



SLUŽBENI VJESNIK GRADA VARAŽDINA

SLUŽBENO GLASILO GRADA VARAŽDINA

1999.

BROJ: 4 – Godina VI

Varaždin, 29. srpnja 1999.

List izlazi jedanput
mjesečno i po potrebi

SADRŽAJ

AKTI GRADSKOG VIJEĆA

- | | | |
|-----|---|----|
| 14. | Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina | 57 |
| 15. | Zaključak o izmjenama i dopunama Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru na području grada Varaždina za razdoblje 1997., 1998. i 1999. godine | 68 |

AKTI GRADSKOG VIJEĆA

14.

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94. i 68/98.) i članka 36. Statuta Grada Varaždina («Službeni vjesnik Grada Varaždina» broj 1/94, 4/95, 6/96. i 2/97.), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na 17. sjednici od 22. srpnja 1999. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Detaljnog plana uređenja dijela južne zone centra grada Varaždina

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja dijela Južne zone centra grada Varaždina, u nastavku teksta: Plan.

Članak 2.

U obuhvatu Plana je prostor omeđen:

- sa sjevera dijelom Ulice Augusta Cesarca i Kolodvorske ulice,
- s juga dijelom Ulice Franca Prešerna i Ulice Otokara Keršovanija,
- sa zapada parcelom II. Osnovne škole i privatnim parcelama čkbr. 2050 i 2049 k.o. Varaždin,
- s istoka dijelom Ulice Ivana Milčetića, parcelom Kršćanske adventističke crkve i PU Varaždinske, te privatnim parcelama čkbr. 1980 i 1979 k.o. Varaždin.

Članak 3.

Elaborat Plana sadrži:

1) Tekstualni dio:

I. OBRAZLOŽENJE

- Polazišta
 - Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana
 - Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
 - Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
 - Obveze iz planova šireg područja
 - Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
 - Detaljni plan uređenja
 - Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
 - Detaljna namjena površina
 - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
 - Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprečavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

II. PROVEDBENE ODREDNICE

2) Grafički dio

- I. Izvod iz GUP-a Varaždina
- II. Izvod iz prijašnjeg rješenja PUP-a
- III. Izvoda iz katastarskog plana
- IV. Katastarsko-topografska karata (aerofotogrametrijski snimak)
- V. Postojeće stanje prostora:
 - Prikazi: V.1. - Namjena građevina, kućni brojevi i građevinski bonitet
 - V.2. - Komunalna infrastruktura - vodoopskrba i odvodnja
 - V.3. - Komunalna infrastruktura - elektroenergetska mreža, javna rasvjeta i plin
 - V.4. - Komunalna infrastruktura - telekomunikacijska mreža
- VI. Detaljni plan uređenja:
 - 1. Detaljna namjena površina
 - Prikazi: VI.1. - Plan namjene površina
 - 2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - Prikazi: VI.2. - Plan prometa
 - VI.6. - Plan komunalne infrastrukture - vodoopskrba i odvodnja
 - VI.7. - Plan komunalne infrastrukture - elektroenergetska mreža i plin
 - VI.8. - Plan komunalne infrastrukture - telekomunikacijska mreža
 - 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - Prikazi: VI.3. - Oblici korištenja
 - 4. Uvjeti gradnje
 - Prikazi: VI.4. - Plan izgradnje
 - VI.5. - Plan parcelacije na topografskoj podlozi
 - VI.5a. - Plan parcelacije na katastarskoj podlozi

Ovjereni elaborat Plana sastavni je dio ove Odluke.

Članak 4.

Sastavni dio tekstualnog dijela Plana su i provedbene odrednice koje glase:

II. PROVEDBENE ODREDNICE

Točka 1.

Uređivanje prostora kao što je izgradnja ili rekonstrukcija građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje provodit će se u skladu s postavkama i odrednicama ovog Plana.

Točka 2.

Elementi za oblik i veličinu građevnih parcela, neposredni pristup s javne prometne površine, izgrađenost građevne parcele, oblik, veličina i međusobna udaljenost građevina, određene su ovim provedbenim odredbama i Planom.

Točka 3.

Granica zahvata Plana prikazana je na svim grafičkim priložima.

Točka 4.

Na području obuhvata Plana ne mogu se graditi nove ili rekonstruirati postojeće građevine koje bi svojim postojanjem i korištenjem ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti okoliša.

Na prostoru obuhvata Plana ne može se uređivati zemljište na način koji bi mogao izazvati štetne posljedice u smislu stavka 1. ove točke.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Točka 5.

Prostor unutar obuhvata ovog Plana podijeljen je po namjeni u tri osnovne zone:

- zona stambene izgradnje gustoće manje od 90 st/ha (individualna stambena izgradnja),
- zona stambene izgradnje gustoće veće od 90 st/ha (višestambena izgradnja),
- zona centralnih sadržaja sa stanovanjem.

Površinu unutar svake zone čine građevne parcele za izgradnju ili rekonstrukciju osnovnih i ostalih građevina.

Točka 6.

U stambenoj zoni gustoće do 90 st/ha namjena osnovnih građevina može biti stambena i stambeno-poslovna.

Uz osnovne građevine, na jednoj građevnoj parceli, moguća je izgradnja pomoćnih i poslovnih građevina pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Točka 7.

U stambenoj zoni gustoće veće od 90 st/ha namjena osnovnih građevina može biti stambena i stambeno-poslovna.

Uz osnovne građevine moguće je graditi i ostale građevine, isključivo pomoćne namjene (garaže, ostave) pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Točka 8.

Pod poslovnom namjenom u stambenim zonama podrazumijevaju se one vrste poslovnih prostora koje su dopuštene unutar stambene zone (definirano u planu višeg reda), odnosno one namjene koje ni u kojem pogledu ne narušavaju život u stambenoj zoni ili se svojim karakterističnim tipom izgradnje (hale i sl.) ne uklapaju u stambenu zonu.

Točka 9.

U zoni centra sa stanovanjem moguće namjene su poslovne, upravne, kulturne, stambene i ostale koje su predviđene kao moguće prostornom dokumentacijom višeg reda.

Točka 10.

Namjena osnovne građevine na pojedinoj građevnoj parceli određena je grafičkim prikazom VI.1.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Točka 11.

Veličina i oblik građevnih čestica utvrđeni su na grafičkim prikazima br. VI. 5. »Plan parcelacije« i

br. VI.5a. »Prikaz novih građevnih parcela na katastarskoj podlozi«, a u skladu s dokumentom prostornog uređenja višeg reda (minimalna veličina parcela i koeficijent izgrađenosti shodno namjeni i načinu smještaja građevina na građevnoj čestici).

Točka 12.

Granice građevinskih parcela označene u Planu parcelacije (VI.5.) punom crnom linijom podudaraju se s postojećim granicama katastarskih čestica.

Ukoliko se ipak ustanove manja odstupanja u smislu stavka 1. ove točke, mjerodavna je granica katastarske čestice.

Točka 13.

Za građevne parcele definirane Planom parcelacije (VI.5.) koje uključuju više katastarskih čestica ili njenih dijelova potrebno je prije ishoda građevne dozvole izraditi parcelacioni elaborat u skladu s Planom parcelacije (tabela 4.).

Točka 14.

Maksimalan koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) ovisi o načinu smještaja građevine i to:

- za samostojeće građevine **kig = 40% max**,
- za poluotvorene građevine (dvojne zgrade) **kig = 50% max**,
- za gradnju u nizu (izgradnja od ruba do ruba parcele) **kig = 50% max**.

Tabela 1-2.

	Veličina parcele u m ²	Maximalna izgrađenost parcele 40%	Maximalna izgrađenost parcele 50%	Broj etaža građevine min/max.	Bruto razvijena površina u m ²	k i g	k i s
Ulica Augusta Cesarca							
12	1850 m ²		925 m ²	P/postojeće	925 m ²	0,5	0,5
14	802 m ²		401 m ²	P/postojeće	401 m ²	0,5	0,5
16	1600 m ²		800 m ²	P/postojeće	800 m ²	0,5	0,5
16a	969 m ²	postojeće		P+1	1076 m ²	0,4	1,11
Kolodvorska ulica							
6	1779 m ²	771 m ²		P/P+1	1422 m ²	0,4	1
*bb	898 m ²	359 m ²		P/Pot	538 m ²	0,4	0,6
*6a	592 m ²	236 m ²		P/P+1	473 m ²	0,4	0,738
6b	1143 m ²	457 m ²		P/P+1	914 m ²	0,4	0,6
Ulica Ivana Miličetića							
4	771 m ²	308 m ²		P+1	616 m ²	0,4	0,6

	Veličina parcele u m ²	Maximalna izgrađenost parcele 40%	Maximalna izgrađenost parcele 50%	Broj etaža građevine min/max.	Bruto razvijena površina u m ²	k i g	k i s
Ulica Franca Prešerna							
13	1003 m ²		502 m ²	P/P+1	1003 m ²	0,5	1
15	572 m ²		286 m ²	P/P+1	572 m ²	0,5	1
19	393 m ²	157 m ²		P+1	234 m ²	0,4	0,6

Anina ulica (istočna strana ulice)

1	878 m ²		792 m ²	P+1	1584 m ²	0,5	1,8
3	778 m ²		postojeće	P+1	postojeća	0,5	1
3a+5	718 m ²		359 m ²	P/P+1	718 m ²	0,5	1
*7	1760 m ²	704 m ²		P/P+1	1408 m ²	0,4	0,6
9	1723 m ²		861 m ²	P/P+1	1723 m ²	0,5	1
11	1286 m ²		682 m ²	P+2	postojeća	0,5	1
13	594 m ²		297 m ²	P/P+1	594 m ²	0,5	1
15	544 m ²		272 m ²	P/P+1	544 m ²	0,5	1
17	538 m ²		269 m ²	P/P+1	538 m ²	0,5	1
19	495 m ²		247 m ²	P/P+1	495 m ²	0,5	1
21	784 m ²		392 m ²	P/P+1	784 m ²	0,5	1
23	1636 m ²	postojeće		P+1	796 m ²	0,4	0,486
23a	585 m ²	234 m ²		VP	234 m ²	0,4	0,4

Anina ulica (zapadna strana ulice)

2	3793 m ²		1896 m ²	P+1/P+2	5689 m ²	0,5	1,5
10	1303 m ²	651 m ²		P+1/P+2	1953 m ²	0,4	1,5
*10a	783 m ²		391 m ²	P+1/P+2	1174 m ²	0,5	1,5
*10b	832 m ²		411 m ²	P+1/P+2	1234 m ²	0,5	1,5
*12	1050 m ²		525 m ²	P+1/P+2	1575 m ²	0,5	1,5
*14	1330 m ²		665 m ²	P+1/P+2	1995 m ²	0,5	1,5
*14a	985 m ²		492 m ²	P+1/P+2	1477 m ²	0,5	1,5
*16	846 m ²		423 m ²	P+1/P+2	1269 m ²	0,5	1,5
*18	973 m ²		486 m ²	P+1/P+2	1459 m ²	0,5	1,5
*20	577 m ²		288 m ²	P/P+1	577 m ²	0,5	1
*22	900 m ²		450 m ²	P/P+1	900 m ²	0,5	1

U ovu građevnu parcelu ulazi i parcela Franca Prešerna 17.

* - Približni podaci - konačni podaci dobit će se nakon izrade parcelacionog elaborata

Točka 15.

Koeficijent iskorištenosti (Kis) za predmetnu zonu iznosi 1.0395.

Točka 16.

Gustoća izgrađenosti (Gig) za predmetnu zonu iznosi 0.472.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevina, visina i broj etaža)**Točka 17.**

Uz naznačenu katnost u tabeli 1.-2., dozvoljena je izvedba podruma i potkrovlja pod uvjetima koje propisuje ovaj Plan.

Točka 18.

Visina do vijenca prema mogućem broju etaža:
P = 4-5 m, P+1 = 7-8 m, P+2 = 10-11 m. Moguća
odstupanja su +/- 10%.

Točka 19.

Na prostoru obuhvata Plana katnost iskazana
tabelama propisana je samo na uličnom dijelu
građevine, dok u unutrašnjosti parcele (dvorišna strana)
ta katnost može biti manja od propisane.

2.3. Namjena građevina

Točka 20.

Pretežna namjena osnovnih građevina utvrđena
je u slijedećoj tabeli i to:

- SP = stambeno-poslovna namjena,
- P = poslovna namjena,
- JN = javna namjena.

Broj stanova naznačen u tabeli 3. nije obvezujući.
Površine stambenog i poslovnog prostora dane su
kao aproksimativne vrijednosti.

Tabela 3.

Oznaka građevne parcele	Kućni broj	Namjena građevina	Bruto razvijena površina m ²	Bruto površina - stambena	Broj stanova	Bruto površina - poslovna
Ulica Augusta Cesarca						
1	12	SP	1850	925	3	462
2	14	SP	802	401	2	200
3	16	SP	1600	800	3	400
4	16A	JN	1076			1076
Kolodvorska ulica						
5	6	P	1422			1422
6	bb	SP	538	538	3	
7	6A	SP	476	476	2	
8	6B	SP	914	614	3	300
Ulica Ivana Miličetića						
9	4	SP	616	393	2	223
Ulica Franca Prešerna						
10	13	P	1003			1003
11	15	SP	572	341	3	231
12	19	SP	286	200	2	86
Anina ulica (istočna strana ulice)						
13	1	P	1584			1584
14	3	SP	778	100	2	678
15	5	SP	718	359	2	180
16	7	SP	1408	440	1	968
17	9	SP	1723	861		861
18	11	P	postojeće			
19	13	SP	594	394	1	200
20	15	SP	544	300	1	244
21	17	SP	538	300	1	238
22	19	SP	495	295	1	200

Oznaka građevne parcele	Kućni broj	Namjena građevina	Bruto razvijena površina m ²	Bruto površina - stambena	Broj stanova	Bruto površina - poslovna
23	21	SP	784	500	2	284
24	23	SP	796	796	4	
25	23A	SP	234	234	2	

Anina ulica (zapadna strana ulice)

26	2	P	5689			5689
27	10	SP	1953	1000	4	953
28	10A	SP	1174	800	4	374
29	10B*	SP	1234	1000	5	234
30	12	SP	1575	1200	7	375
31	14	SP	1995	1500	8	495
32	14A	SP	1477	1200	7	277
33	16	SP	1269	1000	5	269
34	18	SP	1459	1000	5	459
35	20	SP	577	400	3	177
36	22	SP	900	800	4	100

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Točka 21.

Smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je obvezujućom građevnom linijom, minimalnim udaljenostima do susjedne parcele, minimalnim međusobnim udaljenostima građevina i zonom unutar koje je moguć razvoj građevina. Svi navedeni čimbenici utvrđeni su na grafičkom prikazu broj VI.4. - Uvjeti gradnje.

Na građevnim parcelama u zoni za razvoj građevine mogu se graditi, dograđivati i rekonstruirati građevine samo unutar građevnih linija označenih u Planu i unutar zona za razvoj građevina ili označenih markica u Planu izgradnje. Markice ujedno predstavljaju grafički prikaz zadane tlocrtne površine građevine, dok se numerička vrijednost nalazi u tabelarnom prikazu datom u tekstualnom dijelu elaborata. Dozvoljava se odstupanje 10% od datih numeričkih vrijednosti.

Građevne linije prema ulici su obvezne.

Točka 22.

Građevni pravci (linije) građevina su u skladu s dokumentacijom ovog Plana i na osnovi normativa iz Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (»Narodne novine« broj 29/83.) i Odluke o donošenju GUP-a Grada Varaždina (»Službeni vjesnik Općine Varaždin« broj 15/82, 3/90. i 9/91.).

Točka 23.

Kod određivanja novog regulacijskog i građevnog pravca sa zapadne strane ulice kao fiksna točka

uzima se postojeći rub kolnika ulice s istočne strane čija pozicija se zadržava kao i postojeći nogostup s te strane.

Članak 24.

Na građevnoj parceli može se graditi samo jedna osnovna građevina koja može biti smješтана na parceli kao: samostojeća, poluotvorena (dvojna građevina) ili kao građevina u nizu (izgradnja od međe do međe parcele).

Udaljenost obvezne ulične građevne linije od regulacijske linije utvrđena je na grafičkom prikazu br. VI.3., osim kod (na planu naznačenih) građevnih čestica, gdje je građevna ujedno i regulacijska linija.

Ako ta udaljenost nije u grafici iskazana znači da se zadržava položaj postojeće građevne i regulacijske linije.

Točka 25.

U stambenim zonama gustoće manje i veće od 90 st/ha, gdje se zona izgradnje proteže od međe do međe, obvezna je izgradnja osnovne građevine od međe do međe, uz obvezno poštivanje uličnog građevnog pravca.

Izgradnja od međe do međe obvezna je u dijelu građevne parcele prema ulici, dok se u dubini parcele ne mora pratiti međa.

U smislu stavka 2. ove točke ukoliko građevina nije na međi mora biti udaljena od međe min. 3 m za prizemne, te 4 m za katne građevine i 6 m za dvokatne.

Točka 26.

U zoni centra gdje je dana mogućnost izgradnje od međe do međe građevina može biti udaljena minimalno 0,5 m od susjedne međe uz uvjet da izgradnja na toj susjednoj parceli nije omogućena Planom do te međe (Anina ulica k.br. 7 i 9).

Točka 27.

Ostale građevine poslovne ili pomoćne namjene moraju biti smještene unutar dozvoljene zone za razvoj građevine.

Dozvoljava se mogućnost dogradnje građevina iz prethodnog stavka uz osnovnu građevinu i izgradnje kao samostalne građevine.

Ako se ostale građevine grade kao samostalne onda moraju od osnovne građevine biti udaljene min. 5 m, a od susjedne međe 3 m, ukoliko nisu građene na međi.

Ne dozvoljava se izgradnja ostalih građevina na uličnom dijelu parcele u stambenim zonama gustoće veće i manje od 90 st/ha.

Na parceli br. 24. moguća je postava nadstrešnice umjesto postojećih montažnih garaža uz uvjet da se izvedbom iste omogući intervencija u slučaju kvara podzemnih vodova.

2.5. Oblikovanje građevina**Točka 28.**

Kod oblikovanja građevina (osnovnih i ostalih) u obuhvatu ovog Planā mora se pridržavati ovih provedbenih odredbi.

Za zahvate na prostoru koji se nalazi unutar zaštićene povijesne jezgre grada Varaždina, uz ove odredbe moraju se ishoditi i konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu kulturne baštine.

U slučaju da konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu kulturne baštine isključuju neke mogućnosti dozvoljene ovim Planom, mjerodavni su uvjeti Državne uprave.

Točka 29.

Oblikovanje fasade i krovništā, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni s okolnim građevinama.

Točka 30.

Krov osnovnih građevina se može izvesti kao ravan ili kosi krov. Kad se izvodi kosi krov pretežni dio volumena krovne plohe može imati nagib od najviše 0,75 rad (45°), ali ne manji nagib od 0,5 rad (30°), a pokrov mora biti crijep ili drugi odgovarajući pokrovni materijal. Nije dozvoljena upotreba valovitih ploča.

Dozvoljava se ugradba sunčanih kolektora u ravnini krovne plohe ili paralelno s njom.

Nagib krovnih ploha na uličnoj strani mora biti prema ulici.

Krov ulične građevine ako se izvodi kao kosi mora biti u pravilu dvostrešan (uvjet kod izgradnje u nizu), sa sljemenom paralelnim s ulicom i uz uvjet da od visine vijenca ide propisani nagib krovništā.

Točka 31.

Krov ostalih građevina mora biti tako izveden da je riješena odvodnja oborinskih voda na pripadajućoj parceli i da vijenac krova ne prelazi među parcele.

Točka 32.

Na krovu je moguće izvesti krovne prozore i to u ravnini krova s ulične strane. S dvorišne strane zgrade moguće je na krovu izvesti vertikalne prozore s zasjekom ili istakom krovne plohe, odnosno u ravnini fasade.

Točka 33.

Fasade zgrada mogu biti obrađene žbukom (u pastelnim tonovima), fasadnom opekom ili kamenim pločama. Moguće su djelomično ili u cijelosti ostakljene fasade.

Točka 34.

Ne dozvoljava se upotreba opeka s reljefnim ukrasima.

Građevinska stolarija zgrade može biti od drveta, metala ili plastike u boji sukladnoj boji i obradi fasade.

Točka 35.

Kod građevina koje se izvode u nizu potrebno je u prizemlju osigurati kolni prolaz na dvorišnu površinu zgrade minimalne širine 3,0 metra.

Glavni pristup u zgradu može biti s pješačke površine ili iz navedenog kolnog prolaza.

Pozicija kolnih pristupa na parcelu prikazana u grafičkom prikazu VI.2. u pravilu je obvezna samo na istočnoj strani Anine ulice. Odstupanja su moguća u smislu usklađenja s projektom uređenja Anine ulice (točka 51.).

Točka 36.

Moguća je izgradnja zatvorenih istaka na uličnim pročeljima na katnim etažama, a na dvorišnim pročeljima moguća je i izgradnja balkona i lođa.

Točka 37.

Kod projektiranja građevine koja je dio planom predviđenog uličnog niza potrebno je naročitu pažnju posvetiti oblikovanju pročelja, a ukoliko je izgradnja u nizu makar djelomično realizirana potrebno je prikazati uklopivost nove izgradnje u odnosu na već realizirano (prikaz pročelja izvedenog dijela uličnog niza).

Točka 38.

Kod rekonstrukcije i dogradnje postojeće stambene građevine u Aninoj ulici br. 14 mora se provesti usklađenje s ovim provedbenim odrednicama, budući da svojim sadašnjim oblikovanjem bitno odstupa od načina gradnje u toj zoni (orijentacija krova, otvoreni ulični balkoni, obrada pročelja).

Točka 39.

Na dijelu građevine koji je na udaljenosti manjoj od 3 m susjedne međe, ne mogu se projektirati ni izvoditi otvori.

Otvorima na građevini u smislu ovog Plana ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacioni otvori maksimalnog promjera 15 cm.

Točka 40.

Ostale građevine ukoliko se dograđuju uz osnovnu građevinu moraju s njom činiti jednu arhitektonsku i oblikovnu cjelinu.

Ukoliko se grade kao samostalne građevine moraju biti prizemne s maksimalnom visinom vijenca 4 m.

Točka 41.

Na prostoru obuhvata Plana gdje je regulacijska linija ujedno i građevna linija, obvezna je izgradnja visokog prizemlja ukoliko je u prizemlju predviđena stambena namjena.

Projektirana visina poda prizemlja mora biti minimalno 110 cm od kote zaravnatog terena.

Točka 42.

Kod izvođenja dogradnje na postojeće zgrade obvezatno je urediti i staro pročelje.

Točka 43.

Dozvoljena je izvedba potkrovlja s visinom nadozida maksimalno 100 cm.

Točka 44.

Kod projektiranja građevina mora se poštivati Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.

Ukoliko je projektom predviđen vatrogasni pristup samo s jedne strane građevine, stambene i poslovne jedinice na katovima moraju biti dvostrano orijentirane.

2.6. Uređenje građevinskih čestica**Točka 45.**

Površina i uređenje građevne parcele moraju pokriti sve potrebe predviđene namjene, odnosno izgradnje na njoj.

U tom smislu treba kod projektiranja dobro izbalansirati površine potrebne za izgradnju, parkiranje, zelenilo, pomoćne građevine i dr.

Točka 46.

Uređenje parcela treba biti takvo da se ne narušava izgled grada.

Točka 47.

Kod parcela koje imaju predvrt s ulične strane dozvoljeno je saditi samo ukrasno bilje i stablašice.

Točka 48.

Ulične ograde parcela predviđene su u zoni stanovanja gustoće manje od 90 st/ha na istočnoj strani Anine, Kolodvorske i Ulice Ivana Milčetića.

U stambenoj zoni gustoće veće od 90 st/ha dozvoljeno je postavljanje ulične ograde u Ulici F. Prešerna k.br. 19, 15, 13.

U zoni centra na parcelama pretežno stambene izgradnje moguća je postava ulične ograde.

Točka 49.

Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde može biti najveće visine 50 cm. Dio pune ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno izveden od drveta, pocinčane žice ili drugog metala, ali ne viši od 1,5 metra, s uračunatim podnožjem. Poželjno je zasnivanje zelene ulične ograde od živice (ligustruma), koja se mora održavati i obrezivati na prije navedenu visinu, odnosno prema pješačkoj površini ulice.

Ukoliko namjena građevine zahtjeva (posebice se to odnosi na parcelu k.br. 13 u Aninoj ulici), moguće je utvrditi uređenje parcele i bez izgradnje ograde.

Točka 50.

U cilju sprečavanja nastajanja arhitektonskih barijera potrebno je strogo pridržavanje važećih propisa.

Točka 51.

Potreban broj parkirališnih mjesta koji treba osigurati na građevnoj parceli ovisi o namjeni građevine, a određuje se za stambene građevine jedno parkirališno mjesto po stanu, te za ostale namjene prema važećim normativima.

Izuzetak od stavka 1. ove točke su građevne parcele unutar zaštićene povijesne jezgre grada (karta VI.3.), ukoliko postojeća izgrađenost parcele ili konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu isključuju mogućnosti rješavanja parkirališnog prostora unutar parcele. To se prvenstveno odnosi na potez uz Ulicu A. Cesarca k.br. 14, 16, 16A i Aninu ulicu k.br. 1,3.

Točka 52.

Unutar parcele postojeće poslovne zgrade k.br. 2. u Aninoj ulici potrebno je izgraditi veće interno parkiralište osobnih vozila (poželjno s podzemnom etažom) uz osiguranje pristupa iz Anine ulice, dimenzioniranog tako da je moguć pristup servisnih i interventnih vozila na parcelu.

Točka 53.

Unutar dvorišnih površina zgrada potrebno je predvidjeti lako dostupno mjesto za držanje posuda (kontejnera ili kanti) za komunalni otpad.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Točka 54.

Javna prometna površina unutar obuhvata Plana mora se tretirati, graditi i uređivati kao trg ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale komunalne infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta.

Prije konačnog uređenja prometne površine, potrebno je sve građevine uz tu prometnu površinu priključiti na komunalne instalacije.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnice manjeg značaja)

Točka 55.

Potrebno je izraditi projekt uređenja Anine ulice s obostrano uređenim javnim parkirališnim mjestima.

Kod izrade projekta postupiti prema točkama 58a i 59.

Točka 56.

Prilikom utvrđivanja građevinske dozvole za izgradnju pješačkih staza i parkirališnih površina, moguća su manja odstupanja od grafičkih priloga koji su sastavni dio Plana.

Odstupanja iz prethodnog stavka moguća su u cilju ostvarivanja broja parkirališnih mjesta utvrđenih Planom, a odstupanja u izgradnji pješačkih staza dozvoljavaju se u cilju optimalne zaštite i oblikovanja zelenih površina.

Isto tako moguće je odstupiti od grafičkog prikaza VI.2. u smislu izravnjavanja linije između nogostupa i parkirališta sa zapadne strane Anine ulice.

Točka 57.

Kod izrade projekta za Aninu ulicu potrebno je riješiti hidrantsku mrežu predmetnog prostora tako da međusobna udaljenost hidranta bude max. 150 m.

Javna parkirališta

Točka 58.

Na području obuhvata Plana predviđeno je javno parkiralište uz zapadnu (kosi način parkiranja - parkirališna mjesta) i istočnu stranu Anine ulice (uzdužno parkiranje - parkirališnih mjesta u sklopu postojećeg pločnika).

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Točka 59.

Posebni uvjeti građenja glase:

- Postojeći kabelski zdenci distributivne kabelske kanalizacije (DTK) moraju biti locirani u zelenoj površini ili pločniku, a nikako na cesti ili parkiralištu;

- Na trasi postojeće DTK nije dozvoljena sadnja drveća, već ono mora biti odmaknuto 2 m od osi trase;

- Za priključenje novih građevina osigurati trase do postojećih kabelskih zdenaca. Za novu telekomunikacijsku mrežu bit će potrebno izraditi izvedbeno-projektnu dokumentaciju;

- Distributivna kanalizacija mora biti kapaciteta minimalno 2 cijevi koje jednim krajem završavaju u kabelskom zdencu, a drugim krajem u izvodnom ormariću u građevini;

- Kapacitet telekomunikacijskih priključaka planirati po principu za svaki stan dvije parice, odnosno za svakih 20 m² poslovnog prostora dvije parice, a za svakih 50 m² proizvodnog prostora tri parice.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Točka 60.

Područje obuhvata Plana već je kvalitetno opremljeno komunalnom infrastrukturom (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta) mrežom i vodovima položenim unutar prometnih i drugih javnih površina.

Točka 61.

Svi priključci na objekte komunalne infrastrukture moraju se izvesti prema grafičkim prikazima koji su sastavni dio Plana.

Točka 62.

Ukoliko se ukaže potreba glede racionalnosti korištenja, dogradnje ili rekonstrukcije postojećih mreža, moguća su manja odstupanja u trasi kao i u profilima komunalnih instalacija, usuglašena s posebnim propisima.

Članak 63.

U svim građevinama ove zone predviđen je sustav centralnog grijanja, s mogućnošću alternativnog grijanja. Poslovne i druge građevine priključuju se na centralne kotlovnice, dok se u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama preferira etažno centralno grijanje.

Točka 64.

Prema planiranoj potrošnji predviđena je potreba rekonstrukcije niskonaponske mreže i to:

- u Aninoj ulici izvršiti rekonstrukciju niskonaponskog kablenskog izlaza iz TS »Koka Uprava« koji će napajati potrošače na istočnoj strani ulice (od kućnog broja 10 do 14A),
- u Aninoj ulici izvršiti rekonstrukciju niskonaponskog kablenskog izlaza iz TS »Koka Uprava« koji će napajati potrošače na zapadnoj strani ulice (od kućnog broja 3A do 13 i poslovne zgrade »Zagorje«),
- rekonstrukcija n.n. mreže mora se predvidjeti u projektu Anine ulice.

4. Uvjeti uređenja i opremanja javnih zelenih površina

Točka 65.

Postojeće javne zelene površine u okviru obuhvata su kvalitetno uređene.

Ako se naknadno utvrdi mogućnost intepolacije drvoreda sa zapadne strane Anine ulice, a nakon utvrđivanja točnih pozicija podzemnih vodova, potrebno je projekt Anine ulice u tom smislu dopuniti.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih I/III osjetljivih cjelina i građevina

Točka 66.

Za prostor koji se nalazi unutar zaštićene povijesne jezgre grada Varaždina uz propisane uvjete i način gradnje ovim Planom, potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete Državne uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, za svaki pojedinačni zahvat u prostoru - grafički prikaz VI.3. U slučaju da konzervatorski uvjeti Državne uprave za zaštitu kulturne baštine isključuju neke mogućnosti dozvoljene ovim Planom, mjerodavni su uvjeti Državne uprave.

Do donošenja rješenja o zaštiti tampon zone - druge zone zaštite povijesne jezgre grada Varaždina prikazane na grafičkom prikazu VI.3., preporuča se ishođenje konzervatorskih uvjeta u smislu stavka 1. ove točke.

Nakon proglašenja te zone kao zaštićene, obveza je postupiti u smislu stavka 1. ove točke.

6. Uvjeti i način gradnje

Točka 67.

Postojeća izgradnja unutar obuhvata Plana svrstana je u pet kategorija (utvrđenih na grafičkim prikazima) glede mogućih načina daljnjeg postupanja i to:

- a) zgrade u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije,
- b) postojeća zgrada koja se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije,
- c) zgrada koju je moguće rekonstruirati i dograditi,
- d) zgrada kod koje je do provedbe plana moguća samo nužna rekonstrukcija,
- e) zgrada koju je moguće rekonstruirati, dograditi ili izgraditi zamjenski objekt,
- f) zgrada u izgradnji bez dozvola i bez mogućnosti zahvata - rekonstrukcije do provođenja ovog Plana (odnosi se samo na Ulicu F. Prešerna k.br.17. - u tabelama prikazanu u sklopu Anine ulice k. br. 22.).

Tabela 4.

Oznaka građevne parcele	Kućni broj	Nova parcelacija na topografskom planu	Nova parcelacija na katastru	Nova regulacijska linija	Način izgradnje građevine	Zgrada u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije	Postojeća zgrada koja se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije	Zgrada koju je moguće rekonstruirati i dograditi	Zgrada kod koje je do sprovedbe plana moguća samo nužna rekonstrukcija	Zgrada koju je moguće rekonstruirati, dograditi ili izgraditi zamjenskom građevinom
-------------------------	------------	--	------------------------------	--------------------------	---------------------------	--	---	--	--	---

Ulica Augusta Cesarca

1 12
2 14

poluotvoren
niz

Oznaka građevne parcele	Kućni broj	Nova parcelacija na topografskom planu	Nova parcelacija na katastru	Nova regulacijska linija	Način izgradnje građevine	Zgrada u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije	Postojeća zgrada koja se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije	Zgrada koju je moguće rekonstruirati i dograditi	Zgrada kod koje je do sprovedbe plana moguća samo nužna rekonstrukcija	Zgrada koju je moguće rekonstruirati, dograditi ili izgraditi zamjenskom građevinom
3	16				niz					
4	16A				samostalan					
Kolodvorska ulica										
5	6				samostalan					
6	bb				samostalan					
7	6A				samostalan					
8	6B				samostalan					
Ulica Ivana Milčetića										
9	4				samostalan					
Ulica Franca Prešerna										
10	13				poluotvoren					
11	15				poluotvoren					
12	19				poluotvoren					
Anina ulica (istočna strana ulice)										
13	1				niz					
14	3				niz					
15	5				niz					
16	7				samostalan					
17	9				niz					
18	11				samostalan					
19	13				niz					
20	15				niz					
21	17				niz					
22	19				niz					
23	21				niz					
24	23				samostalan					
25	23A				samostalan					
Anina ulica (zapadna strana ulice)										
26	2				samostalan					
27	10				samostalan					
28	10A				poluotvoren					
29	10B*				niz					
30	12				niz					
31	14				niz					
32	14A*				niz					
33	16				niz					
34	18				poluotvoren					
35	20				niz					
36	22				niz					

Točka 68.

Obveza izgradnje skloništa određuje se prema prethodno pribavljenim uvjetima Policijske uprave, odnosno prema važećem Zakonu o unutarnjim poslovima.

Točka 69.

Skloništa se projektiraju i izvode prema važećim propisima.

7. Mjere provedbe Plana

Točka 70.

Utvrđuje se mogućnost etapne provedbe Plana, kao i mogućnost etapne izgradnje pojedinih građevina. Etapnost izgradnje pojedine građevine podrazumijeva mogućnost izgradnje građevine utvrđene minimalne katnosti za predmetnu parcelu.

Točka 71.

Prijem građevine može se izvršiti tek kada je osigurano minimalno 50% predviđenih parkirališnih mjesta.

8. Mjere sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

Točka 72.

U zoni obuhvata Plana obvezatno je primjenjivati Pravilnik o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Točka 73.

Zona zahvata ovog Plana spada u II. - IV. zvučnu zonu. Zvučna zaštita se provodi prije svega regulacijom brzine kretanja vozila, određivanjem vremena pristupa servisnih vozila i vozila snabdijevanja, kao i pasivnom mjerom načina lociranja i orijentacijom građevina prema zvučnim izvorima.

Točka 74.

Prilikom zahvata na građevini (rekonstrukcija, adaptacija, sanacija) obvezno je saniranje okoliša uz građevinu na kojemu je došlo do oštećenja prilikom zahvata na građevini.

9. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Točka 75.

Za postojeće građevine koje su Planom predviđene za rušenje, odnosno označene u kategoriji »zgrade kod kojih je do provedbe Plana moguća samo nužna rekonstrukcija«, primjenjuje se Odredba o rekonstrukciji građevina predviđenih Prostornim planom za drugu namjenu (»Službeni vjesnik Općine Varaždin« broj 14/86.).

Točka 76.

Za građevine koje su ovim Planom označene u kategoriji »zgrade u ruševnom stanju bez mogućnosti rekonstrukcije« ne primjenjuje se Odluka iz točke 65.

Točka 77.

U slučaju da se dijelovi građevina nalaze izvan zone za razvoj građevina utvrđenim na grafičkim prikazima, iste je moguće rekonstruirati u sklopu rekonstrukcije cijele građevine, pod uvjetom da se tom rekonstrukcijom građevina zadržava u svojim postojećim protežnostima (tlorisnim i visinskim).

Točka 78.

Ukoliko se postojeća zgrada ruši radi nove izgradnje, tada se ta nova izgradnja mora nalaziti unutar utvrđene zone za razvoj građevine.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u »Službenom vjesniku Grada Varaždina«.

Klasa: 350-01/96-01/8
Urbroj: 2186/01-02-99-13
Varaždin, 22. srpnja 1999.

Predsjednik Gradskog vijeća
mr. sci. Mirko Ramušćak, dipl. iur., v. r.

15.

Na temelju članka 11. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94. i 68/98.) i članka 36. Statuta Grada Varaždina (»Službeni vjesnik Grada Varaždina« broj 1/94, 4/95, 6/96. i 2/97.), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na sjednici održanoj 22. srpnja 1999. godine, donosi

ZAKLJUČAK

o izmjenama i dopunama Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru na području Grada Varaždina za razdoblje 1997., 1998. i 1999. godine

I.

U Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru na području Grada Varaždina za razdoblje 1997., 1998. i 1999. godine (»Službeni vjesnik Grada Varaždina« broj 5/97.), u poglavlju 2., u glavi 2.1.1. pod naslovom A) »IZMJENE I DOPUNE POSTOJEĆIH DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA« točka 3. se briše.

Točka 4. postaje točka 3., a dodaje se nova točka 4. koja glasi:

»Generalni urbanistički plan Grada Varaždina (obuhvat: Biškupečko groblje i okolni kontaktni prostor)«.

U istoj glavi, pod naslovom B) »NOVI DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA« točka 3. mijenja se i glasi: