

II. Odredbe za provođenje

SADRŽAJ	str.
0. OPĆE ODREDBE	1
1. OSNOVE I ZADACI PLANA	2
2. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA	3
3. MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE	5
4. REŽIMI (način, uvjeti i mjere) UREĐIVANJA PROSTORA	7
5. SMJERNICE ZA IZRADU PROJEKATA ZA ZAHVATE U PROSTORU KOJI SE MOGU GRADITI BEZ IZRADE DETALJNIH PLANOVA	11
6. UVJETI ZA RAZGRANIČENJE ZONA ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NEDVOJBENO UTVRDITI	14
7. MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA	15
8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	16

0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ove Odredbe se odnose na područje obuhvata GPU-a (*Odluka o donošenju objavljena u »Službenom vjesniku Županije Varaždinske« broj 23/96*), u dijelu u kojem je to područje unutar granica građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice i izdvojenog građevinskog područja naselja Škarnik definiranog kroz PPUG Varaždinske Toplice (“Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 9/05).
- (2) Dio područja obuhvata GPU-a koji je donošenjem PPUG Varaždinske Toplice stavljen izvan građevinskog područja tretira se kao poljoprivredno ili šumsko zemljište i za njega važe samo Odredbe za provođenje PPUG-a (tj. ne važe odredbe ovog Plana).
- (3) Uz odredbe za provođenje GPU-a, na čitavom području obuhvata GPU-a se primjenjuju i odredbe PPUG-a (plan višeg reda).
- (4) Granica građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice i izdvojenog građevinskog područja naselja Škarnik definirana PPUG-om je orijentaciono prikazana/pridružena na graf. priložima br.2 i br.3 ovih izmjena i dopuna GPU-a.

Članak 2.

- (1) Ovim Odredbama se utvrđuje organizacija prostora, odnosno osnovni uvjeti korištenja i namjene površina za veći dio građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice i izdvojeno građevinsko područje naselja Škarnik, režimi uređivanja prostora, prometna, odnosno osnovna ulična i komunalna mreža, te zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, s prijedlogom uvjeta i mjera njihovog uređenja.
- (2) GPU sadrži način i oblike zaštite i korištenja, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređivanje i zaštitu okoliša, područja s posebnim i drugim obilježjima, te druge elemente važne za naselje Varaždinske Toplice i dio naselja Škarnik.

1. OSNOVE I ZADACI PLANA

Članak 3.

(1.) Osnovni zadatak ovog *Generalnog plana uređenja naselja Varaždinske Toplice* je da usklađivanjem sa stvarnim potrebama stanovništva, gospodarstva i ostalih korisnika prostora osigura racionalno i svrsishodno korištenje prostora, uz stalnu brigu za zaštitu svih postojećih prirodnih i stvorenih urbanih vrijednosti, da pridonese unapređivanju uvjeta života i rada stanovništva, te očuvanju prostora za razvojne potrebe postplanskog razdoblja.

(2.) Racionalno korištenje prostora postići će se prvenstveno zahvatima i intervencijama u već djelomično zauzetim prostorima, naročito u dijelovima sa obilježjima formirane urbane strukture, u dijelovima prostora koji su zauzeti rijetkom stambenom izgradnjom, u zonama u kojima već postoje sadržaji društvenog standarda i uslužnih djelatnosti, kao i u dijelovima prostora koji se racionalno mogu priključiti na postojeće ili rekonstruirane infrastrukturne sisteme i prometnu mrežu, a čije proširenje neće predstavljati ugrožavanje okolnih prirodnih vrijednosti i neopravdanu ekspanziju u prostor.

Članak 4.

Prioritetni zadatak ovog Plana je omogućavanje reafirmacije urbanog života, a provesti će se kroz slijedeće aktivnosti i smjernice razvoja:

- rekonstrukcija, revitalizacija i obnova povijesne jezgre kao najznačajnijeg elementa urbanog identiteta Varaždinskih Toplica i prostora s najznačajnijim stvorenim vrijednostima graditeljskog nasljeđa i parkovne arhitekture (perivoja)
- povezivanje ključnih koncentracija nizom atraktivnih i pješačko-stimulativnih sadržaja s odgovarajućom urbanom opremom, s težnjom za postizavanjem urbanog kontinuiteta na relaciji jezgra - rubne zone, u cilju homogenosti urbane strukture,
- unošenje novih sadržaja koncentracije i okupljanja (prvenstveno društveno - kulturnog i obrazovnog karaktera, te obrta i uslužno-trgovačkih sadržaja) integrirano, a ne odvojeno od okruženja,
- osiguravanje dovoljnog prostora za razvoj industrije, malog i srednjeg proizvođaštva,
- osiguravanje dovoljnog prostora za razvoj i širenje ugostiteljsko-turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja,
- osiguravanje prostora (rezervata) za razvoj danas nesagledivih funkcija naselja,
- rješavanje glavnog prometnog problema naselja izgradnjom obilaznica zapadno i južno od naselja,
- rješavanje komunalne opskrbe naselja,
- očuvanje postojećih zelenih površina i poticanje njihovog daljnjeg uređivanja.

2. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

Članak 5.

Prostor unutar obuhvata Plana je podijeljen na karakteristična (gradska) područja - zone A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, koje predstavljaju prostorno-funkcionalne i programske cjeline. Svrha podjele je lakše praćenje uređivanja prostora prema specifičnom karakteru, značaju i funkciji pojedine cjeline.

- A. **Sjeverozapad** – zona stanovanja gustoće < 50 st/ha unutar koje je u znatnoj mjeri zastupljeno sekundarno stanovanje (kuće za odmor/vikendice). Planirana izgradnja u toj zoni je individualna stambena + vikend izgradnja. Unutar zone A je definirana i manja površina “koncentracije centralnih funkcija”, planirana za izgradnju hotelskog kompleksa (lokacija označena br.12 na graf. prilogu br. 2., odnosno s C₉ na graf. prilogu br. 3.). S obzirom na to da ova zona predstavlja vizualno veoma eksponirani prostor, za svaku buduću gradnju potrebno je zatraži prethodno mišljenje Konzervatorskog odjela, a na gotovu projektну dokumentaciju ishodi njihovu suglasnost. Na vikend izgradnju u ovoj zoni primjenjuju se Odredbe za provođenje PPUG-a poglavlje 2.2.7. *Zone povremenog stanovanja*. Za izgradnju hotelskog kompleksa, tj. za dio zone označen kao “koncentracija centralnih funkcija” primjenjuju se odredbe PPUG-a poglavlje 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*.
- B. **Zona zdravstva, turizma, rekreacije i ugostiteljstva** – većim dijelom formirana zona kojom dominira stari bolnički kompleks, Terme i Minerva s bazenima - dio koji se može dopuniti novim sadržajima, dok se u zapadnom neizgrađenom dijelu zone planira nova kompleksna izgradnja. Mogući novi sadržaji u zoni su sportska dvorana, sportska igrališta, camping, novi smještajni kapaciteti i drugi sadržaji vezani uz osnovnu namjenu zone. Moguć je smještaj i funkcija centralnih namjena. U rubnim dijelovima zone se zadržava postojeće stanovanje.
- C. **Centar** – najuži dio povijesne jezgre naselja koji je pod strogom konzervatorskom zaštitom. Koncentracija centralnih funkcija, mješovita stambeno-poslovna struktura – moguće uglavnom rekonstrukcije, interpolacije, obnova, dovršenje. U sjevernom dijelu zone C je park koji je južni dio zaštićenog perivoja (nadležnost Javne ustanove za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima).
- D. **Jugozapad** – pretežno individualno stanovanje, dijelom kolektivno (višestambena izgradnja) sa lokacijama javnih sadržaja (zdravstvena stanica, autobusni kolodvor, tržnica, poslovni sadržaji i sl.) – zona s dovoljnim rezervama prostora za novu izgradnju.
- E. **Jug** – mjesno groblje, mrtvačnica i prateći parking prostor, rezervat za stambenu izgradnju s pratećim sadržajima, infrastrukturni koridori.
- F. **Jugoistok** – Objekti društvenog standarda (osnovna škola, dječji vrtić, jaslice i sl.), drugi centralni sadržaji (sajam, veterinarska stanica, camp), sportsko-rekreativni sadržaji, rezervat za novu stambenu izgradnju (individualnu) s pratećim sadržajima.
- G. **Istok** – postojeće i planirano individualno stanovanje s pratećim sadržajima, te radne zone u krajnjem istočnom dijelu.
- H. **Sjever** – formirana zona individualnog stanovanja i objekata za odmor (vikendica).

- I. **Sjeveroistok** – radna zona + sport (postojeća industrija i mogućnost proširenja za industriju, malo i srednje poduzetništvo; postojeće nogometno igralište s planiranim pratećim sadržajima).
- J. **Park šuma** – sjeverni dio zaštićenog kompleksa (perivoja).

Članak 6.

Namjena površina u ovom Planu je definirana kroz 6 osnovnih kategorija:

- (1) stambene zone (nižih i viših gustoća, s pratećim sadržajima i poslovnim funkcijama),
- (2) koncentracija centralnih i javnih funkcija,
- (3) radne zone,
- (4) sportsko-rekreacijske zone,
- (5) zone zelenila,
- (6) komunalno prometne zone.

Značenja namjena površina su slijedeća:

(1) Stambene zone

a) stanovanje nižih gustoća

- *individualno stanovanje* s pratećim sadržajima i mogućim poslovnim sadržajima,
- pomoćni sadržaji se uređuju u sklopu osnovne građevine ili samostalno u dubini parcele,
- mogućnost gradnje zasebne *poslovne građevine* bez stambene namjene, pod uvjetom da će se u njoj odvijati djelatnosti koje ne zagađuju okoliš i ne ugrožavaju okolne stambene građevine, a predstavljaju prateće sadržaje ove zone (obrt, trgovina, ugostiteljstvo i dr. uslužne djelatnosti),
- mogućnost izgradnje *pratećih sadržaja društvenog standarda* (zdravstvo, kultura, socijalna skrb, predškolski odgoj, domovi za starije osobe i drugo),
- *višestambena izgradnja* može biti realizirana kroz stambene nizove ili objekte s najviše 4-6 stanova,
- mogućnost gradnje i objekata *sekundarnog stanovanja* (vikend izgradnja) u dijelovima zone A i H,
- uređivanje *pratećih zelenih površina*.

b) stanovanje viših gustoća

- *višestambena izgradnja s poslovnim sadržajima* (koji nisu obavezni) i pomoćnim sadržajima. Poslovni i pomoćni sadržaji su u pravilu u prizemlju i podrumskoj etaži
- mogućnost uređenja poslovnih prostora i u višim etažama za tihe i mirne djelatnosti koje nemaju veću frekvenciju posjetilaca, uz obaveznu suglasnost svih vlasnika stanova
- mogućnost zadržavanja postojeće individualne stambene izgradnja, ne dozvoljava se nova
- mogućnost izgradnje garaža zasebno na parceli
- obavezno na svakih 10 novih stanova izvesti jedan jednostavno prilagodljivi stan.

2) Koncentracija centralnih i javnih funkcija

(mješovite zone, zona prosvjete i zona zdravstva, turizma, rekreacije i ugostiteljstva)

- kompleksi ili pojedinačne građevine za obavljanje centralnih funkcija u što spadaju odgojno-obrazovne ustanove, kulturni, zdravstveni, vjerski, upravni i dr. slični sadržaji, te trgovački, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji
- postojeće individualne stambene parcele i građevine u ovoj zoni mogu se zadržati, ali se ne dozvoljava formiranje novih parcela i izgradnja novih stambenih građevina
- u sklopu poslovnih građevina u ovoj zoni dozvoljava se uređenje stambenih sadržaja, kao sekundarna namjena

- u sklopu većih javnih građevina ili njihovih parcela može se urediti manji dio sekundarne funkcije koja dopunjava osnovnu namjenu, samo ako se takva funkcija odredi projektom građevina osnovne namjene i ako ne remeti režim korištenja iste
- poblizje određena namjena za javne građevine označena je slovima i brojkama na grafičkom prilogu broj 2., a predstavlja prioritetnu namjenu i približnu lokaciju navedene građevine/funkcije u sklopu prostorne jedinice - karakterističnog područja.
- moguće je uređenje pratećih zelenih površina i prateće prometno-komunalne infrastrukture.

3) Radne zone

- zadržava se postojeća *industrijska izgradnja* - kompleksi ili pojedinačne građevine za proizvodnju, skladištenje robe, te za prateće sadržaje
- slobodni neizgrađeni dijelovi zone namijenjeni su za izgradnju slijedećih sadržaja: zanatske djelatnosti, servisi, skladišta, manji i srednji poslovno - proizvodni pogoni, veće trgovine (prehrambene ili specijalizirane), veći trgovački kompleksi i sl.
- postojeću industrijsku izgradnju je moguće prenamijeniti u sadržaje iz druge alineje
- unutar ove zone nije dozvoljeno stanovanje, ali su uz obavezno uređivanje zelenih površina unutar parcela u ovoj zoni, dozvoljeni manji sadržaji druge namjene u smislu pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl.).

4) Sportsko-rekreacijske zone

- uređenje prostora izvedbom sportskih terena i pratećih građevina (svlačionice, tribine, paviljoni i sl.), zelenih površina i prateće prometno-komunalne infrastrukture, označene na graf. prilogu br. 3. kao **SR** i **SRI**. Za izgradnju u ovim zonama potrebno je pridržavati se čl. 68. Odredbi za provođenje PPUG-a.

5) Zone zelenila

- perivoj (u sjevernom dijelu naselja) zaštićen u kategoriji spomenika parkovne arhitekture koji je podijeljen na park i park-šumu, tj. parkovno oblikovani dio perivoja i okolni šumski prostor. U sklopu zaštićenog perivoja nalazi se termalno vrelo i zaštićeno kulturno dobro - arheološki kompleks koji s parkom čini jedinstvenu cjelinu. (Za sve intervencije unutar perivoja potrebno je ishoditi dopuštenje od nadležne službe koje sadrži uvjete zaštite prirode i okoliša, a za arheološki lokalitet uvjete zaštite spomenika kulture.)
- zaštitno zelenilo - zeleni potezi uz obilaznicu, vodotoke, radne zone i uz jače infrastrukturne građevine, uređene zelene površine s elementima urbanog dizajna (drvoredi, travnate i parkovne površine uz stambene blokove i zonu centra s ukomponiranim sadržajima igre, sporta i rekreacije).

- 6) **Komunalno-prometne zone** čine koridori koji između regulacijskih linija sadrže prometnice, prateće zelenilo, infrastrukturu, uređaje, pješačke i druge prometne površine.

3. MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

Članak 7.

Mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova čovjekove okoline provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, koji su relevantni za ovu problematiku.

GENERALNI PLAN UREĐENJA
Varaždinske Toplice
izmjene i dopune

U građevinskom području ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom neposredno ili potencijalno ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti čovjekove okoline i naselja, tj. ne može se uređivati i koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati štetne posljedice u smislu ovog stavka.

U zoni zahvata posebnu pažnju treba obratiti na prostorne standarde za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera. Obavezno je primjenjivati važeću zakonsku regulativu i posebne propise.

Odgovarajuće zakonom propisane mjere vezane uz zaštitu od buke, sprječavanje nastajanja buke i smanjenje postojeće buke na dopuštenu razinu potrebno je primijeniti ovisno o konkretnim sadržajima i djelatnostima i na području obuhvata ovog plana, a prema nadležnom Zakonu vezanom na zaštitu od buke.

Kod izgradnje novih građevina javne namjene, kao što su škole, dječji vrtići, jaslice i sl. treba voditi računa o njihovom načinu korištenja, dimenzioniranju građevina, kapacitiranju, određivanju mikrolokacije pojedinih bučnihih sadržaja, radnom vremenu i sl.

Članak 8.

Mjere zaštite kulturnih dobara obrađene su u tekstualnom obrazloženju ovih Izmjena i dopuna GPU-a, poglavlje 3. Zaštita kulturne baštine, i sastavni su dio ovih Odredbi.

Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome stručnjake nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

Elementi zaštite i unapređenja prirodne baštine obrađeni su u tekstualnom obrazloženju ovih izmjena i dopuna GPU-a, poglavlje 4. Zaštita prirodne baštine, i sastavni su dio ovih Odredbi.

Potrebno je držati se i Odredbi za provođenje PPUG-a, poglavlje 6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti, koje se odnose na područje obuhvata GPU-a (čl. 184., 185. i 192.).

Na području uz tok rijeke Bednje koje je uvršteno u ekološku mrežu RH potrebno je pridržavati se propisanih mjera zaštite.

Površine uz potok Košćevec treba revitalizirati i pejzažno urediti (revitalizacija biljnih autohtonih vrsta uz potok).

Kod uređivanja zelenih površina potrebno je maksimalno valorizirati i koristiti postojeći vegetacijski fond i autohtone biljne vrste, te prirodne vodotokove (potoke, rijeku).

Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke izvodit će se u skladu s posebnim vodopravnim uvjetima.

Ne dozvoljava se izvođenje radova koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz njega.

U prostoru vodnog dobra ne mogu se graditi građevine ni podizati ograde.

Članak 9.

Unutar zone obuhvata ovog Plana ne dozvoljava se lociranje deponije smeća.

Sadržaji tipa autootpad, nerazgradiv tehnički otpad i sl., koji služi kao deponija rezervnih dijelova, mogu se locirati samo unutar radne zone, uz potrebne mjere zaštite. Obavezno je uz takve sadržaje izvesti zaštitnu ogradu (preferira se živa zelena ograda) koja zaklanja pogled na neestetske dijelove deponije.

Članak 10.

U zoni obuhvata ovog Plana nije dozvoljena izgradnja gospodarskih građevina za uzgoj stoke, pohranjivanje poljoprivrednih proizvoda i sl.

Članak 11.

Na svim terenima, gdje je primijećena ili ustanovljena nestabilnost ili uvjetna stabilnost tla, obavezno je u uvjetima uređenja prostora (lokacijskom dozvolom) propisati i dodatna geomehanička istraživanja. Ovo se posebno odnosi na sve terene koji su u nagibu.

4. REŽIMI (način, uvjeti i mjere) UREĐIVANJA PROSTORA

Članak 12.

Osnovu za utvrđivanje režima uređivanja prostora predstavlja grafički prikaz br. 3. "Režimi uređivanja prostora" i ove Odredbe, kao i sve posebne odluke, propisi i pravilnici vezani uz pojedine dijelove prostora.

Članak 13.

Provedbeni urbanistički plan "Pod Selnicom" (PUP) se ovim izmjenama i dopunama GPU-a stavlja izvan snage.

Za neizgrađene dijelove unutar zone obuhvata PUP-a iz prethodnog stavka propisuje se obaveza izrade dva nova manja DPU-a, uz obavezno usklađivanje istih s načelima konzervatorske struke.

Zona zaštitnog zelenila u južnom dijelu obuhvata PUP-a iz prethodnog stavka, zapadno od groblja (prikazana na graf. prilogu br. 2. Organizacija prostora i namjena površina), a koja ima režim uređenja prostora: "uređenje, sanacija i rekonstrukcija kompleksa (pretežno zelenilo) se može kod izrade novog DPU-a djelomično korigirati uz suglasnost konzervatora i postati zona nove izgradnje (stanovanje niže gustoće s pratećim sadržajima).

Obaveza izrade Detaljnog plana uređenja autobusnog kolodvora u naselju Varaždinske Toplice (DPU1), predviđena PPUG-om, se unosi i u ovaj Plan.

Ovim izmjenama i dopunama GPU-a omogućava se kroz izradu DPU-a definirati i drugo mjesto prilaza autobusnom kolodvoru sa spojne ceste i drugačiju mrežu internih prometnica od onih prikazanih na graf. prilogima GPU-a, ukoliko se takva varijanta pokaže prihvatljivijom.

GENERALNI PLAN UREĐENJA
Varaždinske Toplice
izmjene i dopune

Ovim izmjenama i dopunama se uvodi obaveza izrade DPU-a za još tri veće zone nove kompleksne izgradnje: dvije stambene (u zonama E i F, jugoistočno od osnovne škole) i jednu radnu zonu (izdvojeno građ. područje naselja Škarnik). (prikazano na graf. prilogu br.3.)

Kod izrade DPU-a radne zone Škarnik, osobito je potrebno voditi računa o pojasu uz rijeku Bednju koji je uvršten u ekološku mrežu RH, uskladiti namjene i režim, te se pridržavati uvjeta nadležnih tijela.

Do izrade novih DPU-ova u zonama obuhvata istih (svih 6 planiranih unutar granica GPU-a), moguća je izgradnja na već zaposjednutim parcelama, kao i na parcelama koje se nalaze uz već formirane prilazne puteve u koridorima kojih postoji potrebna komunalna infrastruktura ili ju je moguće izgraditi.

Na graf. prilogu br.3. je prikazana i zona obuhvata *DPU-a za zdravstvo, turizam, sport i rekreaciju*, koju definira PPUG, a koja je izvan građevinskog područja naselja i obuhvata GPU-a.

Prikazi zona obuhvata svih DPU-a u graf. prilogu br.3. su orijentacioni. Točne granice obuhvata će se definirati u Odluci o izradi plana, sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, uz što manja odstupanja od prikazanih. Za izradu svakog novog plana potrebno je izraditi novu katastarsku ili topografsko-katastarsku podlogu za mjerilo 1:1000.

Kod izrade detaljnih planova dozvoljena su, osim onih iz st. 3. i 5. ovog članka, i druga manja odstupanja od namjene površina određene u graf. prilogu ovog Plana, ukoliko su u skladu s osnovnim konceptom koji definira ovaj Plan (GPU).

Članak 14.

Osnovni režim uređenja i korištenja prostora utvrđuje se na razini prostorne jedinice, tj. karakterističnog područja (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J). Prostorna jedinica je površina plansko-programskog obuhvata koja definira funkcionalnu mikrojedinicu na koju se odnosi pretežno namjena, režim i oblik intervencije, te jedinicu lociranja važnijeg objekta kao i identifikacijsku cjelinu za program uređenja.

Članak 15.

Osnovni režimi uređenja i intervencija u prostoru:

1) Postojeće – formirane strukture su površine privedene planiranoj namjeni, uglavnom opremljene osnovnom infrastrukturom na razini zone i naselja. Mogući zahvati su: dogradnja, zamjena, interpolacija, pojedinačne rekonstrukcije na istoj osnovi uređenja i tipa izgradnje. Primjenjuju se odredbe za utvrđivanje lokacijskih dozvola iz ovog Plana i Odredbe za provođenje plana višeg reda, tj. PPUG-a.

2) Proširenje formirane zone iste namjene - primjenjuje se za dijelova formiranih cjelina (npr. radne zone) koje se mogu širiti na postojećoj osnovi uređenja prostora i na osnovu uglavnom već formirane infrastrukture.

3) Zona kompleksne rekonstrukcije - zone i dijelovi formiranih cjelina u centru naselja (u zoni "C") kod kojih je promjena fizičkih struktura i promjena namjene moguća samo na planskoj

osnovi. Prije donošenja UPU-a moguće su samo pojedinačne rekonstrukcije, dogradnje, zamjena i interpolacije, uz suglasnost Konzervatorskih službi.

4) Zone nove kompleksne izgradnje - uređenje većih neizgrađenih dijelova građevinskog područja namijenjenog izgradnji funkcionalnog kompleksa sa cjelovitim uređenjem prostora. Ovim planom su u ovim zonama definirane zone obuhvata obavezne izrade DPU-a (čl. 13. ovih Odredbi). Realizacija uređenja dijelova ove zone u kojoj nije obavezna izrada DPU-a moguća je ako se osigura izvedba sabirne ulice za tu zonu s priključkom na jednu od glavnih gradskih prometnica, ili ako postoji direktan pristup na prateću javnu prometnu površinu, tj. ako područje predstavlja zaokruženu funkcionalnu cjelinu. Za postojeće izgrađene građevine u ovoj zoni primjenjuju se odredbe kao za postojeće formirane strukture.

5) Uređenje, sanacija i rekonstrukcija kompleksa – odnosi se na zelene površine (zaštitno zelenilo i perivoj), te sportsko-rekreacijske zone.

Članak 16.

Posebni režimi korištenja i uređenja prostora utvrđuju se za:

1) Zaštićene kulturno-povijesne i prirodne vrijednosti

a) graditeljska baština

Zaštićena urbanistička cjelina naselja Varaždinske Toplice unutar koje su posebno zaštićene slijedeće građevine: stari grad - kaštel zagrebačkog Kaptola, župna crkva Sv. Martina i župni dvor, javna plastika – pilovi i skulpture: statua Sv. Ane i pil Sv. Fabijana i Sebastijana, te tradicijska kuća u ulici M.R.Strozzi broj 5 u V. Toplicama.

Za sve zahvate obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakve druge radove na zakonom zaštićenim (ili preventivno zaštićenim) građevinama i lokalitetima, kao i u njihovoj neposrednoj blizini, potrebno je od nadležne službe za zaštitu kulturne baštine ishoditi zakonom propisane uvjete i odobrenja.

Unutar zaštićene urbanističke cjeline Varaždinskih Toplica potrebno je pridržavati se mjera iz tekstualnog obrazloženja ovih izmjena i dopuna GPU-a, poglavlje **3. Zaštita kulturne baštine**.

Potrebno je pridržavati se čl. 202.- 204. Odredbi za provođenje PPUG-a.

Značajnija *evidentirana graditeljska baština* unutar obuhvata GPU-a je kapela Sv. Duha

b) arheološki lokaliteti

- *zaštićeni arheološki lokalitet*: arheološki kompleks Aquae Iasae.
- *evidentirani arheološki lokaliteti*: župna crkva Sv. Martina, lokalitet Gradišće, te lokalitet na obilaznici kod groblja.

(Zahvati mogući samo uz suglasnost Konzervatorske službe u Varaždinu)

c) prirodna baština

- u kategoriji spomenika parkovne arhitekture zaštićen je perivoj s okolnim (sjevernim) šumskim područjem u ukupnoj površini od cca 15 ha, kao i skupina lipa ispred Župne crkve. Za sve zahvate i radnje na zaštićenom području za koje prema posebnom propisu nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, odnosno provesti postupak ocjene

prihvatljivosti zahvata za prirodu, potrebno je ishoditi *dopuštenje od nadležnog ureda državne uprave*.

- Prije izdavanja dopuštenja za aktivnosti na uređenju *spomenika parkovne arhitekture – lječilišnog perivoja u Varaždinskim Toplicama* potrebno je izvršiti reviziju postojećeg *Plana obnove perivoja u Varaždinskim Toplicama* (grupa autora, 1987. godine), budući da se stanje u perivoju značajno promijenilo u posljednjih 20-ak godina.
- kontaktno na zonu obuhvata GPU-a je prema PPUG Varaždinske Toplice evidentirana prirodna baština: šumsko područje sjeverozapadno od postojećeg spomenika parkovne arhitekture, a koje se *planira zaštititi u kategoriji park-šume*.

2) Pojas uz vodotoke

- u ekološku mrežu RH je uvršteno i područje uz čitav **tok rijeke Bednje**, što obuhvaća i jedan dio prostora Grada Varaždinske Toplice,
- u sklopu ekološke mreže RH propisane su i mjere zaštite kojih se treba pridržavati (nabrojene u tekstualnom obrazloženju ovih Izmjena i dopuna GPU-a, poglavlje 4. *Zaštita prirodne baštine*),
- Za planirane zahvate koji bi mogli imati bitan utjecaj na ekološku mrežu obavezno je postupiti u skladu s Pravilnikom o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu (to se osobito odnosi na radnu zonu Škarnik),
- pojas uz vodotok se uređuje u skladu s uvjetima “Hrvatskih voda”, naglasak na zaštiti okolnog tla i vegetacije.

3) Koridori i površine za prometnice, komunalne i dr. infrastrukturne vodove

- uređuju se u skladu s propisima, treba osigurati zaštitni pojas i mjere sigurnosti,
- u postupku ishoda dozvola za građenje građevina i objekata infrastrukture na do sada neizgrađenom prostoru propisuje se obveza izrade preliminarnih arheoloških istraživanja,
- profili javno prometnih površina – prometnica utvrđeni su grafičkim prilogom br.4., primjenjuju se za nove prometnice na još neizgrađenom prostoru.

4) Groblje

- kod proširivanja postojećeg groblja, novi dijelovi groblja na kojima će se vršiti ukop moraju biti minimalno 30 m udaljeni od zone stanovanja, pod uvjetom da se na groblju osigura pojas zelenila minimalne širine 5 m.
- u zoni groblja mogu se graditi građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja, te osim postojeće mrtvačnice moguća je gradnja kapele, prateće građevine, te uređivati komunikacijske površine (parkirališta i sl.).
- uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji ovog područja.

Članak 17.

Koridorima prometnica i infrastrukture utvrđeni su režimi korištenja i zaštite prostora unutar njih:

- za postojeću infrastrukturu, zaštitni pojas čije korištenje podliježe odgovarajućim propisima
- za planiranu infrastrukturu, rezervat unutar kojeg se ne može vršiti nikakva izgradnja.

Trase koridora i trase vodova označene u grafičkim prikazima su načelne i podložne su promjenama u toku razrade odgovarajuće projektne dokumentacije. Točan položaj određuje se

GENERALNI PLAN UREĐENJA
Varaždinske Toplice
izmjene i dopune

lokacijskom dozvolom i idejnim projektima, u skladu s lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima, vodeći računa o tehničkim propisima.

Zonom prometne funkcije smatra se obilaznica, te autobusni kolodvor.

Javna gradska parkirališta moraju se urediti uz sve veće radne i javne objekte, a posebno unutar zone C i B.

5. SMJERNICE ZA IZRADU PROJEKATA ZA ZAHVATE U PROSTORU KOJI SE MOGU GRADITI BEZ IZRADE DETALJNIH PLANOVA

Članak 18.

U zonama individualne izgradnje na jednoj parceli mogu se graditi jedan stambeni, jedan poslovni ili stambeno-poslovni objekt, ili jedan stambeni i jedan manji poslovni objekt, te uz njih pomoćni objekti u jednoj cjelini ili odvojeno kao posebni dvorišni objekti.

Poslovni i stambeno-poslovni objekti mogu se koristiti za obrtničke djelatnosti, usluge, prodavaonice, ugostiteljsku djelatnost, servise, društvenu djelatnost (kao što su npr. dječji vrtići, domovi, privatne škole i ordinacije), kao i druge srodne djelatnosti koje ne smetaju okolini.

Pomoćnim objektom smatraju se garaže, drvarnice, spremišta i slično. Ukupna površina takvih objekata na parceli ne smije prijeći 50% tlocrtna površine osnovnog objekta na toj parceli. Ti objekti su prizemni, uz mogućnost uređenja podruma i potkrovlja.

Ugostiteljski i trgovački objekti, te objekti s društvenim djelatnostima (dječji vrtići, domovi, privatne škole, ordinacije i sl.) moraju imati neposredan pristup s javne prometne površine.

Uz poslovne građevine potreban parkirališni prostor kao i prostor za utovar/istovar robe i materijala treba osigurati na parceli poslovnog objekta.

Članak 19.

Određuju se minimalne dimenzije parcele za individualnu izgradnju, te postotak izgrađenosti (površina za razvijanje tlocrta objekta i pomoćnih objekata ukupno) u odnosu na površinu parcele, a prema načinu izgradnje:

Način izgradnje građevina	Min. širina	Min. dubina	Min. površina	Maksim. bruto izgrađenost parcele
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne	14m	25m	350m ²	40%
- katne	16m	30m	480m ²	40%
b) dvojne(poluo)tvorene) građevine: prizemne	12m	25m	300m ²	40%
katne	14m	30m	420m ²	40%
c) nizovi građevina: - prizemni	8m	25m	200m ²	50%
- katni	8m	25m	200m ²	50%

Kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim parcelama, minimalna širina parcele za izgradnju prizemne slobodnostojeće građevine može iznositi 12 m, a za katne građevine 14 m, ukoliko se građevina smještava bliže jednoj međi ili na međi.

GENERALNI PLAN UREĐENJA
Varaždinske Toplice
izmjene i dopune

U slučaju interpoliranih parcela između postojećih izgrađenih parcela čija je širina manja od navedenih u tablici, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost, te minimalnu udaljenost od javne površine, susjednih međa i drugih građevina.

Izuzetno, minimalna širina parcele za katnu izgradnju u nizu može iznositi i manje, ali ne manje od 6 m, ukoliko je to u skladu s karakteristikama i konfiguracijom terena, te okolnim izgrađenim prostorom.

Pojedinačni ugrađeni objekti mogu se graditi na postojećim građevinskim parcelama koje su manje od utvrđenih ako je već izgrađen ulični potez u nizu ili između dva objekta koji su postavljeni na granici bočnih parcela i nemaju otvore prema parceli na kojoj se gradi ugrađeni objekt, s tim da objekt po dubini ne prelazi veću dubinu susjednog izgrađenog objekta, a građevinska linija odgovara postojećoj.

Minimalna i maksimalna tlocrtna veličina osnovnog objekta (stabmenog, poslovnog ili stambeno-poslovnog) mora biti u skladu s Odredbama za provođenje PPUG-a.

Članak 20.

Razmaci između objekata i granica susjednih parcela individualne izgradnje moraju biti kako slijedi:

- razmak između objekata mora biti min 4 m
- udaljenost objekata do susjedne međe je min 1 m, ako je susjedni objekt izgrađen na udaljenosti 3 m od te međe
- iznimno se mogu na postojećim građevinskim parcelama graditi pojedinačni objekti na samoj međi ako je ista na uličnom potezu u nizu ili između dva objekta koji su već izgrađeni na bočnoj međi i nemaju otvore prema parceli na kojoj se grade
- ako je pomoćni ili manji poslovni objekt odvojen od stambenog, međusobna udaljenost mora biti minimalno 4m,
- pomoćni ili manji poslovni objekti mogu se graditi kao dvojni (tj. spojeni sa susjednim) pod uvjetom da su izgrađeni od vatrootpornog materijala sa izvedenim vatrobranim zidovima, te krovnim plohama sa padom u dvorište koje pripada objektu,
- udaljenost građevinske linije od regulacione mora biti min 5 m, odnosno identično postojećoj građevinskoj liniji ako je ulični potez već izgrađen,
- regulaciona i građevinska linija određuje se za rekonstrukciju važnih gradskih prometnica, magistralnih i regionalnih cesta prema utvrđenim profilima u grafičkom prilogu br. 6, osim u slučaju kada prometnica prolazi kroz već izgrađenu zonu pri čemu treba osigurati utvrđenu širinu kolne trake za tu vrstu prometnica i minimum 1,2 m široku pješačku stazu s barem jedne strane kolnika,
- septičke jame moraju biti izvedene od nepropusnog betona i ukopane u zemlju, udaljene od stambenih i manjih poslovnih objekata minimalno 3 m,
- septičke jame se mogu koristiti samo kao privremeno rješenje do izvedbe javnog sustava odvodnje.

Članak 21.

Postojeći pojedinačni stambeni objekti kao i manje grupe objekata unutar područja obuhvata plana koji nisu označeni u planu namjene površina na graf. prilogu br.2, kao ni u graf. prilogu

br. 3. kao “formirane strukture” mogu se zamjenjivati novim, rekonstruirati, dograđivati i adaptirati, ukoliko nije drugačije definirano planovima nižeg reda.

Članak 22.

Na parcelama stambenih objekata iz točke 21. dozvoljava se obavljanje obrta ili proizvodne djelatnosti u stambenom objektu ili izgradnja posebnog objekta za tu namjenu, uz uvjet da ta djelatnost nije štetna za okolinu, i da postoje ostali potrebni uvjeti (infrastruktura) za njeno nesmetano obavljanje, s time, da ukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40%.

Članak 23.

U mješovitim zonama – (koncentracija centralnih funkcija), gdje nema detaljnog plana, dozvoljava se adaptacija i rekonstrukcija postojećih individualnih stambenih objekata isključivo u okviru već zauzete površine, bez nadogradnje i prigradnje stambenih ili pomoćnih prostora, osim za izgradnju sanitarnog čvora.

Članak 24.

Višestambeni objekti se mogu graditi u stambenim zonama i u zonama koncentracije centralnih funkcija – “mješovite zone”.

Objekti javnih djelatnosti (društvenih i centralnih funkcija) mogu se graditi na postojećim i novoformiranim parcelama u okviru stambenih zona, u “mješovitim zonama”, te u “zoni prosvjete” i “zoni zdravstva, turizma, rekreacije i ugostiteljstva”.

Za izgradnju i uređenje u “mješovitim zonama”, u “zoni prosvjete” i u “zoni zdravstva, turizma, rekreacije i ugostiteljstva” primjenjuju se Odredbe za provođenje PPUG-a, poglavlje 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, ukoliko nije drugačije definirano planom nižeg reda.

Za izgradnju višestambenih i društvenih objekata određuju se slijedeći posebni uvjeti, ukoliko PPUG-om i uvjetima Konzervatorskih službi nije drugačije definirano:

- a) maksimalna visina građevina je P+2, uz mogućnost uređenja podruma i potkrovlja, odnosno 11,0 m do vijenca građevine,
- b) prizemlje višestambenih objekata se može koristiti za manje poslovne i društvene funkcije,
- c) objekti društvenih djelatnosti, hoteli i sl. moraju imati uređeno parkiralište i zelene površine,
- d) maksimalna izgrađenost parcele je do 40 %,
- e) kod rekonstrukcije postojeće veće izgradnje ista može ostati u postojećim gabaritima

Iznimno su moguće i veće visine objekata u skladu s Konzervatorskom studijom, odnosno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, od koje treba ishoditi suglasnost.

Članak 25.

U “radnim zonama” primjenjuju se Odredbe za provođenje PPUG-a, poglavlje 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti, ukoliko nije drugačije definirano planom nižeg reda.

Na površinama gospodarske namjene može se izvoditi:

- sanacija građevina - promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova, dogradnja, prenamjena) uz mogućnost preparcelacije;
- nova gradnja uz mogućnost preparcelacije;
- uređenje zelenih površina;
- potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

Manji proizvodni objekti mogu se graditi i u sklopu zona mješovitih struktura ako iste imaju dostatno uređene javno-prometne površine i osnovnu komunalnu infrastrukturu.

Članak 26.

Površine za rekreaciju, parkovne površine i igrališta mogu se uređivati u okviru zona drugih namjena kao prateći sadržaji.

Članak 27.

Za svu infrastrukturu u zoni obuhvata GPU-a primjenjuju se Odredbe za provođenje PPUG-a, poglavlje 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave.*

Trase prikazane u graf. priložima GPU-a su načelne i podložne su promjenama u toku razrade odgovarajuće projektne dokumentacije.

Članak 28.

Groblje je površina na kojoj se osim uređenja ukopnih mjesta, mogu graditi i prateći sadržaji koji služe osnovnoj funkciji groblja (grobne kuće - mrtvačnica, kapele), a unutar zone groblja mogu se obavljati djelatnosti:

- trgovina na malo cvijećem;
- pogrebne i prateće djelatnosti.

6. UVJETI ZA RAZGRANIČENJE ZONA ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NEDVOJBENO UTVRDITI

Članak 29.

Ako se pojedine zone na osnovnom grafičkom prikazu plana u mjerilu 1:5000 ne mogu nedvojbeno utvrditi, stručna služba za prostorno uređenje pokušati će elemente razgraničenja naći u tekstualnom dijelu plana, ili u ostaloj autentičnoj grafičkoj dokumentaciji, koja je služila za izradu plana, naročito katastarskoj podlozi.

Članak 30.

Služba iz članka 29. može za svaki pojedini slučaj zatražiti tumačenje i ocjenu od izrađivača plana vezano na razgraničenje zona čije se granice ne mogu na grafičkom prikazu, u tekstu ili iz dokumentacije nedvojbeno utvrditi.

Dozvoljena su manja odstupanja od grafičkog prikaza namjena površina određenih ovim Planom, uglavnom u svrhu obuhvaćanja kompletne parcele u zonu kojoj većim dijelom ista pripada.

Granicom namjene do javno prometne površine smatra se regulaciona linija utvrđena profilom prometne površine određene kategorije.

7. MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA

Članak 31.

Uređenje prostora, kao što je građenje i održavanje građevina, uređivanje zemljišta, te obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje, na području obuhvata ovog Plana (GPU-a) provodit će se u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze, te u skladu s Prostornim planom Varaždinske županije i Prostornim planom uređenja Grada Varaždinske Toplice.

Članak 32.

Prioriteti ostvarivanja plana vezani su za Osnove i zadatke plana iskazane u članku 1. ovih Odredbi.

Osnovni prioritet ostvarivanja ovog plana je omogućavanje reafirmacije urbanog života – valorizacija već postojeće supra- i infrastrukture, tradicionalnih urbanih vrijednosti i graditeljskog nasljeđa.

Članak 33.

U slijedećem planskom razdoblju, sredstva namijenjena za uređenje prostora, moraju se prioritetno koncentrirati na izradu nove prostorno-planske i druge dokumentacije (Konzervatorska studija, UPU), potrebnih katastarskih i geodetskih podloga, te uređenje povijesne jezgre i izgradnju pročistača otpadnih voda.

Članak 34.

Dinamiku izrade provedbenih planova, studija i drugih istraživanja treba definirati kroz Program javnih potreba i/ili drugim aktima kojima se planiraju aktivnosti u nadležnosti Grada.

Članak 35.

Prostor koji prioritetno treba obraditi na nivou detaljnog plana uređenja, a nalazi se u zoni obuhvata GPU-a je “Autobusni kolodvor” u Varaždinskim Toplicama.

Članak 36.

U smislu ostvarenja osnovne koncepcije ovog plana, uputno je izraditi Studiju prostornih mogućnosti, urbanih vrijednosti i korištenja prostora povijesne jezgre Varaždinskih Toplica.

Na temelju interesa društva ili gospodarstva, mogu se izrađivati i druge studije i provoditi potrebna istraživanja, a njihovi rezultati mogu se koristiti u realizaciji ovog plana, ako nisu u suprotnosti s njegovim osnovnim postavkama.

Članak 37.

GENERALNI PLAN UREĐENJA
Varaždinske Toplice
izmjene i dopune

Provođenje plana potrebno je vezati na smjernice i opredjeljenje lokalne uprave i investitora/korisnika prostora, izražene kroz kratkoročne i srednjoročne planove uređenja prostora.

Neizgrađene i poljoprivredne površine na području zone zahvata Plana koje su Planom određene za drugu namjenu, do prenamjene se i dalje koriste na dosadašnji način.

Ako se planira provođenje dijela Plana na većoj površini, koja je sad poljoprivredno zemljište, potrebno je voditi računa o poljoprivrednoj sezoni.

8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

Ako se u zonama druge namjene nalaze stambeni ili drugi objekti koji nisu planom uređenja prostora Grada predviđeni za rušenje, tada se iznimno može dozvoliti rekonstrukcija tih objekata neophodna za poboljšanje uvjeta života i rada u skladu s Odredbama za provođenje PPUG-a, poglavlje 9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.*

Članak 39.

Montažno-demontažni objekti (kiosci) koji se postavljaju kao privremeni objekti, na rok ne dulji od 3 godine, mogu se postaviti na osnovi utvrđenih uvjeta uređenja prostora u skladu s odlukom koju donosi Grad.

Objekti iz stavka 1. ove točke mogu se koristiti isključivo za čiste i tihe djelatnosti.

Članak 40.

Ove Odredbe za provođenje su sastavni dio Odluke o izmjenama i dopunama Generalnog plana uređenja naselja Varaždinske Toplice.

Donošenjem ovih Odredbi za provođenje prestaju važiti Odredbe koje su bile dio Odluke iz »Službenog vjesnika Županije Varaždinske« broj 23/96, te Odluka o izmjenama i dopunama ovog plana (»Službeni vjesnik Varaždinske županije« broj 7/00 i 20/04).

Stupanjem na snagu ovih izmjena i dopuna GPU-a, prestaju se primjenjivati graf. prilozi 2. i 3. koji su bili sastavni dio Odluke o donošenju GPU-a iz »Službenog vjesnika Županije Varaždinske« broj 23/96.