

REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
GRADA VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune**

**PRIJEDLOG PLANA
za javnu raspravu**

I. Tekstualni dio plana – OBRAZLOŽENJE

svibanj, 2020.g.

SADRŽAJ	str.	1
1. Polazišta		2
2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja		9
3. Plan prostornog uređenja		10
3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije		10
3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina		10
a) Građevinska područja		10
b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja		16
c) Izgrađene površine izvan građevinskog područja		16
3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina zbirna tablica 3.a		17
3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti		18
3.3.1. Gospodarske djelatnosti		18
• Industrija, malo i srednje poduzetništvo		
• Rudarstvo		
• Turizam, ugostiteljstvo, sport i rekreacija		
3.3.2. Društvene djelatnosti		19
3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora		19
3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja		19
• Zaštićeni dijelovi prirode		
• Graditeljska baština		
3.4.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju		23
• Ekološka mreža		
• Zaštita od štetnog djelovanja voda		
• Lovišta		
• Zona istražnih prostora		
• Režimi zaštite prema Rješenju Ministarstva kulture		
• Režimi zaštite prema Pravilniku Ministarstva obrane		
3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite		24
• Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite		
• Mjere zaštite i spašavanja		
3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne i kulturno-povijesne cjeline i vrijednosti)		
Zbirna tablica 3.b		27
3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava		28
3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav		28
3.5.2. Energetski sustav		28
3.5.3. Vodnogospodarski sustav		31
3.6. Gospodarenje otpadom		31

U prilogu: KARTOGRAM – Smanjenja i proširenja građevinskog područja
(definirana ovim 4. izmjenama i dopunama)

1. Polazišta

Uvod

Prostor Grada Varaždinske Toplice se proteklih godina razvijao sukladno svojem PPUG, koji je donesen 2005. godine (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 9/05*), izmijenjen i dopunjen 2009., 2010. i 2015. godine (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 5/09. 5/10 i 12/15*).

U međuvremenu je donesen novi Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) – *u nastavku: Zakon*, te je usklađenje s istim osnovni razlog ovih izmjena i dopuna.

Doneseni su i drugi novi zakoni i propisi čija primjena direktno ili posredno utječe na prostor Grada, pa se neke izmjene i dopune odnose i na usklađenje s istima.

Također je došlo do pojedinih novih spoznaja, osobito vezanih na potrebe za razvoj gospodarstva (eksploatacija termalne vode, uslužno-turističke i druge gospodarske djelatnosti).

Ocijenjeno je da kroz važeći Plan, tj. neke njegove segmente nije moguće optimalno korištenje postojećih potencijala prostora, te se prišlo ovim izmjenama i dopunama Plana.

Razlozi za izradu 4. izmjena i dopuna plana

Odlukom o izradi 4. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 29/19*) definirani su **osnovni razlozi** pokretanja ovih izmjena i dopuna:

- usklađenje plana sa *Zakonom* u dijelu koji se odnosi na građevinska područja:
 - određivanje građevinskog područja naselja, izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja,
 - određivanje izgrađenih dijelova građevinskih područja, neizgrađenih-uređenih i neizgrađenih-neuređenih dijelova građevinskog područja,
- analiza i redefiniranje građevinskog područja sukladno zahtjevima:
 - analiza i redefiniranje granica građevinskog područja svih naselja s obzirom na dosadašnju realizaciju i procijenjene potrebe JLS (smanjenje/proširenje),
 - analiza i po potrebi redefiniranje pojedinih rezerviranih zona namjena unutar građevinskog područja naselja,
 - analiza i po potrebi redefiniranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (smanjenje/proširenje),
 - proširenja i prenamjene građevinskog područja sukladno zahtjevima građana i društava.
- definiranje područja za koja se obavezno donosi UPU (urbanistički plan uređenja), sukladno *Zakonu* (za pojedine dijelove građevinskog područja za koje se prema *Zakonu* obavezno donosi UPU, propisati uvjete provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU, čime se može ukinuti obaveza izrade UPU-a, sukladno čl. 76. st. 3. i čl. 79. st. 2. *Zakona*, npr. za Poduzetničku zonu Škarnik i dr.)
- intervencije u rubnim područjima zone obuhvata GPU Varaždinske Toplice (npr. kao zahtjev Naba Technology d.o.o.), ukoliko za iste ne postoje druga ograničenja, te u tim slučajevima definirati nadležnost plana višeg reda,
- analiziranje legalizirane bespravne izgradnje,
- dopuna plana unošenjem podataka iz Uredbe o ekološkoj mreži,

- ispravak statusa značajnog krajobraza Kalnik iz „državnog“ u „lokalni“ značaj,
- definiranje eksploatacije termalne vode na području Grada, sukladno Znanstvenostručnoj studiji za potrebe druge faze istraživanja termomineralnog izvorišta Varaždinskih Toplica te nastavnim istraživanjima i ispitivanjima,
- drugi razlozi proizašli iz zahtjeva zaprimljenih u postupku izrade Nacrta prijedloga 4. Izmjene i dopune Plana, a koji su u okviru navedenih ciljanih razloga,
- redefiniranje i usklađenje odredbi za provođenje, u dijelu koji se odnosi na navedene razloge izmjene i dopune Plana.

Ove (4.) izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice ograničenog su sadržaja, tj. ne odnose se na teme koje nisu navedene kao razlozi (npr. na infrastrukturu i dr.) ili na usklađenje s drugim novim ili promijenjenim propisima, dokumentima, studijama, programima i aktima koji se ne odnose na razloge izmjena i dopuna Plana.

Međutim, ostavlja se mogućnost prihvatanja određenih zahtjeva zaprimljenih u postupku izrade izmjene i dopune Plana, a koji se ne odnose na navedeno u ovom članku, samo ukoliko nemaju negativan utjecaj na okoliš i ekološku mrežu, te nisu u suprotnosti s važećom zakonskom regulativom.

Programska polazišta

Programska polazišta za izradu ovih Izmjena i dopuna Plana predstavlja osobito:

- nova zakonska regulativa koja neposredno ili posredno utječe na prostorni razvoj Grada,
- programi razvoja pojedinih poduzetnika s područja Grada,
- znanstvenostručna studiji za potrebe druge faze istraživanja termomineralnog izvorišta,
- rezultati procesa legalizacije bespravno izgrađenih objekata,
- drugo, ovisno o nastalim promjenama u razdoblju nakon donošenja zadnjih izmjena i dopuna PPUG-a, sukladno zahtjevima javnopravnih tijela i ostalih subjekata, a sve u okvirima razloga zbog kojih se pokreće postupak izrade izmjena i dopuna Plana.

Zona obuhvata

Ove 4. Izmjene i dopune Plana obuhvaćaju čitavo područje Grada Varaždinske Toplice.

Geodetske podloge

Za izradu ovih Izmjena i dopuna Plana Grad je od DGU RH nabavio nove podloge u HTRS sustavu, te je sve grafičke priloge Plana trebalo translirati u isti, tj. precrtati ga sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15). Radi se o katastarskim podlogama, ortofoto kartama (DOF) i topografskim podlogama.

Napomena*: Uočeno je da se nove katastarske podloge rubno preklapaju, te da se granice Grada i naselja razlikuju od onih dosad prikazivanih u Planu.

OSPUO - postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš
4. Izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice

Temeljem Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15 i 12/18), Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13 i 15/18), Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu (NN 146/14) i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (NN 03/17), u koordinaciji s Upravnim odjelom za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije proveden je u periodu od studenog 2018. do ožujka 2019. godine postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš 4. Izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice.

U postupku Ocjene o potrebi strateške procjene utvrđeno je da predmetni Nacrt Odluke o izradi 4. izmjena i dopuna Plana neće imati vjerojatno značajan utjecaj na okoliš na osnovu čega je utvrđeno da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš.

Zahtjevi javnopravnih tijela

U skladu s čl. 90. Zakona o prostornom uređenju, JUO Grada Varaždinske Toplice je Odluku o izradi 4. Izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice s pozivom za dostavu zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) dostavio na slijedeće adrese:

- Tijela koja daju zahtjeve iz svog djelokruga i koja u postupku izrade i donošenja 4. Izmjena i dopuna Plana, osim temeljem članka 101. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju, daju mišljenja ili suglasnosti i temeljem posebnih propisa:
 1. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Gundulićeva 2, 42 000 Varaždin - daje suglasnost temeljem čl. 56. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18)
 2. MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE:
 - a) Uprava poljoprivrede i prehrambene industrije, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb – daje zahtjeve i mišljenje temeljem čl. 19. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 20/18 i 115/18)
 - b) Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Planinska ul. 2a, 10000 Zagreb – daje zahtjeve i mišljenje temeljem čl. 40. Zakona o šumama (NN br. 68/18 i 115/18)
 3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za Muru i Gornju Dravu, Međimurska 26 b, Varaždin – daju mišljenje temeljem čl. 36. Zakona o vodama (NN br. 153/09, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18)
 4. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, (HAKOM), Ul. Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10 110 Zagreb - daje prethodno mišljenje temeljem čl. 25. st. 3. Zakona o elektroničkim komunikacijama (NN br. 73/08., 90/11., 133/12., 80/13., 71/14. i 72/17.)
 5. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1, 42 000 Varaždin - daje suglasnost temeljem čl. 12. Zakona o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15 i 118/18)
 6. MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, Dežmanova ulica 10, 10000 Zagreb – daje mišljenje temeljem čl. 8. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN br. 52/2018)
 7. Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Franjevački trg 7, Varaždin – daje zahtjeve i mišljenje temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN br. 80/13., 15/18. i 14/19.)

- Tijela i osobe od kojih su zatraženi zahtjevi (podaci, planske smjernice, dokumenti i dr.) temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana:
 1. MUP, Policijska uprava Varaždinska, Služba zajedničkih i upravnih poslova, I. Milčetića 10, VŽ
 2. HRVATSKE VODE, VGI za mali sliv „Plitvica-Bednja”, Međimurska 26, Varaždin
 3. HRVATSKA AGENCIJA ZA OKOLIŠ I PRIRODU, Radnička cesta 80/7, Zagreb
 4. HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o., Širolina 4, 10 000 Zagreb
 5. HRVATSKE CESTE d.o.o., Sektor za razvoj i strateško planiranje, Odjel za razvoj i planiranje, Vončinina 3, 10000 Zagreb
 6. HRVATSKE CESTE d.o.o., Ispostava Varaždin, Kralja Petra Krešimira IV, Varaždin
 7. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE, Gajeva 2, 42000 Varaždin
 8. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o. (HOPS), Sektor za izgradnju i investicije, Zagreb, Kupaska 4
 9. HEP – ODS d.o.o. Elektra Varaždin, Kratka 3, Varaždin
 10. HEP – ODS d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Ul. grada Vukovara 37, 10000 Zagreb
 11. HEP d.d. Sektor za strategiju i razvoj, Ul. grada Vukovara 37, 10000 Zagreb
 12. ODAŠILJAČI I VEZE d.o.o, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269 d
 13. HRVATSKI TELEKOM d.d. Ul. R. F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb
 14. PLINACRO d.o.o., Savska cesta, 88a, Zagreb
 15. TERMOPLIN d.d. Varaždin, V. Špinčića 78, Varaždin
 16. VARKOM d.d., Trg bana Jelačića 15, Varaždin
 17. HRVATSKE ŠUME d.o.o, Uprava šuma podružnica Koprivnica, I. Meštrovića 28, 48000 KC
 18. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ispostava Novi Marof
 19. JAVNA USTANOVA ZA UPRAVLJANJE ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, Varaždin, Kratka 1
 20. Upravna tijela Varaždinske županije:
 - a. Upravni odjel za gospodarstvo, financije i europske poslove, Franjevački trg 7, Varaždin
 - b. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novi Marof, Trg hrvatske državnosti 1, 42220 Novi Marof
 - c. Upravni odjel za poljoprivredu i ruralni razvoj, Franjevački trg 7, Varaždin
 21. Županijski zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin
 22. Susjedne općine i gradovi (općine Gornji Kneginec, Jalžabet, Martijanec, Ljubešćica, Rasinja, te Grad Novi Marof i Grad Križevci)
 23. Mjesni odbori

Napomena: Iako se (sukladno pojašnjenju iz čl. 3. st. 2. Odluke o izradi) navodi da se radi o izmjenama i dopunama Plana ograničenog sadržaja, pozivi za dostavu zahtjeva su upućeni na sve navedene adrese u slučaju da navedena tijela imaju svoje zahtjeve koji se odnose na temu izmjena i dopuna Plana.

Većina tijela je u propisanom roku dostavila svoje zahtjeve.

Za tijela koja nisu dostavila zahtjeve smatra se da zahtjeve nemaju.

Većina zahtjeva se nije odnosila na razloge ove izmjene i dopune PPUG-a, te se isti neće uzeti u obzir ili će se djelomično uzeti u obzir, sukladno odluci Grada i planera.

Inicijative, zahtjevi i prijedlozi građana, društava, Mjesnih odbora i Grada za promjenu granica građevinskog područja (GP)

Od donošenja 2. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice 2010. g., prikupljale su se inicijative za pokretanja postupka izrade novih izmjena i dopuna plana. Iste se uglavnom odnose na proširenja građevinskog područja naselja.

3. izmjene i dopune PPUG-a iz 2015. g. su bile ciljane i nisu se odnosile na građevinska područja naselja.

Nakon donošenja Odluke o izradi 4. izmjena i dopuna PPUG-a prikupljali su se prijedlozi i zahtjevi.

Zaprimljeno je 60-ak zahtjeva.

Uglavnom su to zahtjevi građana za manja proširenja građevinskog područja u zonama mješovite, pretežito stambene namjene ili u zonama povremenog stanovanja.

Nekoliko zahtjeva su dali mjesni odbori, uglavnom za otvaranje novih zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

Nekoliko zahtjeva su dali poduzetnici, tvrtke koje posluju na području Grada, za proširenja i/ili prenamjenu građevinskog područja.

Grad je dao jedan zahtjev za proširenje građevinskog područja na zemljište u vlasništvu RH, te nekoliko zahtjeva za korekcijom odredbi za provođenje.

Legalizirana bespravna izgradnja

Analizirana je Evidencija o donesenim rješenjima o izvedenom stanju sukladno *Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* (NN 86/12, 143/13 i 65/17), tj. razmatrana su rješenja koja se odnose na zahvate koji nisu usklađeni s PPUG Varaždinske Toplice, tj. koji su izvan građevinskog područja definiranog dosad važećim planom ili u zoni druge namjene. Takvih Rješenja je *cca 150*.

Zaposjednutost građevinskog područja

- **podaci iz sada važećeg PPUG Varaždinske Toplice**

Prema podacima iz sada važećeg PPUG-a, tj. podacima iz 2. izmjena i dopuna PPUG-a 2010. g. (jer se u 3. /ciljanim/ izmjenama i dopunama PPUG-a 2015. g. nisu korigirala građevinska područja), Poglavlje 3.2.1. *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina*, Zbirna tablica 3.a, ukupno građevinsko područje je iznosilo **931,36 ha**, a izgrađeni dio **507,74 ha**. Proizlazi da je ukupno građevinsko područje bilo zaposjednuto **54,52%**.

Nadalje, prema podacima iz važećeg Plana, ukupna površina *građevinskog područja naselja* iznosila je **759,92 ha**, od čega je bilo zaposjednuto **503,68 ha (66,28%)**.

Ukupna površina *izdvojenog građevinskog područja izvan naselja* iznosila je **170,64 ha**, od čega je bilo zaposjednuto svega **3,91 ha (2,3%)**.

- **podaci u vrijeme početka izrade 4. Izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice**

Precrtavanjem granica građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u nove katastarske podloge, te definiranjem egzaktne (stvarne) zaposjednutosti građevinskog područja u početku izrade ovih izmjena i dopuna (prije unošenja izmjena i dopuna), dobiveni su podaci prikazani u **Tablici br. 1**.

PPUG VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune

Površine građevinskog područja (GP) naselja i izdvojenog GP izvan naselja (ha)

Tablica 1.

br.	NASELJE	GP naselja	zaposj.	izgrađ. %	GP izvan naselja	zaposj.	izgrađ. %	ukupno GP
1.	Boričevac Toplički	11,26	4,32	38,35	1,72	0	0,00	12,98
2.	Črnile	14,69	11,95	81,39	0	0	0,00	14,69
3.	Čurilovec	10,36	8,30	80,09	11,58	0	0,00	21,94
4.	Donja Poljana	47,03	35,44	75,37	0	0	0,00	47,03
5.	Drenovec	20,91	16,78	80,22	0	0	0,00	20,91
6.	Gornja Poljana	28,50	17,54	61,55	3,56	0,67	18,90	32,06
7.	Grešćevina	14,45	10,49	72,61	2,04	2,04	100,00	16,49
8.	Hrastovec Toplički	21,70	17,92	82,61	0,98	0	0,00	22,67
9.	Jalševac Svibovečki	31,43	26,97	85,80	0,19	0,19	100,00	31,63
10.	Jarki Horvatićevi	9,88	8,16	82,60	0	0	0,00	9,88
11.	Leskovec Toplički	39,93	27,88	69,83	0	0	0,00	39,93
12.	Lovrentovec	16,42	11,26	68,60	5,60	0	0,00	22,02
13.	Lukačevac Toplički	10,32	3,67	35,58	0	0	0,00	10,32
14.	Martinkovec	27,12	22,12	81,56	0	0	0,00	27,12
15.	Petkovec Toplički	22,05	19,02	86,22	21,61	0	0,00	43,66
16.	Pišćanovec	27,48	13,62	49,57	78,39	0,54	0,69	105,87
17.	Retkovec Svibovečki	7,00	4,63	66,17	0	0	0,00	7,00
18.	Rukljevina	7,34	5,69	77,54	0	0	0,00	7,34
19.	Svibovec	28,28	19,48	68,88	0,51	0,51	100,00	28,79
20.	Škarnik	14,28	7,27	50,89	27,12	5,62	20,72	41,40
21.	Tuhovec	52,79	36,76	69,63	1,90	123	64,99	54,69
22.	Varaždinske Toplice	207,62	129,13	62,20	70,36	0	0,00	277,98
23.	Vrtlinovec	45,50	39,18	86,11	2,64	0	0,00	48,14
Ukupno:		716,33	497,59	69,46	228,20	10,80	4,73	944,54

Precrtano ukupno građevinsko područje u Gradu iznosi **944,54 ha**, što je za cca 1,4. % više nego je iznosilo u dosad važećem Planu.

To je rezultat reinterpetacije dosad važećih granica kod precrtavanja na nove katastarske podloge (npr. uključivanje u građevinsko područje čitavih čestica koje su većim dijelom bile u građevinskom području, uključivanje prilaznih putova koji su neposredno uz građevinsko područje, korekcija granica u skladu s postojećim stanjem ustanovljenim preklapanjem katastarskih podloga s ortofoto snimkama i sl.), a sve u dogovoru Grada i planera.

Ukupno izgrađeni/zaposjednuti dio tako interpretiranog građevinskog područja je **508,39 ha**, što iznosi **53,82 %**.

Iz **Tablice 1** je razvidno da površina **građevinskih područja (svih) naselja** u Gradu iznosi **716,33 ha**, od čega je zaposjednuto **497,59 ha**, tj. **69,46 %**.

Ukupna površina **izdvojenih građevinskih područja izvan naselja** u Gradu iznosi **228,20 ha**, od čega je zaposjednuto 10,80 ha, tj. manje od 5 %.

Napomena: Donošenjem novog Zakona o prostornom uređenju koji je stupio na snagu 1.1.2014. g. definirano je „**izdvojeno građevinsko područje izvan naselja**“:

„*područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za stambenu*“.

Slijedom te definicije, dio građevinskog područja u naselju Varaždinske Toplice, južno od obilaznice (južno od spojne ceste na autocestu) se u ovom tabličnom prikazu računa kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja. Radi se o Zoni zelenila, sporta i rekreacije i Zoni turizma.

Ovi podaci su uzeti kao polazište za dozvoljena proširenja građevinskog područja, sukladno čl. 43. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja

Osnovni cilj 4. Izmjena i dopuna Plana je da se u Gradu Varaždinske Toplice unaprijedi organizacija, korištenje i namjena prostora te osiguraju mjerila i smjernice za uređenje i zaštitu prostora sukladno novim propisima, važećim dokumentima, strateškim opredjeljenjima, kao i stanjem na terenu, u okviru razloga zbog kojih se ove izmjene i dopune pokreću, definiranih Odlukom o izradi.

Ciljevi prostornog razvoja Grada, županijskog i gradskog značenja, kao i ciljevi prostornog uređenja naselja na području Grada definirani su PPŽ-om i osnovnim Planom (PPUG).

Osim usklađenja Plana sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i ostalom, u međuvremenu donesenom zakonskom regulativom, jedan od značajnijih ciljeva ovih izmjena i dopuna je smanjiti broj obaveznih UPU-a, tj. za pojedine dijelove građevinskog područja za koje se prema Zakonu obavezno donosi UPU, propisati uvjete provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU, čime se može ukinuti obaveza izrade UPU-a, sukladno članku 76. stavak 3. i članku 79. stavak 2. Zakona.

Vezano uz racionalno korištenje prostora (osobito građevinskih područja), razvoj naselja i izgradnju unutar i izvan njih treba usmjeravati prema (većim dijelom) izgrađenim dijelovima naselja (interpolacije), te na one neizgrađene dijelove naselja za koje postoji mogućnost kvalitetnog infrastrukturnog opremanja, postojanje pristupa/puta i sl.

Nakon analize rezultata procesa legalizacije bespravno izgrađenih objekata, cilj je, koliko je to moguće, iste uklopiti u planske postavke.

Značajan cilj ovih izmjena i dopuna je stvaranje prostornih preduvjeta za daljnji razvoj turizma, osobito zdravstvenog, koji tu tradicionalno postoji već godinama i s tim povezano istraživanje termomineralnih izvorišta.

Nadalje, cilj je podržati programe razvoja pojedinih poduzetnika s područja Grada.

Ciljevi razvoja Grada, vezani uz infrastrukturu su definirani u osnovnom Planu i dosadašnjim izmjenama i dopunama. S obzirom da predmet ovih izmjena i dopuna Plana nije infrastruktura, kroz ove izmjene i dopune je uglavnom evidentirana provedena i/ili projektirana infrastruktura koja ima direktan utjecaj na definiranje građevinskih područja. Plan se kroz odredbe za provođenje usklađuje s novim trendovima iz oblasti elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) i energetike (energija iz obnovljivih izvora).

U cilju očuvanja područja ekološke mreže RH, u Plan se unose novi podaci iz *Uredbe o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže*, a na području i u okruženju istih se ne smiju izvoditi zahvati koji bi mogli imati značajan negativni utjecaj na iste.

Ovim izmjenama i dopunama Plana dodatno se naglašava potreba očuvanja prostora i okoliša u cilju osiguranja što kvalitetnijeg okruženja za život, a očituje se kroz daljnje unapređenje zaštite prirodne i kulturne baštine, ali i kroz osiguravanje/planiranje višeg standarda življenja.

3. Plan prostornog uređenja

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Grada u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije

Osnovnim Planom, kao i Izmjenama i dopunama Plana, predlaže se cjelovit sustav prostornog uređenja koji bi trebao omogućiti daljnji razvitak Grada Varaždinske Toplice, uvažavajući županijski prostorni plan, kao i ostale dokumente županijske razine koji se reflektiraju na prostor Grada.

Osnova prostornog razvoja Grada definirana je i obrazložena u osnovnom Planu i dosadašnjim izmjenama i dopunama, a ovim Izmjenama i dopunama dodatno se doprinosi istom.

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

Prema osnovnoj namjeni prostora područje Grada Varaždinske Toplice se dijeli na:

- a) Građevinska područja
- b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja
- c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja

a) Građevinska područja

Ovim Izmjenama i dopunama Plana mijenjaju se građevinska područja zbog:

- usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju
- zahtjeva tvrtki i građana
- zahtjeva čelništva JLS-a i MO-a.

Definicije pojmova sukladno Zakonu:

Građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja, određen prostornim planom.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za stambenu.

Građevinsko područje se dijeli na izgrađeni i neizgrađeni dio.

Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom koje je izgrađeno.

Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj.

Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

Osnovna infrastruktura je građevine za odvodnju otpadnih voda i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade.

Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

U ovim izmjenama i dopunama se Plan usklađuje s gore navedenim definicijama pojmova u Zakonu o prostornom uređenju, tj. unutar građevinskog područja se definira izgrađeno građevinsko područje (egzaktni prikaz), dok se preostali neizgrađeni dio prikazuje kao uređeni ili neuređeni dio.

Za neuređeni dio građevinskog područja se ovim Planom propisuje obaveza donošenja UPU-a, odnosno propisuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU, čime se ukida obaveza izrade UPU-a, sukladno članku 76. stavak 3. i članku 79. stavak 2. Zakona (vidi poglavlje 3.4.3. *Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite* ovog Obrazloženja).

U ove izmjene i dopune Plana su ugrađeni zahtjevi tvrtki i građana, Grada i mjesnih odbora za proširenjem i/ili prenamjenom građevinskog područja, kao i dio legaliziranih zahvata (sukladno *Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*) za koje je procijenjeno da se uklapaju u koncept Plana.

Proširenja **građevinskog područja naselja** se uglavnom odnose na mješovitu, pretežito stambenu namjenu i povremeno stanovanje (vikend zone), te manje proširenje za gospodarsku namjenu unutar mješovite zone u Donjoj Poljani (Metalna galanterija „Obad“).

Što se tiče **izdvojenih građevinskih područja izvan naselja** ovim izmjenama i dopunama Plana:

- ukida se zona za obradu i skladištenje otpada u naseljima Petkovec T. i Hrastovec T.
- smanjuje se gospodarska zona u naselju Lovrentovec do koridora magistralnog plinovoda
- vrše se manje korekcije u zoni zelenila, sporta i rekreacije (golf) u naselju Pišćanovec
- smanjuje se dio zone zelenila, sporta i rekreacije uz lovački dom u Pišćanovcu za parcele neposredno uz cestu.

Ovim izmjenama i dopunama Plana je sukladno novom Zakonu o prostornom uređenju koji je stupio na snagu 1.1.2014. g. i koji jasno definira pojam „**izdvojeno građevinsko područje izvan naselja**“, izmijenjeno sljedeće:

- područjima rezerviranih namjena u kojima se ne planira stalno stanovanje, a nalaze se u perifernom dijelu građevinskog područja naselja, promijenjen je status, tj. ista se definiraju kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

To su: Zona zelenila, sporta i rekreacije, Poslovno-turistička zona i Gospodarska zona (proizvodna) u naselju Varaždinske Toplice, Turistička zona u Boričevcu T., mala zona zelenila u Vrtlinovcu, groblja u Rukljevini, Svibovcu i Jalševcu Svibovečkom.

S obzirom da je uočeno da se **granice naselja** razlikuju od onih dosad prikazivanih u Planu, uz dodatnu provjeru u *Područnom uredu za katastar Varaždin – Odjel za katastar nekretnina Novi Marof*, ovim izmjenama i dopunama Plana su izvršeni ispravci, što je rezultiralo i promjenama u iskazu površina građevinskih područja po naseljima.

Legalizirana bespravna izgradnja

Analizirajući *Rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađene zgrade*, ovim izmjenama i dopunama su u građevinsko područje uključene parcele s legaliziranim građevinama koje se nalaze neposredno uz važeće građevinsko područje ili u slučaju kad se radilo o većim grupacijama legaliziranih građevina uz nerazvrstanu cestu.

Zahvati legalizirani na izoliranim i/ili dislociranim parcelama, koje su previše udaljene od građevinskog područja naselja, ostat će izvan građevinskog područja, ali će se tretirati kao i ostala postojeća legalna izgradnja izvan građevinskog područja*.

**(Pojedinačne stambene, poslovne, pomoćne i gospodarske građevine, te manje grupacije istih, koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. 02. 1968. g., ili su ozakonjene u propisanom postupku, smatraju se postojećom legalnom izgradnjom izvan građevinskog područja.*

PPUG VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune

Za izgradnju legaliziranu temeljem *Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*, kao i za postojeću legalnu izgradnju izvan građevinskog područja ovim je izmjenama i dopunama Plana definiran obim mogućih zahvata kroz Odredbe za provođenje, poglavlje 2.4.5. *Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja*.

Tablica 2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA (definirana ovim 4. izmjenama i dopunama)

Površine GP naselja i izdvojenog GP izvan naselja (ha)								
br.	NASELJE	GP naselja	zaposj.	izgrađ. %	GP izvan naselja	zaposj.	izgrađ. %	ukupno GP
1.	Boričevac Toplički	11,08	4,64	41,93	1,72	0,00	0,00	12,80
2.	Črnile	15,12	12,34	81,62	0,00	0,00	0,00	15,12
3.	Čurilovec	13,13	8,68	66,07	11,58	0,00	0,00	24,72
4.	Donja Poljana	49,29	35,66	72,34	0,00	0,00	0,00	49,29
5.	Drenovec	21,04	16,84	80,03	0,00	0,00	0,00	21,04
6.	Gornja Poljana	28,73	17,86	62,16	3,56	0,67	18,90	32,29
7.	Grešćevina	16,46	11,34	68,90	2,04	0,00	0,00	18,49
8.	Hrastovec Toplički.	22,59	18,90	83,69	0,63	0,00	0,00	23,22
9.	Jalševac Svibovečki	32,18	27,56	85,62	0,49	0,35	70,65	32,68
10.	Jarki Horvatićevi	10,15	8,16	80,43	0,00	0,00	0,00	10,15
11.	Leskovec Toplički	41,25	28,34	68,71	0,00	0,00	0,00	41,25
12.	Lovrentovec	16,42	11,26	68,60	4,65	0,00	0,00	21,07
13.	Lukačevac Toplički	10,53	3,74	35,47	0,00	0,00	0,00	10,53
14.	Martinkovec	30,69	23,27	75,84	0,00	0,00	0,00	30,69
15.	Petkovec Toplički	22,34	19,30	86,40	20,57	0,00	0,00	42,91
16.	Pišćanovec	29,55	13,68	46,28	78,16	0,54	0,69	107,72
17.	Retkovec Svibovečki	7,37	5,01	67,89	0,00	0,00	0,00	7,37
18.	Rukljevina	6,55	5,15	78,68	1,00	0,62	61,98	7,55
19.	Svibovec	28,33	18,70	66,00	0,51	0,51	100,00	28,84
20.	Škarnik	14,28	7,27	50,89	25,68	4,72	18,39	39,96
21.	Tuhovec	53,29	37,14	69,70	1,90	1,23	64,99	55,19
22.	Varaždinske Toplice	186,06	118,85	63,88	99,15	11,94	12,04	285,21
23.	Vrtlinovec	46,21	40,37	87,35	2,98	0,00	0,00	49,20
Ukupno:		712,66	494,06	69,33	254,63	20,58	8,08	967,29

Nova površina građevinskog područja u Gradu Varaždinske Toplice iznosi **967,29 ha** što je za **35,93 ha (za 3,86 %)** više nego je iznosila dosad.

Ta razlika je rezultat:

- a) reinterpretacije dosad važećih granica kod precrtavanja na nove katastarske podloge (npr. uključivanje u građevinsko područje čitavih čestica koje su većim dijelom bile u građevinskom području, uključivanje prilaznih putova koji su neposredno uz građevinsko područje, korekcija granica /smanjenje-proširenje/ u skladu s postojećim stanjem ustanovljenim preklapanjem katastarskih podloga s ortofoto snimkama i sl.), ukupno povećanje građevinskog područja od **13,18 ha**
- b) usvajanja inicijativa i zahtjeva (npr. smanjenja nekih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, ukidanje zone za reciklažna dvorišta u Petkovcu/Hrastovcu, usvajanje većine zahtjeva Grada, tvrtki i građana za proširenje građevinskog područja), što je ukupno donijelo povećanje od **22,75 ha**.

Nova **zaposjednutost** građevinskog područja naselja iznosi **69,33 %**.

Bez obzira na proširenje građevinskog područja izgrađenost je ostala skoro ista jer se u većini slučajeva proširenje odnosilo na već zaposjednute čestice.

Zaposjednutost izdvojenog građevinskog područja izvan naselja je **8,08 %**.

Objašnjenje: Dvostruko veća zaposjednutost nego je bila u dosad važećem Planu proizlazi iz toga što su dijelom izgrađene gospodarske zone u istočnom dijelu naselja Varaždinske Toplice ovim izmjenama i dopunama, sukladno Zakonu, postale izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Namjena građevinskog područja (GP) naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja

- **Naselje Varaždinske Toplice:**

U dosad važećem Planu nisu bile definirane rezervirane namjene unutar centralnog dijela građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice jer su iste bile definirane GPU-om. U dijelovima građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice za koja se ovim izmjenama i dopunama PPUG-a GPU stavlja izvan snage, definirane su rezervirane zone centra (javne i društvene namjene), zone zelenila sporta i rekreacije, zona groblja i gospodarska zona.

S obzirom da se gospodarska zona nalazi u istočnom rubnom (perifernom) dijelu naselja, ona se ovim izmjenama i dopunama „seli“ u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, kao i Zona zelenila, sporta i rekreacije i Poslovno-turistička zona (locirane južno od obilaznice), koje su dosad bile dio građevinskog područja naselja.

U Poslovno-turističkoj zoni se ovim izmjenama i dopunama uz turističku namjenu dodaje i poslovna.

Zona rezidencijalnog stanovanja u jugozapadnom dijelu naselja se ovim izmjenama i dopunama pretvara u mješovitu, pretežito stambenu zonu.

Dio Gospodarske zone u izdvojenom GP izvan naselja koji je dosad bio dio gospodarske zone u Škarniku je utvrđivanjem granica naselja postao izdvojeni dio građevinskog područja izvan naselja Varaždinske Toplice.

- **Boričevac Toplički**

Ovim izmjenama i dopunama Plana se manja Zona turizma (locirana periferno) iz građevinskog područja naselja „seli“ u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

- **Vrtlinovec**

Manja Zona zelenila, sporta i rekreacije (locirana periferno) se iz građevinskog područja naselja „seli“ u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

- **Petkovec Toplički**

U izdvojenom GP izvan naselja ukida se Zona rezervirana za reciklažna dvorišta.

- **Hrastovec Toplički**

U izdvojenom GP izvan naselja ukida se Zona rezervirana za reciklažna dvorišta.

- **Lukačevac Toplički**

Unutar GP naselja preoblikovana je (smanjena) zona rezidencijalnog stanovanja.

- **Rukljevina**

Groblje (locirano periferno) se iz GP naselja „seli“ u izdvojeno GP izvan naselja.

- **Svibovec i Jalševac Svibovečki**

Groblje (locirano periferno) se iz GP naselja „seli“ u izdvojeno GP izvan naselja.

- **Lovrentovec**

U izdvojenom GP izvan naselja smanjuje se Gospodarska proizvodna zona.

- **Škarnik**

U izdvojenom GP izvan naselja smanjuje se Gospodarska proizvodna zona zbog nove izmjere kontaktnog dijela katastarske općine Varaždinske Toplice i utvrđivanja granice naselja prema kojoj je dio zone zapravo u naselju Varaždinske Toplice.

- **Pišćanovec**

U izdvojenom GP izvan naselja smanjuje se Zona zelenila, sporta i rekreacije uz lovački dom za pojas uz lokalnu cestu koji dobiva namjenu mješovitu, pretežito stambenu.

U izdvojenom GP izvan naselja vrše se manje korekcije Zone zelenila, sporta i rekreacije planirane za golf igralište zbog prilagodbe preparcelaciji koja je u međuvremenu izvršena.

Tablica 3. NAMJENA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

NASELJE	turizam	gosp. proizvod.	gosp. poslov.	zelenilo sport, rekr.	groblje	UKUPNO
Boričevac Toplički	1,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1,72
Čurilovec	0,00	0,00	0,00	11,58	0,00	11,58
Gornja Poljana	0,00	1,46	0,00	2,11	0,00	3,56
Grešćevina	0,00	2,04	0,00	0,00	0,00	2,04
Hrastovec Toplički	0,00	0,63	0,00	0,00	0,00	0,63
Jalševac Svibovečki	0,00	0,00	0,00	0,19	0,30	0,49
Lovrentovec	0,00	4,65	0,00	0,00	0,00	4,65
Petkovec Toplički	0,00	20,57	0,00	0,00	0,00	20,57
Pišćanovec	0,00	0,00	0,00	78,16	0,00	78,16
Rukljevina	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Svibovec	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Škarnik	0,00	25,68	0,00	0,00	0,00	25,68
Tuhovec	0,00	0,00	0,00	1,90	0,00	1,90
Varaždinske Toplice	26,37	28,75	6,06	37,98	0,00	99,15
Vrtlinovec	0,00	0,00	0,00	2,98	0,00	2,98
Ukupno	28,09	83,77	6,06	134,90	1,81	254,63

U ostalim naseljima nema izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

PPUG VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune

Tablica 4. NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

br.	NASELJE	mješovita pretežito stambena	rezidenc. stanov.	vikend	javna i društ. namj.	gosp. proizv.	groblje	zelenilo sport i rekreac	ukupno GP naselja
1.	Boričevac T.	2,90	5,65	2,53	0,00	0,00	0,00	0,00	11,08
2.	Črnile	12,40	0,00	1,33	0,00	0,00	0,00	1,39	15,12
3.	Čurilovec	12,26	0,00	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	13,13
4.	Donja Poljana	36,11	0,00	12,68	0,50	0,00	0,00	0,00	49,29
5.	Drenovec	17,64	0,00	3,05	0,35	0,00	0,00	0,00	21,04
6.	Gornja Poljana	24,96	0,00	3,77	0,00	0,00	0,00	0,00	28,73
7.	Grešćevina	12,56	0,00	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00	16,46
8.	Hrastovec T.	15,40	0,00	7,19	0,00	0,00	0,00	0,00	22,59
9.	Jalševac S.	22,00	0,00	10,18	0,00	0,00	0,00	0,00	32,18
10.	Jarki Horvat.	5,17	0,00	4,98	0,00	0,00	0,00	0,00	10,15
11.	Leskovec T.	32,06	0,00	8,60	0,59	0,00	0,00	0,00	41,25
12.	Lovrentovec	12,54	0,00	3,88	0,00	0,00	0,00	0,00	16,42
13.	Lukačevac T.	5,90	3,23	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	10,53
14.	Martinkovec	7,18	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00	0,00	30,69
15.	Petkovec T.	16,89	0,00	4,12	0,00	0,97	0,00	0,37	22,34
16.	Pišćanovec	20,53	0,00	9,02	0,00	0,00	0,00	0,00	29,55
17.	Retkovec S.	3,84	0,00	3,54	0,00	0,00	0,00	0,00	7,37
18.	Rukljevin	3,00	0,00	3,55	0,00	0,00	0,00	0,00	6,55
19.	Svibovec	25,73	0,00	0,74	1,86	0,00	0,00	0,00	28,33
20.	Škarnik	13,50	0,00	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00	14,28
21.	Tuhovec	45,62	0,00	7,38	0,30	0,00	0,00	0,00	53,29
22.	Var. Toplice**	163,80	8,20	5,46	4,02	0,00	2,36	2,22	186,06
23.	Vrtlinovec	24,09	0,00	21,82	0,30	0,00	0,00	0,00	46,21
	UKUPNO	536,08	17,08	144,27	7,93	0,97	2,36	3,98	712,66

** Za naselje Varaždinske Toplice je u površinu mješovite, pretežito stambene namjene (**163,80 ha**) uračunata kompletna površina zone u kojoj je i dalje na snazi GPU, a u kojoj se propisuje obaveza izrade UPU-a:

UPU A - središnji dio naselja Varaždinske Toplice

UPU B - jugoistočni dio naselja Varaždinske Toplice (mješovita pretežito stambena zona)

Kroz izradu tih UPU-a će se detaljnije definirati namjene u tim područjima, primjereno razini plana.

b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja

Ovim Planom se, sukladno čl. 44. Zakona o prostornom uređenju, izvan građevinskog područja planira slijedeća izgradnja:

- infrastruktura
- građevine obrane (*ukoliko se za istima ukaže potreba*)
- građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji
- građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu
- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina (*geotermalne vode*)
- sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom s pratećim zgradama
- zahvati u prostoru za robinzonski smještaj (*kapaciteta do 30 gostiju*)
- stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više, i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više
- rekonstrukcija postojećih građevina.

U ovim izmjenama i dopunama PPUG-a se više ne prikazuje zatečena izgradnja izvan građevinskog područja jer je nemoguće kvalitetno detektirati svu izgradnju, pa se smatra da je bolje ne prikazivati je. Status takve izgradnje je definiran kroz Odredbe za provođenje, poglavlje 2.4.5. *Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja.*

c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja

PPUG-om su kao neizgrađene površine izvan građevinskog područja definirane slijedeće namjene:

- šume isključivo osnovne namjene: *gospodarske šume*
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- vodne površine (Bednja i ostali potoci i kanali).

Tablica 5 - PRIKAZ SMANJENJA/PROŠIRENJA POLJOPRIVREDNIH/ŠUMSKIH POVRŠINA

Namjena površina	površina prema osnovnom Planu (ha)	površina nakon 2. IiD Plana (ha)	površina nakon 4. IiD Plana (ha)	smanjenje/ /proširenje (ha)
Šumske površine (<i>gospodarske šume</i>)	4.500,00	4482,17	4466,08	- 16,09
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	2.486,23	2295,80	2478,67	+ 182,87

Ovim izmjenama i dopunama su se „šumske površine“ smanjile za 16,09 ha, a „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište“ se povećalo za 182,87 ha. Razlozi za to su višestruki:

- prema novim podacima DGU-a, ukupna površina Grada je manja za **60,12 ha** u odnosu na onu s kojom se računalo u PPUG-u 2010. g.
- građevinska područja su proširena za **35,93 ha**
- u ovim Izmjenama i dopunama Plana su svi vodotoci i prometnice prikazani linearno, tj. njihova površina je u sklopu drugih namjena: „šumskih površina“, „ostaloga poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta“ i građevinskog područja.

PPUG VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina naselja i izgrađene strukture izvan naselja; poljoprivredne, šumske, vodne i ostale površine)

Zbirna tablica 3.a

Red. broj	Naziv županije Naziv općine	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Grada	stan/ha ha/stan*
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
1.1.	Građevinska područja	ukupno	G	967,29	12,22	6,58 *0,15
	- izgrađeni dio GP	ukupno	Izgr.	514,65	6,50	
	<i>Građevinska područja naselja</i>	<i>ukupno</i>	<i>GN</i>	<i>712,66</i>	<i>9,00</i>	
	- izgrađeni dio GP naselja	ukupno	<i>Izgr.</i>	<i>494,06</i>	<i>6,24</i>	
	<i>Izdvojena GP izvan naselja</i>	<i>ukupno</i>	<i>GI</i>	<i>254,63</i>	<i>3,22</i>	
	- izgrađeni dio izdvoj. GP izvan naselja	ukupno	<i>Izgr.</i>	<i>20,58</i>	<i>0,26</i>	
1.2.	Izgrađene strukture izvan GP naselja	ukupno		2,84	0,04	2239,27 *0,0004
	- farme (ostale namjene nisu definirane kao površine)					
1.3.	Šumske površine	*ukupno	Š	4466,08	56,43	*0,70
	- gospodarske		Š1			
1.4.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	*ukupno	PŠ	2478,67	31,31	*0,39
1.5.	Vodne površine – vodotoci (prikazani su linearno)		V	-	-	-
1.6.	Ostale površine - infrastrukturni sustavi - cestovni i drugi koridori (prikazani su linearno)		IS	-	-	-
	GRAD	ukupno		7914,88	100,00	0,80 *1,24

Napomene:

- Podaci o površinama dobiveni su digitalnim postupkom iz kartografske podloge u mj. 1:25.000 "Korištenje i namjena površina".
- Površina Grada Varaždinske Toplice je prema podacima dobivenim od DGU-a **7914,88 ha**, a što je za **60,12 ha manje** nego je iznosila prema podacima iz PPUG-a 2010. g.
- Za izračun gustoće naseljenosti stan/ha i ha/stan* uzet je broj stanovnika iz popisa 2011.g. (**6.364 stanovnika**), a što je za 609 stanovnika manje nego je iznosilo prema popisu iz 2001. g. (podatak koji se koristio u PPUG-u iz 2010. g).
- U dosad važećem Planu se dio vodotoka i prometnica iskazivao površinom, a dio je bio „u sklopu drugih površina“. Ovim Izmjenama i dopunama Plana su svi vodotoci i prometnice prikazani linearno, pa su stoga „ostale poljoprivredne i šumske površine“ uvećane.

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.3.1. Gospodarske djelatnosti

INDUSTRIJA, MALO I SREDNJE PODUZETNIŠTVO

Ovim izmjenama i dopunama Plana izvršeno je:

- smanjenje gospodarske proizvodne zone u izdvojenom građevinskom području izvan naselja uz magistralnu infrastrukturu:
 - o zona u Lovrentovcu (do zaštitnog koridora magistralnog plinovoda)
- prošireno je građevinsko područje naselja Donja Poljana za proširenje obrta „Obad“ (metalna galanterija).
- odredbama za provođenje povećana je maksimalna veličina poslovne građevine u zoni mješovite pretežito stambene namjene.

RUDARSTVO - eksploatacija mineralne sirovine

U naselju Varaždinske Toplice eksploatira se termomineralna voda. Eksploatacija vode se vrši na prostoru rimskog foruma (izvorište Klokot).

Grad Varaždinske Toplice je naručio izradu *Znanstveno-istraživačke studije za potrebe druge (II) faze istraživanja termomineralnog izvorišta Varaždinske Toplice (prof.dr.sc. M. Golub i dr., rujana, 2018.)*. Navedenom Studijom su:

- predložene potencijalne nove lokacije za zdenac u okruženju izvorišta (L1, L2, L3 i L4) kako bi se postojeći zdenac premjestio iz arheološke zone
- analizirana je postojeća duboka geotermalna bušotina VTT-1 (INA/GEOTEHNIKA, iz 1988. g.) i predložena njena revitalizacija
- indicirana je mogućnost postojanja dodatnog geotermalnog ležišta na prostoru Zone turizma (južno od obilaznice - D526), za koje je potrebno pokrenuti slijedeću (III) fazu istraživanja.

Sukladno *Znanstveno-istraživačkoj studiji* u ovaj Plan se unosi zona unutar koje se mogu vršiti istražni radovi u svrhu iznalaženja novih termomineralnih izvorišta, prikazana na kartografskom prilogu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

Za sanaciju bušotine unutar rimskog foruma, te potencijalne nove lokacije za zdenac unutar zaštićene zone potrebno je ishoditi prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, istraživanje geotermalne vode može se planirati na svim prostorima na kojima za to u prostornim planovima ne postoje zapreke, te se ni ovim Planom ne ograničava isto.

TURIZAM, UGOSTITELJSTVO, SPORT I REKREACIJA

Ovim izmjenama i dopunama se temeljem čl. 44. Zakona o prostornom uređenju daje mogućnost uređenja slijedećih sadržaja izvan građevinskog područja:

- sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama,
- bavljenje robinzonskim turizmom uz moguće smještajne kapacitete
- bavljenje seoskim turizmom na parcelama od 2 ha i više.

Na području Grada se ne planiraju nove zone zelenila, sporta i rekreacije.

Ovim izmjenama i dopunama se sjeverni dio Zone turizma u naselju Varaždinske Toplice (južno od obilaznice) prenamjenjuje u gospodarsku - poslovnu zonu.

3.3.2. Društvene djelatnosti

Od donošenja 3. izmjena i dopuna PPUG-a u Gradu Varaždinske Toplice se i dalje unapređuje i razvija društvena infrastruktura, sukladno Planu.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana izvršene su manje izmjene i dopune odredbi za provođenje koje se odnose na uvjete smještaja društvenih djelatnosti.

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja

- **Zaštićeni dijelovi prirode**

Uže područje Kalnika je zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode u kategoriji značajni krajobraz. Na području Grada Varaždinske Toplice je samo manji dio tog zaštićenog područja, cca 35,57 ha, što je cca 0,45 % od ukupne površine Grada.

PPŽ-om se predlaže zaštita **šireg područja Kalnika** u kategoriji značajni krajobraz. Na području Grada Varaždinske Toplice to područje bi se prostiralo na cca 3750,46 ha (37,5 km²) tj. obuhvaćalo bi skoro 50% površine Grada.

Granica planiranog proširenja značajnog krajobraza područja Kalnik na području Grada je preuzeta iz PPŽ-a i prikazana na graf. prilogu br. 3.1. *“Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora”*.

Međutim, stav Grada i planerskog tima je da je ovakva zaštita na 50 % površine Grada preambiciozna, te da će istu biti teško kvalitetno provoditi.

Ovim izmjenama i dopunama PPUG-a predlaže se da se šire područje Kalnika detaljno istraži i vrednuje, jer preduvjet za donošenje optimalnih mjera koje će pridonijeti održivom korištenju, očuvanju i zaštiti krajobraza je kvalitetno poznavanje svih obilježja tog prostora.

Prilikom narednih izmjena i dopuna PPŽ-a isto bi trebalo preispitati, područje korigirati (smanjiti), te će se taj prijedlog smatrati i prijedlogom PPUG Varaždinske Toplice, bez da se PPUG naknadno mijenja.

Osim navedenog prijedloga, ovim izmjenama i dopunama PPUG-a evidentira se izmjena ranga značaja Kalnika kao „prirodna baština lokalnog značaja“ (ranije se planiralo da će Kalnik biti „prirodna baština državnog značaja“), te se vrše manje korekcije odredbi za provođenje.

- **Graditeljska baština**

Za potrebe izrade sveobuhvatnih izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice 2010. godine („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 5/2010) izrađena je Konzervatorska studija (Nada Benić-Hlebec dipl. ing. arh., prosinac 2007.) koja se vezala na tada važeće Rješenje broj 02-115/3-1969, Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu, kojim je utvrđeno da **urbanistička cjelina i arheološki lokalitet Varaždinske Toplice** imaju svojstvo spomenika kulture, te su definirane granice njegove zaštite „A“, „B“, „E“, „K“ i „I“.

Donošenjem novog Rješenja 17. lipnja 2011. g., Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, utvrđeno je da **Kulturno-povijesna cjelina grada Varaždinske Toplice** ima svojstvo kulturnog dobra. Novim Rješenjem su prostorne međe kulturno-povijesne cjeline bitno smanjene zbog novonastalih momenata, čime ranija sveobuhvatna zaštita nije više nužna. Nove zone zaštite su:

- zona A - potpuna zaštita povijesnih struktura
- zona B - djelomična zaštita povijesnih struktura
- zona C - ambijentalna zaštita.

Za izradu ovih 4. izmjena i dopuna PPUG-a preuzimaju se mjere zaštite kulturnih dobara unutar pojedinih zona zaštite iz Konzervatorske studije (N. Benić-Hlebec, 2007.) i to na način da se u pravilu mjere za „stare“ zone „A“ i „B“ primjenjuju na nove zone A i B, dok se za novu zonu C na određeni način primjenjuju mjere za „staru“ zonu „E“.

Navedene mjere zaštite daju se u nastavku i sastavni su dio Odredbi za provođenje.

Zone zaštite A, B i C prikazane su na kartografskim prikazima 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički*.

- **zona A - potpuna zaštita povijesnih struktura**

(*potpuna konzervatorska zaštita i očuvanje povijesnog kompleksa u svim elementima i dijelovima, izgrađenim i neizgrađenim površinama.*)

Mjere zaštite

- *cjelovita zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja;*
- *na području ove zone unošenje novih struktura nije dopušteno;*
- *moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesnu strukturu (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija) uz strogo pridržavanje konzervatorskih uvjeta;*
- *zaštitni i drugi radovi unutar zone A i na pripadajućim kulturnim dobrima mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu;*
- *za intervencije na kulturnom dobru potrebno je prethodno izraditi cjelovitu konzervatorsku dokumentaciju koja uključuje tehničku dokumentaciju s arhitektonskom snimkom postojećeg stanja;*
- *za sve zemljane radove na području zone A propisuje se kontinuirani nadzor arheologa;*
- *vlasnik (imatelj) kulturnog dobra unutar zone A dužan je provoditi mjere zaštite koje se odnose na održavanje kulturnog dobra, propisane od Konzervatorskog odjela u Varaždinu;*
- *kulturno dobro unutar zone A ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;*
- *u jednakoj mjeri u kojoj se štiti vrijedna kulturno-povijesna struktura štite se i neizgrađene površine čije uređenje također podliježe propozicijama i odobrenju nadležnog tijela;*
- *detaljni uvjeti zaštite za područja zone A biti će definirani u Konzervatorskoj studiji za UPU središnjeg dijela naselje Varaždinske Toplice.*

- **zona B - djelomična zaštita povijesnih struktura**

(*konzervatorska zaštita vrijednih elemenata povijesne strukture i povijesne planske matrice*)

Mjere zaštite

- *obvezna je makrozaštita reljefa jer garantira očuvanje temeljnog nosioca osobitosti i specifičnosti Varaždinskih Toplica i njezine povijesne matrice;*
- *očuvanje i prezentnost prirodne konfiguracije koja se manifestira kroz pojavu karakterističnih sedrenih terasa niz koje se lepezasto širi povijesno naselje u bednjansku dolinu;*
- *uređenje prostora provoditi uz pridržavanje konzervatorskih načela zaštite kulturno povijesne cjeline, u prvom redu kompozicijskih vrijednosti naselja proizašlih iz karakteristične terenske konfiguracije;*
- *zadržavanje postojeće urbane matrice bez uvođenja novih ulica;*

- čuvati i njegovati karakteristične elemente urbanog koncepta i organizacije naselja koje čine povijesna mreža komunikacija, raskršća, trgovi i proširenja, te prostorne jedinice odnosno stare inzule i njihova naslijeđena parcelacija;
 - uređivati i održavati neizgrađene površine, naročito zelene padine karakterističnih terasa, zatim parkovne površine, drvorede odnosno vrijedna stabla, kao i elemente povijesne urbane opreme javnih površina;
 - težiti ka očuvanju izvornih namjena površina i načina njihova korištenja;
 - održavati i čuvati povijesnu graditeljsku strukturu, karakteristične sklopove i poteze;
 - sprječavanje nadogradnje ili dogradnje vrijednih povijesnih građevina kao i neprimjerenih adaptacija kojima se bitno mijenjaju izvorne graditeljske karakteristike;
 - spriječiti izgradnju neprimjerenih volumena, naglašenih gabarita van mjerila naselja te njegovati naslijeđene graditeljske oblike i način organizacije parcela;
 - respektirati mjerilo naselja i gabarite s tradicionalnim kosim krovovima jer su autentični i karakteristični element u slici naselja;
 - zamjenska gradnja i interpolacija moguća je uz poštivanje mjerila naselja i uz prethodnu valorizaciju lokacije;
 - u zoni B zaštite povijesne cjeline Varaždinske Toplice ne mogu se podizati višestambene zgrade jer bitno odudaraju od povijesne matrice kao i pripadajuće karakteristične stambene arhitekture i njezinog mjerila;
 - u sklopu zone B nalazi se dio Perivoja s arheološkim lokalitetom kao izuzetna vrijednost naselja koju treba njegovati i očuvati od devastacije i bilo koje izgradnje;
 - na području arheološkog lokaliteta ne mogu se poduzimati građevinski i zemljani radovi bez odobrenja nadležnog tijela;
 - sačuvati vrijedne i prepoznatljive vizure unutar naselja te očuvati panoramske poglede prema pejzažu koji okružuje naselje;
 - posebnu pažnju posvetiti zaštiti vizura prema dominantama i simbolima naselja kao što je to župna crkva sv. Martina i kapela sva Duha;
 - za područje zone B obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja;
 - do donošenja UPU-a unutar zone B moguće su pojedinačne rekonstrukcije, zamjene i interpolacije manjeg opsega uz uvjete i suglasnost nadležnog tijela;
 - u sklopu Konzervatorske studije za Urbanistički plan uređenja biti će detaljnije obrađene mjere zaštite zone ;
 - za sve intervencije na području zone B u cjelini kao i na pojedinačnim kulturnim dobrima koja se nalaze u Popisu kulturne baštine, koja su zaštićena i preventivno zaštićena, potrebno je ishoditi Zakonom propisane suglasnosti kod nadležnog tijela (Konzervatorski odjel u Varaždinu).
- **zona C (i kontaktno područje uz zonu C) - ambijentalna zaštita**
(očuvanje kompozicijskih vrijednosti naselja, vizura, panorama, urbanih slika i obris)

Mjere zaštite

- ukoliko naselje Varaždinske Toplice pokazuje veću tendenciju rasta i u koliko je dokazano i opravdano širenje građevinskih područja, tada je potrebno izgradnjom na tim područjima očuvati prepoznatljivost i homogenost slike povijesnog naselja, te ekspoziciju cjeline i njezinih dominantanti;
- pažljivo oblikovati nove prostore uz uvjet očuvanja karakteristike i tipa naselja, njegovu povijesnu matricu i urbanu koncepciju te pripadajući prirodni krajolik;

- očuvati povijesnu mrežu komunikacija koja se nastavlja na zonu B kao i kvalitetne vizure prema povijesnoj cjelini i njezinim dominantama, župnoj crkvi sv. Martina i kapeli sv. Duha;
- izbjegavati kontinuirano izgrađivanje duž postojećih povijesnih komunikacija i na račun vrijednog prirodnog krajolika;
- odgovarajućim cezurama sačuvati povijesni okvir naselja i oblikovati kvalitetni prijelaz u novo izgrađene zone;
- za nove veće građevinske zone potrebno je izraditi UPU-e kojima će se riješiti kvalitetan odnos prema povijesnoj cjelini i njezinom mjerilu;
- prilikom oblikovanja i izgradnje u novim građevinskim zonama očuvati vizualni kontakt s vrijednim ambijentima naselja, njegovim povijesnim simbolima i dominantama, te panoramske doživljaje povijesne cjeline i pripadajućeg krajolika u pristupnim komunikacijama;
- na prostorima sjevernog dijela povijesne cjeline odnosno na obroncima i brežuljcima Topličke gore intervencije svesti na nužni i prihvatljivi minimum, što podrazumijeva rahlu izgradnju odnosno interpoliranje slobodnostojećih objekata u područjima postojeće vikend izgradnje i stambene izgradnje uz Varaždinsku cestu i Vinogradsku ulicu, jer su ovi prostori naročito eksponirani i bitno utječu na kvalitetu i autentičnost slike povijesnog naselja;
- spriječiti izgradnju predimenzioniranih stambenih objekata neprimjerenog oblikovanja kakvi se pojavljuju u zoni sjeverno od kompleksa kapele sv. Duha i nekadašnje škole i u izravnom su konfliktu s ovim kulturnim dobrima;
- u interesu zaštite vrijednih vizura spriječiti vizualne barijere u vidu infrastrukturnih objekata, stupova i prenaglašenih vertikala;
- za park Varaždinske Toplice koji je zaštićen još 1963. godine potrebno je izraditi odgovarajuću studiju sanacije i uređenja;
- izbjegavati daljnje širenje građevinskog područja sjeveroistočno od zone C, odnosno sjeverozapadno od postojeće radne (gospodarske) zone jer je to dio podbrežja Topličke gore koji zajedno sa zaštićenim parkom u Varaždinskim Toplicama tvori vrijedni prirodni krajolik u zaleđu naselja;
- sačuvati od svake izgradnje područje zapadno od zaštićenog parka pa do granice građevinskog područja uz Varaždinsku cestu, kao sastavni dio zelenih obronaka sjevernog podbrežja prisutnih u slici naselja;
- postojeću radnu zonu sjeverno od Ludbreške ulice ne širiti prema zapadu odnosno naselju, a prema Ludbreškoj ulici osigurati potez zaštitnog zelenila;
- u organizaciji i oblikovanju građevinskih područja južno od zone B posvetiti pažnju vizurama prema povijesnoj cjelini i njezinom prirodnom sjevernom zaleđu;
- osigurati neizgrađeni koridor obostrano uz Zagrebačku ulicu;
- posebno je važno osigurati nesmetani panoramski doživljaj naselja koji se ostvaruje sa Zagrebačke ulice počev od južnog zavoja ceste koja naglo skreće prema zapadu;
- obzirom da su čitavo područje naselja kao i njegova neposredna okolina pokriveni kako dosad otkrivenim tako i potencijalnim arheološkim nalazima potrebno je i u zoni C za svaki eventualni nalaz pravovremeno obavijestiti nadležno tijelo;
- na postojećim arheološkim lokalitetima potrebno je postupati u skladu s propozicijama nadležnog tijela
- za zahvate nove izgradnje i povećanje gabarita postojeće potrebno je kao uvjet za dobivanje lokacijske dozvole ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

Za područja definirana kao zone A (3 zone) i zona B potrebno je izraditi detaljniju konzervatorsku studiju (ili izmjene i dopune postojeće iz 1976.), kao preduvjet za izradu UPU-a središnjeg dijela naselja Varaždinske Toplice. Zona obuhvata Konzervatorske studije će se definirati kroz izradu projektnog zadatka za izradu iste, u suradnji s konzervatorskom strukom. Preporuka je da Studija obuhvati i dio zone zaštite C. Navedene ***mjere zaštite*** definirane ovim Planom za područje zone A i zone B su smjerničkog karaktera, tj. predstavljaju osnovu za izradu navedene detaljnije konzervatorske studije.

Do donošenja detaljnije konzervatorske studije i UPU-a središnjeg dijela naselja Varaždinske Toplice, 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, tj. unutar područja zona zaštite A i B, provode se prema mjerama zaštite definiranim *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice* uz ishođenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

Mjere zaštite za područje definirano kao zona C (*i kontaktno*) su također smjerničkog karaktera i potrebno ih je adekvatno ugraditi u prostorno-planske dokumente užih područja.

Za dijelove zone C koji nisu obuhvaćeni obavezom izrade UPU-a, prestaje važiti nadležnost GPU-a, a svi zahvati se provode uz ishođenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

3.4.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju

- **Ekološka mreža**

U međuvremenu je donesena nova *Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže*, koja donosi bitne promjene u odnosu na Uredbu iz 2007. g. prema kojoj su dosad bila označena ekološka područja u PPUG Varaždinske Toplice.

Sukladno novoj Uredbi, na području Grada Varaždinske Toplice nalaze se:

- područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS):
 - HR2001409 Livade uz Bednju III (dio područja)
 - HR2001409 Livade uz Bednju IV (čitavo područje)
- područja očuvanja značajna za ptice (POP):
 - HR1000008 Bilogora i Kalničko gorje (dio područja)

HR2001409 Livade uz Bednju III i HR2001409 Livade uz Bednju IV kao važna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove sadrže divlje svojte: kiseličin vatreni plavac, te stanišne tipove: hidrofilnih rubova visokih zeleni uz rijeke i šume i nizinske košanice.

HR1000008 Bilogora i Kalničko gorje kao područje očuvanja značajna za ptice (obuhvaća cca 50% područja Grada) važno je zbog prisutnosti divljih ptica gnjezdarica: ušara, leganj, roda, crna roda, crvenoglavi djetlić, sirijski djetlić, crna žuna, bjelovrata muharica, mala muharica, patuljasti orao, rusi svračak, sivi svračak, ševa krunica, škanjac osaš, siva žuna, jastrebača, pjegava grmuša i golub dupljaš, te ptice zimovalice: eja strnjarica.

Nadležnost za upravljanje i donošenje plana upravljanja navedenim područjima ekološke mreže ima **Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije**.

Za zahvate koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, treba provesti postupak sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

- **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

Na području Grada Varaždinske Toplice poplave su moguće uz rijeku Bednju i njene pritoke, uzrokovane oborinama obilnijeg intenziteta. Zone plavljenja su prikazane na kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*. Od mogućih poplava uz Bednju ugrožene su uglavnom poljoprivredne površine, ali i rubni dijelovi građevinskog područja nekih naselja, osobito se to odnosi na gospodarsku zonu u Škarniku.

- **Lovišta**

Na području Grada Varaždinske Toplice se dijelom nalaze tri zajednička otvorena lovišta. Najveći dio površine Grada zauzima Lovište Varaždinske Toplice (V/124), zatim Lovište Jalševac (V/125) i Lovište Kalnik (V/3).

Zajednička otvorena lovišta su prikazana na kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* u mjerilu 1:25000.

- **Zona istražnih prostora**

Sukladno *Znanstveno-istraživačkoj studiji* u ovaj Plan se unosi zona unutar koje se mogu vršiti istražni radovi u svrhu iznalaženja novih termomineralnih izvorišta, prikazana na kartografskom prilogu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

- **Režimi zaštite prema Rješenju Ministarstva kulture**

Ovim izmjenama i dopunama u Plan se unose zone zaštite Kulturno-povijesne cjeline naselja Varaždinske Toplice, definirane Rješenjem Ministarstva kulture iz 2011. g. Zone su prikazane na kartografskom prilogu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

- **Režimi zaštite prema Pravilniku Ministarstva obrane**

Ovim izmjenama i dopunama u Plan se unose zone zaštite uz vojno skladište u naselju Varaždin Breg (Općina G. Kneginec) definirane Pravilnikom Ministarstva obrane, a koje zahvaćaju i sjeverozapadni dio Grada (naselja Vrtlinovec i Martinkovec). Zone su prikazane na kartografskim prikazima br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i 4.2. *Građevinsko područje naselja Vrtlinovec i Martinkovec*.

3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

- **Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite**

Uz uvažavanje postojećeg *Generalnog plana uređenja Varaždinskih Toplica (GPU)* ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 23/96, 07/00, 20/04, 23/08 i 05/09), dosad važeći *PPUG Varaždinske Toplice* je propisivao obavezu izrade 15 obaveznih i niz manjih „uvjetnih“ UPU-a.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana propisuje se izrada **9 UPU-a**:

I. Unutar građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice:

a) unutar obuhvata GPU-a:

A - središnji dio naselja Varaždinske Toplice (Pov. = cca 79,06 ha)

B - jugoistočni dio naselja Varaždinske Toplice (mješovita pretežito stambena zona)
(Pov. = cca 16,01 ha)

b) zone rezidencijalnog stanovanja

C1 - rezidencijalno stanovanje 1

C2 - rezidencijalno stanovanje 2

II. U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice:

D - zona zelenila, sporta i rekreacije (istočno od ceste za Zagreb i južno od obilaznice)

E - turističko-poslovna zona (zapadno od ceste za Zagreb i južno od obilaznice)

F - zona turizma – (sjeverozapadni dio naselja)

III. U izdvojenom građevinskom području izvan ostalih naselja:

G - Čurilovec / Pišćanovec – zona zelenila, sporta i rekreacije (golf igralište)

H - Petkovec Toplički – gospodarska zona – proizvodna

Naziv svakog pojedinog UPU-a će se definirati kroz Odluku o izradi plana.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana ukida se obaveza izrade svih ostalih UPU-a, ali se za pojedine dijelove *neizgrađenog i neopremljenog* građevinskog područja (za koje se prema Zakonu obavezno donosi UPU), propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU, čime se sukladno članku 76. stavak 3. i članku 79. stavak 2. Zakona, ukida obaveza izrade UPU-a.

Popis područja za koje se propisuju uvjeti provedbe zahvata po naseljima:

NASELJE	br. kartografskog prikaza u Planu	UPZ područja
Varaždinske Toplice	4.1.	UPZ1 – UPZ5
Črnile	4.3.	UPZ1
Hrastovec Toplički	4.3.	UPZ1
Lukačevac Toplički	4.4.	UPZ1
Tuhovec	4.4.	UPZ1
Grešćevina	4.5.	UPZ1
Gornja Poljana	4.6.	UPZ1 - UPZ4
Donja Poljana	4.6.	UPZ1 - UPZ4
Leskovec Toplički	4.7.	UPZ1, UPZ2
Svibovec	4.8.	UPZ1, UPZ2
Lovrentovec	4.8.	UPZ1, UPZ 2-Gosp. zona
Jalševec Svibovečki	4.8.	UPZ1
Škarnik	4.9.	UPZ1, UPZ 2-Gosp. zona
Pišćanovec	4.10.	UPZ1- SRZ (sporta i rekreacija)
Drenovec	4.11.	UPZ1

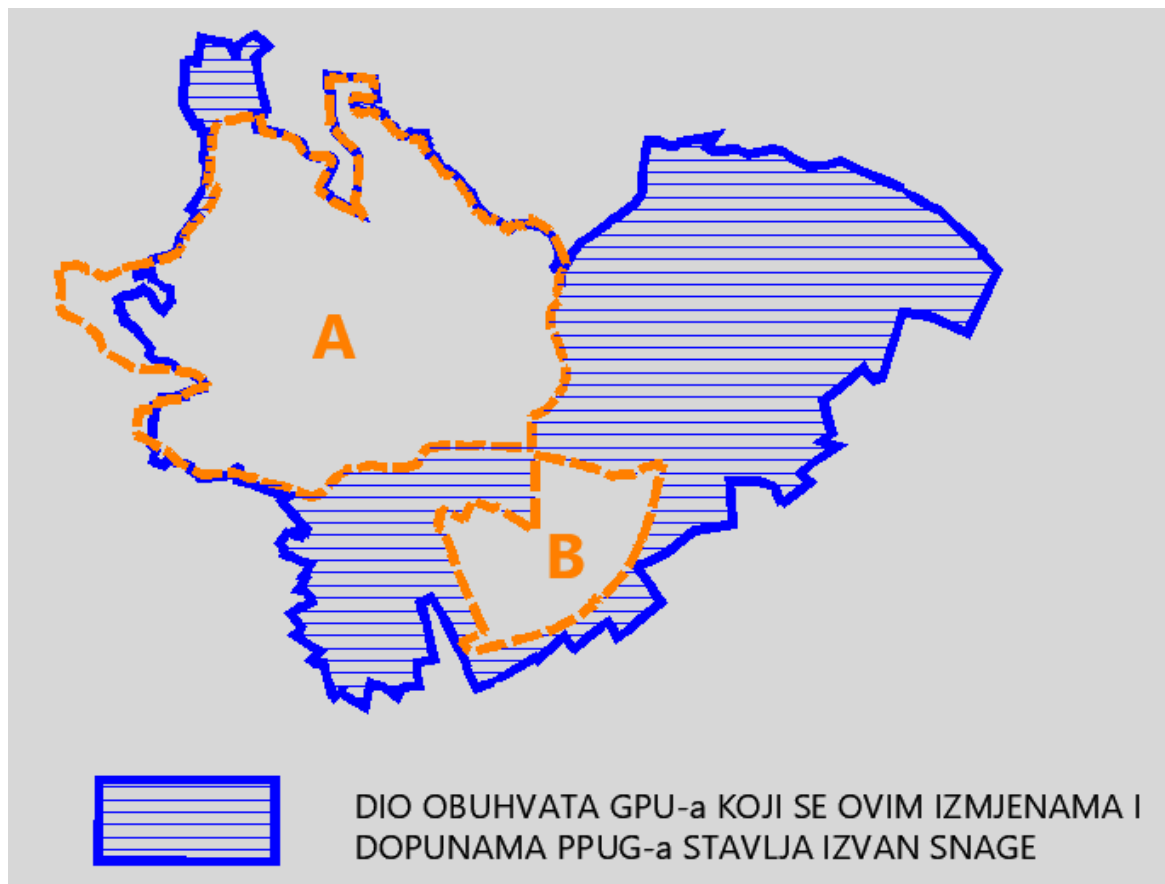
U ostalim naseljima nema takvih područja.

U odredbama za provođenje ovih Izmjena i dopuna PPUG-a definirani su uvjeti provedbe zahvata za sve navedene zone.

Donošenjem ovih 4. izmjena i dopuna PPUG-a, GPU ostaje na snazi samo na području planiranih urbanističkih planova uređenja: UPU zone A i UPU zone B, do njihove izrade, tj. donošenja istih. Preostali dio GPU-a se ovim izmjenama i dopunama stavlja izvan snage jer se radi o:

- izgrađenim i opremljenim dijelovima naselja
- područjima za koja se ovim Planom definiraju posebni uvjeti zahvata (UPZ).

**Shematski prikaz dijela obuhvata GPU-a
koji se ovim izmjenama i dopunama PPUG-a stavlja izvan snage**



Mjere zaštite i spašavanja

Ovim Izmjenama i dopunama Plana definiraju se potrebne mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća (u Odredbama za provođenje) sukladno propisima o zaštiti i spašavanju i temeljem *Procjene rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždinske Toplice*. Odluka o donošenju iste je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 67/17, a zadnje izmjene i dopune su izrađene 2019. g. Ovaj dokument se koristi kao podloga za propisivanje mjera zaštite u ovom Planu.

PPUG VARAŽDINSKE TOPLICE
4. izmjene i dopune

3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i cjeline
(prirodni resursi, krajobraz, prirodne i kulturno-povijesne cjeline i vrijednosti)

Zbirna tablica 3.b

Red. broj	GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE	Oznaka	Ukupno (ha)	% od površine Grada	ha/stan*
2.0.	ZAŠTIĆENE CJELINE				
2.1.	Prirodna baština				
	- park - perivoj u V. Toplicama	PA	15,33	0,19	0,002
	- skupina lipa u V. Toplicama	PA	- Nije označeno plohom već simbolima – nema iskaza površine	-	-
	- značajni krajobraz - Kalnik	ZK	35,57	0,45	0,006
2.2.	Graditeljska baština				
	- povijesna urbanistička cjelina - povijesna civilna i sakralna građevina - arheološko područje i pojed. arh. lok. - memorijalna baština		- Nije označeno plohom već simbolima – nema iskaza površine		
	Grad ukupno zaštićeno		50,90	0,64	0,008
	PLANIRANO ZA ZAŠTITU/EVIDENTIRANO				
	Prirodna baština				
	Značajni krajobraz - Kalnik	ZK	3750,46	47,38	0,59
	Park šuma - (šumsko područje uz Tonimir i zaštićeni park)	PŠ	31,35	0,40	0,005
	Osobito vrijedan predio a) šumsko područje Var.-topličkog gorja b) područje uz rijeku Bednju	OVP	583,87 16,00	7,38 0,20	0,092 0,003
	Graditeljska baština				
	- povijesna civilna i sakralna građevina - pojedinačni areološki lokaliteti - memorijalna baština		- Nije označeno plohom već simbolima – nema iskaza površine		
	Grad ukupno planirano		4.381,68	55,36	0,69
2.3.	Ekološka mreža				
	HR2001409 Livade uz Bednju III (dio)		2,17		
	HR2001409 Livade uz Bednju IV		19,85		
	HR1000008 Bilogora i Kalničko gorje		3.555,65		
	Ekološka mreža - ukupno		3.577,67	45,20	0,56

Za izračun ha/stan* uzet je broj stanovnika prema popisu stanovništva iz 2011. g. (6.364 stanovnika). Površina Grada Varaždinske Toplice je prema podacima dobivenim od DGU 7914,88 ha.

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

(Iako predmet ovih Izmjena i dopuna nije infrastruktura, sukladno zahtjevima nadležnih tijela i nekim projektima, izvršeno je određeno usklađenje Odredbi za provođenje, te je na kartografskim prikazima br. 4. Građevinska područja naselja, u mj. 1:5.000, prikazana magistralna infrastruktura koja ima utjecaj na definiranje građevinskog područja.)

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

Cestovni promet

Mreža javnih prometnica u Gradu Varaždinske Toplice je definirana sukladno Odluci o razvrstavanju javnih cesta (NN 17/2020).

U odredbe za provođenje se dodatno ugrađuju smjernice dostavljene od Hrvatskih cesta d.o.o. i Hrvatskih autocesta d.o.o.

Prema podacima dostavljenim od Županijske uprave za ceste, revidirana je mreža lokalnih cesta na području Grada (ucrtano na kartografski prikaz br. 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000).

U odredbama za provođenje izmjena i dopuna ovog Plana dodatno se naglašava potreba poštivanja zaštitnog pojasa uz javne ceste, sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Grad je donio *Odluku o mreži nerazvrstanih cesta* na svom području (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 03/19). Iako se ta razina prometa ne prikazuje u ovom planu, postojanje istih je utjecalo na definiranje uređenosti neizgrađenog građevinskog područja.

Pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

S obzirom da je elektronička komunikacijska infrastruktura Zakonom proglašena građevinama od važnosti za Državu i Županiju, u PPŽ Varaždinske županije (ciljane izmjene i dopune 2009.g.) su ugrađene smjernice i prostorno-planski preduvjeti za izgradnju građevina elektroničke komunikacijske infrastrukture (propisani dokumenti za lociranje i gradnju izdaju se temeljem PPŽ-a).

U odredbe za provođenje ovih izmjena i dopuna Plana se dodatno ugrađuju nove smjernice, temeljene na *Zakonu o elektroničkim komunikacijama (ZEK)* i zahtjevima zastupnika u EU parlamentu, a vezano na položaj baznih stanica u prostoru.

Odašiljači i veze

Ovim Izmjenama i dopunama PPUG-a uvodi se prikaz položaja RTV odašiljača i trase radijskog koridora mikrovalnih veza na kartografske prikaze br. 4. *Građevinska područja naselja*, u mj. 1:5.000. Detaljnija informacija o položaju istih može poslužiti kod ishođenja propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina u neposrednoj blizini koridora.

3.5.2. Energetski sustav

Plinoopskrba

Na području Grada Varaždinske Toplice "Plinacro" d.o.o. Zagreb vlasnik je i upravlja slijedećim magistralnim plinovodima:

- magistralni plinovod Zabok – Ludbreg DN 500/50
 - priključni plinovod za MRS Tuhovec DN 100/50,
- te nadzemnim objektima:
- MRS Tuhovec (mjerno redukcijska stanica)
 - BIS Leskovac (blokadno ispušna stanica).

Ovim Izmjenama i dopunama PPUG-a uvodi se prikaz trase magistralnog plinovoda i njegov zaštitni pojas koji iznosi 30+30 m (30 m od osi plinovoda – obostrano) i na kartografske prikaze br. 4. *Građevinska područja naselja*, u mj. 1:5.000, jer isti djelom prolazi kroz građevinsko područje naselja. Detaljnija informacija o položaju plinovoda poslužit će kod ishoda propisane dokumentacije za lociranje/grajenje građevina.

Lokalna plinoopskrbna mreža na području Grada je u nadležnosti Termoplina d.d. Varaždin.

Novi zahvati na proširenju plinskog sustava se mogu izvoditi prema zahtjevima za priključenjem, u skladu s programima Grada i distributera.

Prema važećim zakonima i uvjetima koje određuje HERA (Hrvatska energetska regulatorna agencija) za svaku izgradnju nove plinske mreže potrebno je izraditi „studiju opravdanosti“, tj. plan izgradnje za određeni period.

Elektroopskrba

Sukladno Lokacijskoj dozvoli (listopad, 2019.) koja se između ostalog odnosi na izmicanje i kabliranje dijela postojećeg 35 kV dalekovoda na području naselja Varaždinske Toplice, u ove izmjene i dopune Plana se unose ti podaci, tj. ucrtavaju se postojeće i nove trase u kartografski prikaz br. 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički*, u mj. 1: 5.000.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana se u *Odredbama za provođenje* za neizgrađene i neopremljene zone propisuju uvjeti provedbe zahvata (UPZ), kojima se uz ostalo definira mogućnost izgradnje novih trafostanica.

Energija iz obnovljivih izvora

Energetski institut Hrvoje Požar je 2012. g. za Varaždinsku županiju izradio elaborat „Potencijal obnovljivih izvora energije“.

„Potencijal obnovljivih izvora energije u Varaždinskoj županiji predstavlja integralnu analizu prirodnog potencijala svih oblika obnovljivih izvora energije (OIE) - energije vjetra, sunca, biomase, geotermalnih izvora, te vodotoka.“

Energije vjetra

U Varaždinskoj županiji, pa tako i u Gradu Varaždinske Toplice, s energetskog stanovišta, na godišnjoj razini nema posebno istaknutih vjetrova koji bi se mogli značajnije iskoristiti za proizvodnju električne energije.

Energija sunca

Godišnja ozračenost vodoravne plohe osnovni je parametar kojim se može procijeniti prirodni potencijal energije Sunca na nekoj lokaciji.



Karta srednje godišnje ozračenosti vodoravne plohe na području Varaždinske županije

Iz priloženog kartografskog prikaza razvidno je da Grad Varaždinske Toplice dijelom spada u područje Županije koje ima nešto veću, a dijelom u područje koje ima nešto manju godišnju „ozračenost vodoravne plohe“. Korištenje sunčeve energije je moguće, u skladu s uvjetima definiranim odredbama za provođenje ovog Plana.

„Energiju Sunčevog zračenja moguće je koristiti na dva načina:

- korištenjem sunčanih toplinskih sustava za zagrijavanje potrošne tople vode i podršku grijanju (u pravilu se, u nepovoljnim razdobljima koristi i dodatni energent za zagrijavanje). U obiteljskim kućama se najčešće koristi relativno mali sustav (sunčani kolektori površine cca 4 m² i spremnik tople vode volumena 300 l). Takav sustav, na području Varaždinske županije, može zadovoljiti do 75% energetske potrebe za zagrijavanje potrošne tople vode za kućanstvo od četiri člana.

- korištenjem fotonaponskih sustava za proizvodnju električne energije.

Fotonaponski sustavi tradicionalno se koriste za opskrbu električnom energijom objekata udaljenih od elektroenergetske mreže, te za proizvodnju električne energije u mrežno vezanim sustavima, posebice radi poticajnih cijena otkupa takve energije. Sunčana ćelija je osnovni element ovakvih sustava, a spajanjem više ćelija u jednu cjelinu dobiva se fotonaponski modul. Više fotonaponskih modula se slaže u fotonaponsko polje. Fotonaponski sustav snage 10 kW postavljen pod optimalnim kutom, bez zasjenjenja na području Varaždinske županije može proizvesti oko 10.000 kWh električne energije godišnje.

Fotonaponske sustave moguće je instalirati na stambenim objektima, objektima komercijalne ili proizvodne namjene kojima proizvodnja električne energije nije osnovna zadaća. Uobičajeno je da se fotonaponski moduli u ovim slučajevima postavljaju na krovove objekata (bilo ravne, bilo kose), ali su u posljednje vrijeme sve češće primjene korištenja specijalnih fotonaponskih modula kao elementa fasade.“

Energija biomase

„Biomasa se definira kao biološko razgradiv dio proizvoda, otpada i ostataka biološkoga podrijetla iz poljoprivrede, šumarstva i s njima povezanih proizvodnih djelatnosti, te biološko razgradiv dio industrijskog i komunalnog otpada. Zbog različitih karakteristika i izvora sirovine, biomasa predstavlja najsloženiji oblik obnovljivih izvora energije. Sa stajališta konačnog proizvoda - energije, iz biomase je moguće proizvesti toplinsku i električnu energiju te goriva za prijevoz.“

Za područje Grada Varaždinske Toplice najveći potencijal je u biomasi iz drvene mase (šumarstvo ili drvno preradaivačka djelatnost).

Geotermalna energija

Grad Varaždinske Toplice ima značajan potencijal geotermalne energije.

„U naselju Varaždinske Toplice postojeći je izvor geotermalne vode Klokot koji se u balneološke svrhe koristi od 1. stoljeća sve do danas. Temperatura vode iznosi 57,6°C, a kapacitet izvora iznosi 35 l/sek. Od 1962. godine termalna se voda dobiva iz dviju bušotina, dubine od 45 do 55 m, u blizini glavnog izvora. Termalna voda je temperature 58°C, uz kapacitet bušotine od 100 l/ sek. Za vraćanje viška vode u podzemlje 2000. godine izbušena je „upojna bušotina.“

Temperatura geotermalne vode iz navedenih prirodnih izvora, odnosno bušotina ukazuje na mogućnost njihova korištenja u proizvodnji električne i toplinske energije, ali samo u slučajevima povoljnih hidrodinamičkih karakteristika geotermalnih ležišta. S obzirom na visoke razine investicija potrebnih za iskorištavanje geotermalne energije potrebno je provesti opsežna ciljana geološka istraživanja te ih integrirati s gospodarskim projektima u blizini geotermalnih izvora/bušotina zbog nemogućnosti prenošenja geotermalne energije na veće udaljenosti od izvora.

Uz duboke izvore geotermalne energije postoji mogućnost korištenja geotermalne energije putem dizalica topline koje su pogodne za niske temperature sustave grijanja i/ili hlađenja, te zagrijavanja potrošne tople vode. Moguća je njihova primjena za manje i veće objekte.“

Hidroenergija

„Na području Varaždinske županije nije detektiran značajniji energetski potencijal unutar skupine energetski izdašnjih vodotoka.“

Na području Grada Varaždinske Toplice se ne planira izgradnja malih hidroelektrana.

Kroz ove izmjene i dopune Plana potiče se korištenje obnovljivih izvora energije, osobito biomase, sunčeve i geotermalne energije.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba i odvodnja nisu bile predmet ovih izmjena i dopuna.

3.6. Gospodarenje otpadom

Sukladno Zakonu, Grad Varaždinske Toplice je donio svoj *Plan gospodarenja otpadom za razdoblje od 2018-2023. godine*, kojim je regulirano gospodarenje otpadom na njegovom području. Sukladno tom Planu, postavljeni su ciljevi koje je potrebno u predloženom periodu ostvariti.

Na području Grada Varaždinske Toplice definirana je moguća lokacija za izgradnju reciklažnog dvorišta za građevinski otpad i otpad koji sadrži azbest u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Škarnik, u gospodarskoj zoni. (prikazano na kartografskom prikazu br. 4.9. *Građevinsko područje naselja Škarnik* ovih izmjena i dopuna)

U istočnom dijelu naselja Varaždinske Toplice Grad je izgradio reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, i isto je u funkciji. Dvorište se nalazi u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, u gospodarskoj zoni, istočno od rijeke Bednje. (prikazano na kartografskom prikazu br. 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac T.* ovih izmjena i dopuna)

Ostale lokacije za reciklažna dvorišta, planirane dosad važećim planom, unutar naselja Petkovec T. i Lovrentovec se brišu.

Napomena:

Tekstualno obrazloženje iz osnovnog Plana, kao i ono iz 1., 2. i 3. izmjena i dopuna Plana, je i dalje važeće u dijelu u kojem nije u suprotnosti s obrazloženjem ovih 4. izmjena i dopuna.

U ovom Obrazloženju su obrazložene provedene izmjene i dopune.

Izmjene i dopune Plana ugrađene su u Odredbe za provođenje i prikazane na grafičkim prilogima Plana.

Obim izmjena i dopuna Plana je takav da se odnosi na kartografske prikaze:

1. *Korištenje i namjena površina*

3.1. i 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*

te na sve prikaze br. 4. *Građevinska područja naselja*.

Ove Izmjene i dopune Plana se ne odnose na kartografske prikaze br. 2. *Infrastrukturni sustavi*.