležna javnopravna tijela iz svog djelokruga (koji se odnose na obuhvat ovih izmjena i dopuna UPU-a povijesne jezgre), a koja će biti na raspolaganju u fazi izrade Prijedloga IV. liD UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina.

(2) Popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu IV. liD UPU-a povijesne jezgre:

- *Studija - Urbanističko-konzervatorska dokumentacija povijesne jezgre Varaždina* izrađena u tvrtki „Šah-Radović“ d.o.o. Zagreb, autorice Nada Benić

Hlebec, dipl.ing.arh. i Marija Šah Radović, dipl.ing.arh., broj 15/1998, Zagreb, studeni 1999. godine;

- *Revizija studije - Urbanističko-konzervatorske dokumentacije povijesne jezgre Varaždina – za potez od „Vodotornja“ do „Zagrebačke banke“* izrađena u tvrtki APE d.o.o. Zagreb, autori Zoran Hebar, dipl.ing.arh. i Sandra Jakopec, dipl.ing.arh., srpanj 2020. godine;
- Rješenje o zaštiti Kulturno-povijesne cjeline grada Varaždina, KLASA: UP-1-612-08/11-06/0076, URBROJ: 532-04-01-1/3-11-1 od 1. srpnja 2011. godine, izdanom od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine;
- Mišljenje/suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, KLASA: 612-08/18-10/0202, URBROJ: 532-04-02-08/1-18-2 od 23.04.2018.;
- Procjena rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 9/18);
- Procjena ugroženosti od požara Grada Varaždina 2015. i Plan zaštite od požara Grada Varaždina 2015. (Zaključak o prihvaćanju „Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 4/15);
- Mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2021. godine;
- Drugi javno dostupni dokumenti i podatci objavljeni na mrežnim stranicama javnopravnih tijela.

## **NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA IV. IiD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

### **Članak 9.**

Stručno rješenje izraditi će odabrani stručni izrađivač elaborata IV. IiD UPU-a povijesne jezgre, ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“, broj 136/15), u suradnji s Nositeljem izrade. U ovom trenutku ne može se sagledati potreba izrade više varijantnih rješenja.

## **POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI ĆE SUDJELOVATI U IZRADI IV. IiD UPU-a POVIJESNE JEZGRE**

### **Članak 10.**

(1) Javnopravna tijela koja daju zahtjeve iz svog djelokruga sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju te drugi sudionici u postupku izrade:

1. **Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu**, Ivana Gundulića 2, 42000 Varaždin;
2. **Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije**, Mali plac 1A, 42000 Varaždin;
3. **Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša**, Vrazova 4, 42000 Varaždin;
4. **Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin**, Vrazova 4/IV, 42000 Varaždin;

5. **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;
6. **HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin**, Kratka ulica 3, 42000 Varaždin;
7. **HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti**, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;
8. **Varkom d.d.**, Trg bana Josipa Jelačića 15, 42000 Varaždin;
9. **Čistoća d.o.o. Varaždin**, Ognjena Price 13, 42000 Varaždin;
10. **Termoplin d.d. Varaždin**, Vjekoslava Špinčića 78, 42000 Varaždin;
11. **Turistička zajednica Grada Varaždina**, Ivana Padovca 3, 42000 Varaždin;
12. **Grad Varaždin**
  - Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo,
  - Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša,
  - Upravni odjel za kulturu i obrazovanje,
13. **I. mjesni odbor „Centar“**, Petra Preradovića 23, 42000 Varaždin,

(2) Ako se tijekom izrade V. liD GUP-a ukaže potreba, u postupak se mogu uključiti i drugi sudionici.

## **PLANIRANI ROK ZA IZRADU IV. liD UPU-a, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA**

### **Članak 11.**

(1) Rok u kojemu su javnopravna tijela i drugi sudionici obavezni dostaviti svoje zahtjeve, planske smjernice ili propisane dokumente iz područja svog djelokruga je najviše 30 dana od dana zaprimanja poziva i ove Odluke.

(2) Rok za izradu nacrtu Prijedloga IV. liD UPU-a povijesne jezgre je 45 radnih dana od dana potpisivanja ugovora o izradi s odabranim stručnim izrađivačem. U taj rok ne ulazi vrijeme potrebno za pribavljanje podataka navedenih u prethodnom stavku. Prijedlog IV. liD UPU-a povijesne jezgre za javnu raspravu utvrđuje gradonačelnik.

(3) Postupak provedbe javne rasprave propisan je člancima 96., 97. i 98. Zakona o prostornom uređenju te će se sukladno tome objaviti javna rasprava, datum trajanja javnog uvida i održavanja javnog izlaganja. Javni uvid u Prijedlog IV. liD UPU-a povijesne jezgre trajati će 15 dana.

(4) Nacrt Konačnog prijedloga IV. liD UPU-a povijesne jezgre izrađuje stručni izrađivač zajedno s Nositeljem izrade. Rok za izradu nacrtu Konačnog prijedloga je 15 radnih dana od izrade Izvješća o javnoj raspravi. Gradonačelnik utvrđuje Konačni prijedlog IV. liD UPU-a povijesne jezgre nakon što mu se dostavi nacrt Konačnog prijedloga i Izvješće o javnoj raspravi.

(5) Prije upućivanja Konačnog prijedloga V. liD GUP-a na donošenje, Nositelj izrade dostaviti će sudionicima javne rasprave pisanu obavijest.

(6) Donošenje IV. liD UPU-a povijesne jezgre i objava u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“ planira se u roku 30 dana od utvrđivanja Konačnog prijedloga.

**IZVOR FINANCIRANJA IZRADE IV. liD UPU-a POVIJESNE JEZGRE****Članak 12.**

(1) Izvor financiranja stručne izrade elaborata IV. liD UPU-a povijesne jezgre biti će podnositelji inicijativa navedeni u članku 4. ove Odluke o izradi (tvrtka Marlex invest d.o.o., Kučanska 24, 42000 Varaždin i Grad Varaždin, iz Proračuna) i to u jednakim omjerima.

(2) S podnositeljem inicijative iz prethodnog stavka Grad Varaždin će sklopiti ugovor o financiranju/sufinanciranju sukladno Zakonu o prostornom uređenju i drugim propisima.

(3) Financijska sredstva za troškove postupka izrade i donošenja, a koje provodi Nositelj izrade – Upravni odjel za komunalne poslove, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Varaždina (objave, pozivi, dostava materijala, organiziranje rasprava i dr.) osigurana su također u Proračunu Grada Varaždina.

**DRUGA PITANJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU IV. liD UPU-a POVIJESNE JEZGRE****Članak 13.**

Za potrebe izrade IV. liD UPU-a povijesne jezgre koristiti će se postojeće ažurirane kartografske podloge - katastarski plan (stanje 2020.) te državna ortofoto karta DOF. Kao pomoćni materijal mogu se koristiti i druge geodetske podloge kojima raspolaže Grad Varaždin.

**ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 14.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

KLASA:  
URBROJ:  
Varaždin,

PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA